

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2018/13520]

28 JUIN 2018. — Arrêté du Gouvernement wallon fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, les articles 3, § 4, 8, alinéa 2, 27, § 1^{er}, alinéa 2, 75 et 85, § 1^{er}, alinéa 2;

Vu le rapport du 20 juin 2018 établi conformément à l'article 3, 2^o, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales;

Vu l'avis 63.558/02 du Conseil d'État, donné le 18 juin 2018, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition de la Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Le modèle-type de contrat de bail à valeur indicative est fixé aux annexes 1 à 6 du présent arrêté.

Art. 2. La liste non limitative des réparations locatives est fixée à l'annexe 7 du présent arrêté.

Art. 3. Le modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative est fixé à l'annexe 8 du présent arrêté.

Art. 4. Le modèle-type indicatif de pacte de colocation est fixé à l'annexe 9 du présent arrêté.

Art. 5. Le modèle de bail glissant type est fixé à l'annexe 10 du présent arrêté.

Art. 6. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Art. 7. La Ministre du Logement est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,
W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,
V. DE BUE

Annexe 1**BAIL DE DROIT COMMUN**

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret, mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique, qui concernent des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(Adresse , n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des preneur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

(En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint).

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité).....

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

.....

et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail: nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...) :

.....

.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du et ayant conclu à un indice de performance énergétique de (indiquer A+, A, B, C, D, E, F, G ou H).

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Il est interdit au preneur, qui l'accepte, d'établir sa résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée pour les raisons suivantes :

.....

.....

Le preneur est domicilié à(adresse, n°).

4. Durée et résiliation anticipée du bail

4.1. Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de, prenant cours le

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance.

Toutefois, si le preneur continue à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail sera tacitement reconduit.

- pour une même durée
- pour une durée indéterminée
- pour

Aucune reconduction tacite du bail ne sera admise.

4.2. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par le bailleur n'est pas possible
- que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions suivantes :

.....
.....

b) Par le preneur

Les parties conviennent :

- que la résiliation anticipée par le preneur n'est pas possible.
- que la résiliation anticipée par le preneur est possible aux conditions suivantes :

.....
.....

5. Loyer (hors charges)

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de EUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le du mois en cours par virement ou versement sur le compte n° du bailleur.

5.2. Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

5.3. Intérêts de retard

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

6. Frais et charges

6.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

6.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau

N° compteur gaz Code EAN

N° compteur électricité Code EAN

- B. S'il n'existe pas de compteurs individuels :

Les charges privatives sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Le preneur interviendra dans le coût :

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> du chauffage à raison de | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de la distribution d'eau chaude à raison de..... | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de l'électricité à raison de | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de l'eau de ville à raison de | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> du gaz à raison de | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit
- autre :

6.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution du preneur dans les charges communes s'élève,

- | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--|
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit
- du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités.

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est mis à la charge (cocher l'option choisie) :

du bailleur

du preneur

7.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie sous la forme suivante :

.....
.....

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

9.2. Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

10. Entretien

10.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties conviennent de se référer à la liste non exhaustive des réparations et des travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

Si les parties ne conviennent pas de se référer à la liste susmentionnée qui n'est pas impérative, elles conviennent que seront :

- à charge du preneur, les réparations et travaux

suivants :
.....
.....

- à charge du bailleur, les réparations et travaux suivants :

.....
.....

10.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant, au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

10.3. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

10.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon dusont réalisés, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

11. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

12. Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

13. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

14. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

15. Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d’assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

16. Enregistrement du bail

L’enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

17. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué ou à l’adresse suivante, tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s’il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

18. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

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

Fait à, le en autant d’exemplaires originaux qu’il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l’enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
2. Etat des lieux d'entrée.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

Annexe 2.**BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE**

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret, mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique, qui concernent des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(Adresse , n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des preneur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

(En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint).

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité).....

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

.....

et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail: nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...) :

.....

.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du et ayant conclu à un indice de performance énergétique de (indiquer A+, A, B, C, D, E, F, G ou H).

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

4. Durée et résiliation anticipée du bail

4.1. Le bail de courte durée (c'est-à-dire d'une durée égale ou inférieure à 3 ans)

A. Durée :

Le bail est conclu pour une durée de....., prenant cours le pour finir le.....

Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois ans.

Sauf les cas visés à l'alinéa précédent, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les

autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée :

a) *Par le bailleur*

Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur après la première année de location moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer, aux conditions cumulatives suivantes :

- en vue de l'occupation du bien par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

b) *Par le preneur*

Le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

4.2. Le bail de neuf ans

A. Durée

Le bail est conclu pour un terme de neuf ans, prenant cours le pour finir le.....

Le bail prendra fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, ou par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée

a) *Par le bailleur*

- Pour occupation personnelle :

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance aux conditions cumulatives suivantes :

- à tout moment en cas d'occupation par le bailleur lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfant adoptif de celui-ci, ses collatéraux et ceux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré ; ou à l'expiration du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail, en cas d'occupation par des collatéraux du troisième degré ;
- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

▪ Pour travaux :

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance dans les conditions cumulatives suivantes :

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ; ou par exception, à tout moment, lorsque le bailleur dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, il peut mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- les travaux doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par le preneur et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué, ou si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;
- les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur ;
- à la demande du preneur, le bailleur doit lui communiquer dans les deux mois à dater de la demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

▪ Sans motif :

Le bail peut être résilié par le bailleur dans les conditions cumulatives suivantes :

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ;
- moyennant un congé donné par écrit et un préavis de six mois ;
- moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

b) Par le preneur

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé et un préavis de trois mois.

Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

5. Loyer (hors charges)

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de EUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le du mois en cours par virement ou versement sur le compte n° du bailleur.

5.2. Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur, pour autant que le bail soit enregistré.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

5.3. Intérêts de retard

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

5.4 Révision périodique du loyer pour un bail de 9 ans

Les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédent l'expiration de chaque triennat. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 58 du décret relatif au bail d'habitation.

6. Frais et charges

6.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

6.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau
 N° compteur gaz Code EAN
 N° compteur électricité Code EAN

- B. S'il n'existe pas de compteurs individuels :

Les charges privatives sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile)

Le preneur interviendra dans le coût :

<input type="checkbox"/> du chauffage à raison de	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> de la distribution d'eau chaude à raison de.....	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> de l'électricité à raison de	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> de l'eau de ville à raison de	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> du gaz à raison de	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit
- autre :

6.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution du preneur dans les charges communes s'élève,

- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire

- | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--|
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités.

Attention : à tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles.

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

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

7.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative.

Le preneur a le choix (biffer la mention inutile) :

➤ SOIT

Le preneur verse une garantie de EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur.

Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*) ;

➤ SOIT

Le preneur obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de.....EUR (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au bailleur. Le preneur rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans.

Une fois totalement constituée, la garantie locative produit des intérêts.

Il est interdit au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

9.2. Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

10. Entretien

10.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

10.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

10.3. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

10.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du ...sont réalisés, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

11. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

12. Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

13. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

14. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

15. Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

16. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

A défaut d'enregistrement du bail, le délai du congé et l'indemnité prévus au point 4 à la charge du preneur ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressée par le preneur au bailleur par envoi recommandé, par exploit d'huissier de justice ou par remise entre les mains du bailleur ayant signé le double avec indication de la date de réception, soit demeurée sans effet pendant un mois.

17. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué ou à l'adresse suivante..... tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

18. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

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

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
2. Etat des lieux d'entrée.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

Annexe 3.

BAIL DE COLOCATION DE DROIT COMMUN

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concernent des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(Adresse , n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Les colocataires

Colocataire 1 :

M.....

M(me).....

Etat civil*

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 2 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 3 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 4 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

* En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le colocataire sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location aux colocataires qui acceptent le bien situé (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

.....

et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail: nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...) :

.....

.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du et ayant conclu à un indice de performance énergétique de (indiquer A+, A, B, C, D, E, F, G ou H).

Les colocataires déclarent avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation.

Il est interdit aux colocataires de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Il est interdit aux colocataires, qui l'acceptent, d'établir leur résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée pour les raisons suivantes :

.....

.....

Les colocataires sont domiciliés à(adresse, n°).

4. Pacte de colocation

Les colocataires attestent avoir conclu un pacte de colocation en date du (au plus tard à la date du présent contrat).

5. Solidarité

Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du présent bail.

6. Durée et résiliation anticipée du bail

6.1 Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de, prenant cours le

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance. Un préavis d'un mois donné par le bailleur à l'ensemble des colocataires ou un préavis d'un mois signé par chacun des colocataires donné au bailleur devra toutefois être notifié.

Toutefois, si les colocataires continuent à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail sera tacitement reconduit.

- pour une même durée
- pour une durée indéterminée
- pour

Aucune reconduction tacite du bail ne sera admise.

6.2 Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

b) Par un colocataire

Un colocataire peut mettre fin à ses obligations en notifiant un congé de trois mois simultanément au bailleur et aux autres colocataires.

Après la période de trois mois, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité, à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

A défaut d'agrément, le colocataire est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de trois mois moyennant le paiement à ses colocataires d'une indemnité équivalente à trois fois sa part dans le loyer.

Au départ d'un colocataire, les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire sortant et les parties communes.

c) Par l'ensemble des colocataires

la résiliation anticipée par l'ensemble des colocataires est possible aux conditions suivantes :

.....
.....

7 L'arrivée d'un nouveau colocataire

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties concluent un avenant au bail lequel doit être enregistré par le nouveau colocataire.

Les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant et les parties communes.

Les colocataires concluent un avenant au pacte de colocation.

8 Loyer (hors charges)

8.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de EUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le du mois en cours par virement ou versement sur le compte n° du bailleur.

8.2. Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 8.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

8.3. Intérêts de retard

Tout montant dû par les colataires, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

9 Frais et charges

9.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir aux colataires un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à ceux-ci ou à leur mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

9.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par les colataires. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau
 N° compteur gaz Code EAN
 N° compteur électricité Code EAN

- B. S'il n'existe pas de compteurs individuels :

Les charges privatives sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Les colataires interviendront dans le coût :

<input type="checkbox"/> du chauffage à raison de	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> de la distribution d'eau chaude à raison de.....	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> de l'électricité à raison de	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> de l'eau de ville à raison de	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> du gaz à raison de	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	quote-part <input type="checkbox"/>	montant forfaitaire <input type="checkbox"/>

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
 de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
 autre :

9.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution des colocataires dans les charges communes s'élève

- | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--|
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités.

10. Impôts et taxes

10.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge des colocataires.

10.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge des colocataires.

11. Garantie

En vue d'assurer le respect de leurs obligations, les colocataires constituent une garantie sous la forme suivante :

.....

12. Etat des lieux

12.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est

dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et doit être enregistré.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, les colocataires seront présumés, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

12.2. Etat des lieux de sortie

Les colocataires doivent, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'ils l'ont reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

13. Entretien

13.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge des colocataires ou du bailleur

Les parties conviennent de se référer à liste non exhaustive des réparations et des travaux d'entretien à charge des colocataires ou du bailleur adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

Si les parties ne conviennent pas de référer à la liste susmentionnée qui n'est pas impérative, elles conviennent que seront :

- à charge des colocataires, les réparations et travaux

suivants :

- à charge du bailleur, les réparations et travaux suivants :

.....

13.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'ils en aient bien reçu la charge, les colocataires feront procéder, le cas échéant, au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produiront une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux des colocataires la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

13.3. Obligation d'information par les colocataires

Les colocataires informeront immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Les colocataires supporteront toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

13.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon dusont réalisés, les colocataires doivent les souffrir, quelque inconvénient qu'ils leur causent, et quoiqu'ils soient privés, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont ils auront été privés.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement des colocataires, ceux-ci pourront faire résilier le bail.

14. Modification du bien loué par les colocataires

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par les colocataires à leurs frais, risques et périls.

15. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

16. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué mois avant l'expiration du bail, les colocataires doivent laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Ils doivent en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec les colocataires en les prévenant au moins 8 jours à l'avance.

17. Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

Les colocataires contractent une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Ils apportent la preuve du paiement des primes annuellement. Si les colocataires restent en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit des colocataires, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts aux colocataires. La franchise peut être laissée à charge des colocataires si leur responsabilité est engagée.

Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve aux colocataires. Les coûts de cette assurance sont répercutés aux colocataires. Les colocataires restent responsables d'assurer leur mobilier et leur responsabilité vis-à-vis des tiers.

18. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge à du bailleur.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'enregistrement de l'avenant au contrat suite au remplacement d'un colocataire est à charge du nouveau colocataire.

19. Election de domicile

Les colocataires déclarent élire domicile dans le bien loué ou aux adresses suivantes..... tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'ils ont, après leur départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

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

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Les colocataires

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
2. Etat des lieux.
3. Pacte de colocation.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

Annexe 4**BAIL DE COLOCATION DE RESIDENCE PRINCIPALE**

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concernent des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(Adresse , n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Les colocataires

Colocataire 1 :

M.....

M(me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 2 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 3 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

Colocataire 4 :

M.....

M (me).....

Etat civil*.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s).....

* En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le colocataire sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location aux colocataires qui l'acceptent le bien situé (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

.....
et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail: nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...) :

.....
.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du :..... et ayant conclu à un indice de performance énergétique de : (indiquer A+, B, C, D, E, F, G ou H).

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est un bail de résidence principale dans la mesure où M (me)..... (nom, prénom), M(me)..... (nom, prénom), M(me)..... (nom, prénom), M(me)..... (nom, prénom) y affecte(nt) sa (leur) résidence principal avec l'accord de tous les colocataires et du bailleur.

Il est interdit aux colocataires de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit des autres colocataires et du bailleur.

4. Pacte de colocation

Les colocataires attestent avoir conclu un pacte de colocation en date du (au plus tard à la date du présent contrat).

5. Solidarité

Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du présent bail.

6. Durée et résiliation anticipée du bail

6.1. Le bail de courte durée (c'est-à-dire d'une durée égale ou inférieure à 3 ans)

A. Durée

Le bail est conclu pour une durée de....., prenant cours le pour finir le.....

Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par le bailleur ou l'ensemble des colocataires au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois ans.

Sauf les cas visés à l'alinéa précédent, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, les colocataires continuent à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée

a) *Par le bailleur*

- Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur après la première année de location moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer, aux conditions cumulatives suivantes :
 - en vue de l'occupation du bien par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
 - le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
 - si les colocataires le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi les colocataires peuvent demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis ;
 - l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, les colocataires ont droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

- Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

b) Par l'ensemble des colocataires

Le bail peut être résilié à tout moment par l'ensemble des colocataires moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

c) Par un colocataire

Un colocataire peut mettre fin à ses obligations en notifiant un congé de trois mois simultanément au bailleur et aux autres colocataires.

Après la période de trois mois, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

A défaut d'agrément, le colocataire est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de trois mois moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer, à ses colocataires.

Au départ d'un colocataire, les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire sortant et les parties communes.

6.2. Le bail de neuf ans

A. Durée

Le bail est conclu pour un terme de neuf ans, prenant cours le pour finir le.....

Le bail prendra fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, ou par les colocataires au moins trois mois à l'avance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

- Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance aux conditions cumulatives suivantes :
 - à tout moment en cas d'occupation par le bailleur lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfant adoptif de celui-ci, ses collatéraux et ceux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré ; ou à l'expiration du

premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail, en cas d'occupation par des collatéraux du troisième degré ;

- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si les colocataires le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi les colocataires peuvent demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis ;
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, les colocataires ont droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

■ Pour travaux :

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance dans les conditions cumulatives suivantes :

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ; ou par exception, à tout moment, lorsque le bailleur dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, il peut mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- les travaux doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par les colocataires et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué, ou si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;
- les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par les colocataires ;
- à la demande des colocataires, le bailleur doit leur communiquer dans les deux mois à dater de la demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise, faute de quoi les colocataires peuvent demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, les colocataires ont droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande des colocataires, le bailleur leur communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

■ Sans motif :

- Le bail peut être résilié par le bailleur dans les conditions cumulatives suivantes :
 - à l'expiration du premier et deuxième triennat ;
 - moyennant un congé donné par écrit et un préavis de six mois ;

- moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.
- o Lorsque la moitié au moins des colocataires signataires du bail initial ont chacun donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en donnant un congé de six mois dans les formes et ce, dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

b) Par l'ensemble des colocataires

Les colocataires peuvent mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé signé par tous et un préavis de trois mois.

Si les colocataires mettent fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat, les colocataires peuvent à leur tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, les colocataires ne sont pas redevables de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

c) Par un colocataire

Un colocataire peut mettre fin à ses obligations en notifiant un congé de trois mois simultanément au bailleur et aux autres colocataires.

Après la période de trois mois, le colocataire qui a notifié son congé est libéré de ses obligations sans indemnité à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur agrément sur son remplaçant, cet agrément ne pouvant être refusé que pour de justes motifs.

A défaut d'agrément, le colocataire est libéré de ses obligations à l'issue de cette période de trois mois moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à trois fois la part du colocataire dans le loyer, à ses colocataires.

Au départ d'un colocataire, les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire sortant et les parties communes.

7. L'arrivée d'un nouveau colocataire

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties concluent un avenant au bail lequel doit être enregistré par le nouveau colocataire.

Les colocataires dressent un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant et les parties communes.

Les colocataires concluent un avenant au pacte de colocation.

8. Loyer (hors charges)

8.1 Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel deEUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard ledu mois en cours par virement ou versement sur le compte n°..... du bailleur.

8.2 Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 8.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

8.3. Intérêts de retard

Tout montant dû par les colocataires, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

9. Frais et charges

9.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir aux colocataires un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à ceux-ci ou à leur mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

9.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par les colocataires. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau
 N° compteur gaz Code EAN
 N° compteur électricité Code EAN

- B. S'il n'existe pas de compteurs individuels :

Les charges privatives sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Les colocataires interviendront dans le coût :

- du chauffage à raison de quote-part montant forfaitaire
- de la distribution d'eau chaude à raison de quote-part montant forfaitaire
- de l'électricité à raison de quote-part montant forfaitaire
- de l'eau de ville à raison de quote-part montant forfaitaire
- du gaz à raison de quote-part montant forfaitaire
- quote-part montant forfaitaire

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- autre :

9.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution des colocataires dans les charges communes s'élève

- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire
- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire
- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire
- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire
- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire
- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire
- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;

- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités.

10. Impôts et taxes

10.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge des colocataires.

10.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge des colocataires.

11. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et les colocataires conviennent que les colocataires constituent une garantie locative.

Les colocataires ont le choix (biffer la mention inutile) :

➤ **SOIT**

Les colocataires versent une garantie de EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à leurs noms. Les intérêts sont capitalisés au profit des colocataires.

Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations des colocataires (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*).

➤ **SOIT**

Les colocataires obtiennent d'une de leur banque, où est versé leurs revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de.....EUR (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au bailleur. Les colocataires remboursent à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans.

Une fois totalement remboursée, la garantie locative produit des intérêts.

Il est interdit aux colocataires d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

12. Etat des lieux

12.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et doit être enregistré.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, les colataires seront présumés, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

12.2. Etat des lieux de sortie

Les colataires doivent, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'ils l'ont reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

13. Entretien

13.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge des colataires ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

13.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, les colataires feront procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produiront une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux aux colataires la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

13.3. Obligation d'information par les colataires

Les colataires informeront immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Les colataires supporteront toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

13.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon dusont réalisés, les colataires devront les souffrir, quelque inconvénient qu'ils causent, et quoiqu'ils soient privés, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont ils auront été privés.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement des colocataires, ceux-ci pourront faire résilier le bail.

14. Modification du bien loué par les colocataires

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par les colocataires à leurs frais, risques et périls.

15. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

16. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou mois avant l'expiration du bail, les colocataires doivent laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Ils doivent en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien..... jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec les colocataires en les prévenant au moins 8 jours à l'avance.

17. Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

Les colocataires contractent une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Ils apportent la preuve du paiement des primes annuellement. Si les colocataires restent en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit des colocataires, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts aux colocataires. La franchise peut être laissée à charge des colocataires si sa responsabilité est engagée.

Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve aux colocataires. Les coûts de cette assurance sont répercutés aux colocataires. Les colocataires restent responsables d'assurer leur mobilier et leur responsabilité vis-à-vis des tiers.

18. Enregistrement du bail

L'enregistrement est à charge du bailleur. Les frais éventuels liés à un enregistrement tardif sont à charge du bailleur.

A défaut d'enregistrement du bail, le délai du congé et l'indemnité prévus au point 6 à la charge du preneur ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressée par le preneur au bailleur par envoi recommandé, par exploit d'huissier de justice ou par remise entre les mains du bailleur ayant signé le double avec indication de la date de réception, soit demeurée sans effet pendant un mois.

Par dérogation à l'alinéa premier, l'enregistrement de l'avenant au contrat suite au remplacement d'un colocataire est à charge du nouveau colocataire.

19. Election de domicile

Les colocataires déclarent élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'ils ont, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle election de domicile, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, les colocataires seront tenus d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

20. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

.....

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Les colocataires

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement en application de l'article 3§2 du décret du 14 mars relatif au bail d'habitation.
2. Etat des lieux d'entrée.
3. Pacte de colocation.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

Annexe 5**BAIL ETUDIANT DE DROIT COMMUN**

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concerne des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M

M (me).....

Etat civil..... ;.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

Numéro de téléphone :

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des preneur(s)) :

M

M (me).....

Etat civil.....

(En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint).

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

Numéro de téléphone :

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte la bien situé(e) (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

.....
et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail: nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...) :

.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du :..... et ayant conclu à un indice de performance énergétique de :(indiquer A+, B,C,D,E,F,G ou H).

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation d'un étudiant.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Il est interdit à l'étudiant occupant le logement, qui l'accepte, d'établir sa résidence principale dans les lieux. Le bailleur déclare que cette interdiction est motivée pour les raisons suivantes :

.....

Pendant toute la durée de la location, l'étudiant est domicilié à
.....(adresse, n°).

4. Preuve de la qualité d'étudiant

Lors de la signature du présent bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue au point 5, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur.

A défaut, il produit une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande. Au plus tard dans les 3 mois de son entrée dans les lieux ou dans les 3 mois qui suivent la prorogation du bail prévue au point 5, le preneur apporte la preuve de la qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celui-ci.

Avant l'expiration du délai susvisé, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, sur demande motivée, peut solliciter auprès du bailleur une prorogation de ce délai pour une même durée.

A défaut pour le preneur d'établir la qualité d'étudiant, le présent contrat sera régi par le droit commun du bail d'habitation.

5. Durée et résiliation anticipée du bail

5.1. Durée

5.1.1. Bail conclu pour une durée de 12 mois

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de 12 mois prenant cours le pour finir le

Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties, et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée de 12 mois aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer.

5.1.2. Bail conclu pour une durée inférieure à 12 mois

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de..... mois, prenant cours le pour finir le

Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de moins d'un an est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangées par rapport à ceux convenus dans le bail initial.

Dans ce cas également, le contrat de bail prend fin à l'expiration du terme réputé d'un an moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre partie. Au terme de la durée réputée d'un an, à défaut d'un tel préavis et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation.

5.2. Résiliation anticipée

Le preneur peut, à tout moment mais au plus tard le 15 mars, donner son congé pour mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer au bailleur.

L'indemnité n'est pas due si :

1° soit dans le mois suivant la notification de son congé, le preneur communique au bailleur les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement ;

2° soit, après l'accord écrit du bailleur sur une cession de bail et le remplaçant proposé par le preneur, le preneur cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis. Le cessionnaire ne peut être refusé par le bailleur que pour de justes motifs.

3° soit en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve de ce décès, ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée. Dans ce cas, la résiliation peut avoir lieu après le 15 mars.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

6. Loyer (hors charges)

6.1 Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel deeuros.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard ledu mois en cours par virement ou versement sur le compte n°du bailleur.

6.2 Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2.), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

Le loyer indexé est égal à : **loyer de base x nouvel indice**
indice de départ

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

6.3 Intérêts de retard

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. Frais et charges

7.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

7.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau
N° compteur gaz Code EAN.....
N° compteur électricité Code EAN.....

- B. S'il n'existe pas de compteur individuel :

Les charges privatives sont estimées àEUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Le preneur interviendra dans le coût :

- du chauffage à raison de quote-part montant forfaitaire
- de la distribution d'eau chaude à raison de..... quote-part montant forfaitaire
- de l'électricité à raison de quote-part montant forfaitaire
- de l'eau de ville à raison de quote-part montant forfaitaire
- du gaz à raison de quote-part montant forfaitaire

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- autre :

7.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution du preneur dans les charges communes s'élève,

- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire
- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire
- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire
- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire
- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire
- pour, àEUR quote-part montant forfaitaire

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités ;

Attention : à tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles.

8. Impôts et taxes

8.1. Précompte immobilier

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

8.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

9. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie sous la forme suivante :

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

10. Etat des lieux

10.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et doit être enregistré.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

10.2. Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

11. Entretien

11.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties conviennent de se référer à la liste non exhaustive des réparations et des travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

Si les parties ne conviennent pas de se référer à la liste susmentionnée qui n'est pas impérative, elles conviennent que seront :

- A charge du preneur, les réparations et travaux suivants :.....
.....

- A charge du bailleur, les réparations et travaux suivants
.....
.....

11.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

11.3. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

11.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du ...sont réalisés, le preneur devra les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

12. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

13. Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

14. Sous-location

Le preneur peut sous-louer l'habitation à un autre étudiant, avec l'accord explicite ou présumé du bailleur, si l'étudiant du présent bail est amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études et en apporte la preuve. Le preneur adresse par envoi recommandé au bailleur le projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant cet éloignement. L'accord du bailleur est présumé s'il n'a pas manifesté son refus dans les deux mois de ce recommandé.

La durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur informe préalablement le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail restant à courir.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il donne simultanément son congé au bailleur et au sous-locataire.

15. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

16. Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les

lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

17. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

18. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué ou à l'adresse suivante..... tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

19. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

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

Fait à, le

.....
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement en application de l'article 3§2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;
2. Etat des lieux d'entrée.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

Annexe 6**BAIL ETUDIANT DE RESIDENCE PRINCIPALE**

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 3, § 4, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concernent des sujets non règlementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M

M (me).....

Etat
civil.....
.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité)

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des preneur(s)) :

M

M (me).....

Etat
civil.....
..... (En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage
notamment, le preneur sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en
précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint).

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

.....
et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail: nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...) :

.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du : et ayant conclu à un indice de performance énergétique de :(indiquer A+, B, C, D, E, F, G ou H).

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à la résidence principale d'un étudiant.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

4. Preuve de la qualité d'étudiant

Lors de la signature du présent bail ou un mois avant la prorogation du bail prévue au point 5, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur.

A défaut, il produit une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction d'une telle demande. Au plus tard dans les 3 mois de son entrée dans les lieux ou dans les trois mois qui suivent la prorogation du bail prévue au point 5, le preneur apporte la preuve de la qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celui-ci.

Avant l'expiration du délai susvisé, l'étudiant, ou le preneur lorsque celui-ci n'est pas l'étudiant, sur demande motivée, peut solliciter auprès du bailleur une prorogation de ce délai pour une même durée.

A défaut pour le preneur d'établir la qualité d'étudiant, les dispositions spécifiques prévues aux points 5 et 14 ne s'appliqueront pas au présent contrat lequel sera régi par les dispositions particulières aux baux relatifs à la résidence principale.

5. Durée et résiliation anticipée du bail

5.1 Durée

5.1.1. Bail conclu pour une durée de 12 mois

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de 12 mois prenant cours le pour finir le

Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties, et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée de 12 mois aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer.

5.1.2. Bail conclu pour une durée inférieure à 12 mois

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée mois, prenant cours le pour finir le

Ce bail prendra fin à son échéance moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre des parties et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de moins d'un an est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangées par rapport à ceux convenus dans le bail initial.

Dans ce cas également, le contrat de bail prend fin à l'expiration du terme réputé d'un an moyennant un préavis d'un mois notifié par l'une ou l'autre partie. Au terme de la durée réputée d'un an, à défaut d'un tel préavis et si l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est prorogé pour une durée d'un an aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation.

5.2 Résiliation anticipée

Le preneur peut, à tout moment mais au plus tard le 15 mars, donner son congé pour mettre fin au bail moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer au bailleur.

L'indemnité n'est pas due si :

1° soit dans le mois suivant la notification de son congé, le preneur communique au bailleur les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement ;

2° soit, après l'accord écrit du bailleur sur une cession de bail et le remplaçant proposé par le preneur, le preneur cède son bail au plus tard le dernier jour du préavis. Le cessionnaire ne peut être refusé par le bailleur que pour de justes motifs.

3° soit en cas de décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien, moyennant preuve de ce décès, ainsi que la charge d'entretien qui pesait sur la personne décédée. Dans ce cas, la résiliation peut avoir lieu après le 15 mars.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

6 Loyer (hors charges)

6.1 Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel deEUR. Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le du mois en cours par virement ou versement sur le compte n° du bailleur.

6.2 Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrez l'ensemble du point 6.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur pour autant que le bail soit enregistré.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

6.3 Intérêts de retard

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7 Frais et charges

7.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ;
- du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités;

Attention : à tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles.

8 Impôts et taxes

8.1 Précompte immobilier

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

8.2 Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

9 Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative.

Le preneur a le choix (biffer la mention inutile) :

➤ SOIT

Le preneur verse une garantie de EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur.

Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*).

➤ SOIT

Le preneur obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de.....EUR (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au bailleur. Le preneur rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans.

Une fois totalement constituée, la garantie locative produit des intérêts.

Il est interdit au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

10 Etat des lieux

10.1 Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et doit être enregistré.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

10.2 Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

11 Entretien

11.1 Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement en date du 28 juin 2018.

11.2 Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

11.3 Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

11.4 Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du sont réalisés, le preneur devra les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

12 Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

13 Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

14 Sous-location

Le preneur peut sous-louer l'habitation à un étudiant, avec l'accord explicite ou présumé du bailleur, si l'étudiant du présent bail est amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études et en apporte la preuve. Le preneur adresse par envoi recommandé au bailleur le projet de l'étudiant de sous-louer le bien pendant cet éloignement. L'accord du bailleur est présumé s'il n'a pas manifesté son refus dans les deux mois de ce recommandé.

La durée de la sous-location ne peut pas excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur informe préalablement le sous-locataire de sa qualité, de l'étendue de ses droits et de la durée du bail restant à courir.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il donne simultanément son congé au bailleur et au sous-locataire.

15 Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

16 Assurance

Les parties choisissent une des options suivantes :

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

17 Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

18 Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Dans l'hypothèse où le preneur n'est pas l'étudiant, il s'engage à ce que l'étudiant élise domicile dans le bien loué suivant les conditions fixées à l'alinéa 1^{er}.

19 Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

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

Fait à, le

.....
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un
exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement en application de l'article 3§2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;
2. Etat des lieux d'entrée.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

Annexe 7**RÉPARTITION DES RÉPARATIONS, TRAVAUX ET ENTRETIENS
À CHARGE DU BAILLEUR OU INCOMBANT AU PRENEUR**

Les obligations du bailleur ou du preneur sont dictées par les principes généraux suivants :

Sont à charge du bailleur (= propriétaire) :

- Les grosses réparations.
- Les réparations de gros entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou les grosses réparations.
- Les réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, de la force majeure, d'un vice de construction ou d'une malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire dans les lieux loués.
- La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le preneur l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien de la part du preneur.
- La transmission au preneur de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

Sont à charge du preneur (= locataire) :

- Les réparations locatives ou de menu entretien.
- L'obligation d'user des lieux en bon père de famille en se comportant de façon raisonnable et prévoyante.
- L'obligation de prévenir le bailleur, dans un délai raisonnable, de toute défectuosité ou anomalies dans le bien loué. À défaut, le preneur s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

Remarques importantes :

- Il ne peut pas être dérogé à la présente répartition des travaux entre le bailleur et le preneur, dès que les lieux loués sont affectés à la résidence principale du locataire.
- Il faut tenir compte de la répartition du coût des travaux ou des frais d'entretien dans les copropriétés, régies par des actes de base.

Tableau non exhaustif des réparations et des entretiens à charge des parties :

ABORDS et EXTERIEURS	
Objet	A charge du bailleur
ANTENNES ET PARABOLES	<p>Il répond de la vétusté et de sa suppression / remplacement en cas de danger, lorsqu'elle a été placée par le bailleur.</p> <p style="text-align: center;">A charge du preneur</p> <p>Si posée par le bailleur, le preneur vérifie le bon état des systèmes de fixation. Il informe le bailleur de l'existence d'éventuelles déficiences et anomalies.</p> <p>Si posée par le preneur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sauf si le bail l'interdit, le preneur peut installer une antenne, en respectant la réglementation en vigueur et les statuts de la copropriété. - Sauf clause contraire, il est tenu de procéder à l'enlèvement de cette antenne et des câbles à la fin de son occupation et doit réparer les dégâts causés, notamment, à la toiture de l'immeuble et à la façade.
<p>Remarque : <i>Le coût de l'entretien d'une antenne collective est généralement compris dans les charges communes de l'immeuble.</i></p>	
AVALOIRS - CANIVEAUX	<p>Le preneur procède régulièrement à l'enlèvement des dépôts et au nettoyage de ces dispositifs, en collectant les dépôts et, le cas échéant, en vidant le panier et en écumant les graisses.</p> <p>Il enlève régulièrement les débris végétaux des caniveaux.</p> <p>Les siphons de cour font également l'objet d'un nettoyage régulier pour lesquels le preneur veille à ce qu'ils ne soient pas obstrués.</p>
BALCONS - TERRASSES - BALUSTRADES ET GARDE-CORPS	<p>Le nettoyage régulier, avec des produits appropriés, des dallages et caillebotis (mousses), des siphons et avaloirs, des garde-corps. Il est tenu des traces de dépôts de bacs à fleurs, caisses, bouteilles, taches de rouille, de graisse et autres ...</p> <p>L'aluminium requiert notamment un entretien fréquent.</p> <p>Il contrôle et informe le bailleur de l'existence de l'altération de la peinture ou de dégradations affectant le balcon ou la terrasse (scellement, ...) et qui soient de nature à mettre en péril la sécurité des usagers et des passants.</p> <p>Le preneur veille à ne pas endommager notamment le bord supérieur de la</p>
	<p>Le bailleur assume l'entretien des dispositifs de sécurité externe que constituent les barres d'appui.</p> <p>Balcons :</p> <p>Le bailleur assume l'entretien des dispositifs de sécurité externe (barres d'appui).</p> <p>Il assume le remplacement si dégradation par vétusté.</p> <p>Balustrades et garde-corps :</p> <p>Il assume le remplacement, sauf en cas de faute du</p>

ABORDS et EXTERIEURS		
Objet	A charge du bailleur	
A charge du preneur		
	preneur.	balustrade et du garde-corps, surtout lors du déménagement, et à ne pas griffer les panneaux constitutifs lors des travaux de nettoyage, notamment.
BOÎTES AUX LETTRES <i>Voir "Serrures, charnières, cadenas, ..."</i>	Il répond de la vétusté.	Il procède au graissage ou au graphitage des serrures, pênes, charnières ou paumelles, et assure leur bon fonctionnement et leur conservation.
CHENEAUX ET GOUTTIERES	Gros entretien et réparation de la gouttière, du chéneau et des tuyaux de descente dégradés ou détachés par vétusté ou cas fortuit.	Il répond du nettoyage régulier afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales. En cas de difficulté d'accès, il est conseillé aux parties de fixer les modalités de nettoyage qui, à défaut, reste à charge du preneur.
CITERNE Eau de pluie	La réparation et le curage sont à charge du bailleur sauf clause contraire dans le bail.	Si l'eau de la citerne est devenue inutilisable ou polluée par la faute ou la négligence du preneur, celui-ci en est responsable.
CLÔTURES <i>Voir également "Jardins"</i>		Haies : <ul style="list-style-type: none"> - la taille régulière; - le remplacement des plants qui ont péri par manque d'entretien; - les interventions locales sans le remplacement total d'une haie qui aurait déperî; - le nettoyage des pieds; - l'épandage d'engrais ou de fumures. Fossés : Le curage périodique. Piquets avec fils ou treillis : Les interventions locales : remplacement de quelques piquets, de parties de treillis, de fils de tension. Murs : Le démoussage et l'enlèvement de la végétation (lierre, vigne, buddleias, ...)

ABORDS et EXTERIEURS		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
ETANGS & PIÈCES D'EAU BASSINS – CONDUITS – JETS D'EAU	Le curage d'un étang est assimilé à des travaux de gros entretien. Il est à charge du bailleur. Il assume les réparations des bassins, conduits, jets d'eau en cas de vice de construction et pour autant que le preneur l'en ait averti.	Le nettoyage, à charge du preneur, comporte l'enlèvement des branches et des plantes indésirables. Il entretient les berges. Il laisse, à son départ, le croît des poissons sans indemnité. Le preneur ayant la garde de la chose est responsable de ses fautes et manquements, tels que : absence de vidange de l'installation à l'approche de l'hiver. Il est responsable de l'entretien des tuyauteries, vannes, robinets et joints éventuels.
FAÇADES	Entretien des murs extérieurs.	Responsabilité pour les dégâts causés par sa faute, par ex. : coulées provenant de bacs à fleurs déposés sur un balcon ou sur un appui de fenêtre.
FOSSES D'AISANCE <i>Voir aussi "Puits perdus".</i>	Le curement des puits et fosses d'aisance est à la charge du bailleur, sauf clause contraire. La vidange est à charge du bailleur, sauf clause contraire.	Le preneur n'a pas de charge d'entretien sauf clause contraire.
GRILLES PORTAIL	Gros entretien et remplacement des grilles dans leur totalité lorsque les dégradations résultent de la vétusté.	Réparation de la grille d'un soupirail, d'un égout, d'une fenêtre, etc. Remplacement des barres dégradées ou cassées d'une grille. Entretien et graissage des serrures, rails, pivots, verrous des grilles ouvrantes.
JARDINS (ARBRES – ARBUSTES – HAIES – PELOUSES – POTAGER – SERRES – CHEMINS – ALLÉES – AIRES DE MANŒUVRE ET STATIONNEMENT – BORDURES – CLÔTURES	L'éradication des taupes est à charge du bailleur à condition que le preneur signale leur envahissement dès le début. Si un traitement a été réalisé pour l'entrée du preneur, le bailleur pourra exiger sa poursuite par le preneur. Il assume les conséquences résultant du gel ou d'une attaque généralisée de parasites sur les haies. Pour les clôtures et portails, il répond de la remise en état des ferrures et des supports, sauf négligence du preneur. Jardin : il répond de l'abattage des arbres devenus dangereux. Il est responsable de l'élagage des arbres à	Le preneur est tenu de l'entretien permanent du jardin, ce qui implique : - la taille périodique des arbustes et plantes vivaces; - la taille et l'élagage des arbustes - tant décoratifs que fruitiers - ainsi que leur ébranchage pour favoriser leur croissance et l'effeuillage des arbres fruitiers pour les mener à leur maturité. La taille des haies et le remplacement des éléments qui ont péri (intervention partielle, locale et non totale); - la protection des arbres et arbrisseaux contre les chenilles, les mousses et lichens (démoussage), contre les gourmands (émondage); - la tonte régulière et fréquente des pelouses avec élimination de l'herbe tondue par ratissage, balayage des débris de végétaux, scarification des mousses et enlèvement des mauvaises herbes, plantes adventices et parasites; - le traitement contre les mauvaises herbes et la mousse, pendant toute la location, si la pelouse avait été entretenue pour son entrée ;

ABORDS et EXTERIEURS	
Objet	A charge du bailleur
hautes tiges.	<p style="text-align: center;">A charge du preneur</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aération du sol (scarification) et le remplacement des aires déperies, les fumures; - le nettoyage des parterres et plates-bandes par désherbage, bêchage et binage et évacuation des débris végétaux; - <u>En particulier, le preneur effectue, pour :</u> <ul style="list-style-type: none"> - le potager : le nettoyage, le bêchage et les fumures; - les serres : l'entretien et le remplacement éventuel de vitres brisées ou fêlées; l'entretien de l'installation de chauffage; - les fosses à compost : l'évacuation et le nettoyage avant son départ; - les chemins, les allées, les zones de manœuvre et de stationnement : le nettoyage et la réparation qui consiste en le comblement des ornières et des ravinelements dus aux intempéries, ainsi qu'en la recharge en gravier; - les bordures : le dressage et la délimitation entre celles-ci et les autres éléments; - l'entretien des clôtures (<i>voir, à ce sujet, le chapitre "Clôtures"</i>). <p>Le preneur a la charge du menu entretien des équipements et accessoires tels que les serres, les étangs, les bancs, ainsi que des treillages, berceaux, courts de tennis, fils de fer, etc... sauf en cas de dégâts généralisés dus à la vétusté.</p> <p>Il protège de la gelée les bassins, réservoirs, jets d'eau, robinets, tuyaux d'eau, etc..., en vidangeant les installations en temps utile (voir les rubriques "Bassins" - "Conduits" - "Jets d'eau" et "Etangs"). Il ne doit pas réparer les dégâts causés par des vices aux installations précitées.</p> <p>D'une façon générale, le preneur restituera le jardin et tous ses composants selon le même état d'entretien et de développement (dimensions des haies, arbustes et plantations diverses) qu'au début de son occupation.</p> <p>En fin de bail, le preneur est tenu de rendre le jardin dans sa toilette de saison, suivant l'époque où il est délaissé. Les plates-bandes et parterres, en saison de floraison, sont délaissés garnis de leurs plantes et fleurs. Les plantes vivaces, arbres fruitiers et arbustes doivent être rendus en même nombre et mêmes espèces, sauf preuve à apporter par le preneur</p>

ABORDS et EXTERIEURS	
Objet	A charge du bailleur
	A charge du preneur
	qu'ils ont péri naturellement et non par manque de soins. Le preneur a droit aux fruits des arbres et arbrisseaux, c'est-à-dire les fruits des arbres fruitiers et le bois provenant de la taille et de l'élagage réguliers. Les arbres de haute futaie sont des produits de la terre ; le preneur ne peut les abattre, les élaguer ou les couper. Lorsque pareils arbres sont brisés ou abattus par accident, le preneur doit en aviser le bailleur.
PARATONNERRES	Le preneur veille à ne pas endommager l'installation et n'y fait aucun raccordement.
PISCINES	<p>Le preneur suit les recommandations d'utilisation et d'entretien données par le bailleur qui lui transmet toutes les consignes émanant du constructeur.</p> <p>Le preneur veille en particulier à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir un pH neutre; - lutter contre les algues; - désinfecter l'eau; - entretenir et détartre le système de filtration; - renouveler l'eau quand la nécessité s'en fait sentir; - hiverner la piscine et ses accessoires des effets du gel en hiver; - déshiverner et procéder à un nettoyage de printemps de la piscine, ses accessoires et margelles; - vérifier la teneur en chlore; - entretenir les accessoires, bâche et volet ; - ne pas dégrader le revêtement; - prévenir le bailleur de l'existence de toute anomalie ; <p>Le preneur est responsable des dégradations provoquées par le mobilier et son mauvais usage.</p>
PUITS D'EAU DE PLUIE	Le preneur répare la margelle, il entretient les poulies et les mains de fer. Il remplace les cordes et les chaînes, de même que les poulies et les seaux, sauf destruction par vétusté ou par cas fortuit.

ABORDS et EXTERIEURS	
Objet	<u>A charge du bailleur</u>
TENTES SOLAIRES	<u>A charge du preneur</u> Le preneur aspire régulièrement la toile de tente. Une fois par an, un brossage doux à l'eau claire (sans pression) est recommandé. La toile sera repliée sèche pour la protéger des intempéries et éviter les moisissures. Il met la manivelle à l'abri, après utilisation. Il nettoie régulièrement les bras et profils.
TROTTOIRS	Le preneur assume le nettoyage, ainsi que le déneigement éventuel en fonction du règlement communal, des statuts de l'immeuble et du contrat de bail. Obligation d'avertir le bailleur des défectuosités afin que celui-ci procède aux réparations nécessaires.

APPAREILS ELECTROMENAGERS	
Objet	<u>A charge du preneur</u>

APPAREILS ELECTROMENAGERS		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
APPAREILS ELECTRO – MENAGERS CUISINIERS, FOURS, TABLES DE CUISSON, HOTTE, REFRIGERATEURS, CONGELATEURS, LAVE-VAISSELLE, LAVE-LINGE, SECHOIRS, ...	<p>Il transmet les modes d'emploi au preneur.</p> <p>Il assume le remplacement des appareils sauf en cas de faute du preneur. Il n'est pas nécessaire de les remplacer par des appareils de même marque. Il suffit que les appareils offrent le même niveau de service que les précédents.</p>	<p>L'entretien général des appareils en se basant, notamment, sur les notices d'emploi et d'entretien qui lui auront été remises par le bailleur. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nettoyage, détartrage, dégivrage et dégraissage des équipements et spécialement des filtres, gicleurs, ... la préservation des joints d'étanchéité. - le menu entretien ou les petites réparations, telles que par exemple : le remplacement des éléments et/ou boutons de commande, lampes témoins, ampoules d'éclairage, poignées, joints des portes, serrures, loquets, ... <p>Il remplace également les autres accessoires des réfrigérateurs : bacs à légumes, portillon du compartiment congélation, ... Il dégivre régulièrement le frigo et le nettoie sans provoquer de dégât sur la planche de base.</p> <p>Pour les tables de cuisson en vitrocéramique, il est responsable des griffures et cristallisations.</p> <p>Il maintient les bacs à savons, joints des hublots, filtres, ... en bon état de propreté.</p> <p>Il est responsable des dégâts provoqués par l'absence d'utilisation.</p>

ASCENSEURS		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
ASCENSEURS – MONTE- CHARGES	<p>Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit ou de force majeure.</p> <p>Obligation de souscrire un contrat comportant des entretiens et des vérifications périodiques de l'installation ainsi qu'une police d'assurance « RC ascenseur ».</p> <p>Les grosses réparations, le réglage de la cabine, la mise en conformité, le remplacement des câbles de traction ou les câbles souples.</p>	<p>L'entretien périodique de l'appareil, les visites de l'organisme chargé du contrôle de la sécurité, les abonnements au service d'appel d'urgence ou de téléphone installé dans la cabine. La prime d'assurance « RC ascenseur ».</p> <p>Le remplacement des pièces devant être renouvelées périodiquement suite à l'usage normal et qui relèvent du menu entretien (éléments et accessoires tels que : contacts, boutons, fusibles, interrupteurs, plaquettes de frein, ferme-portes, ampoules,...).</p> <p>Les frais consécutifs à un usage abusif (surcharge, déménagement par ex.).</p>

CHAUFFAGE

Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
BOILERS ET CHAUFFE-EAUX ELECTRIQUES	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Si présence d'un groupe de sécurité, le preneur est tenu de l'actionner régulièrement. Sauf clause contraire dans le bail, ce type d'appareil ne fait généralement plus l'objet d'un détartrage périodique.
CHAUFFE-EAU AU GAZ	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. Il prend en charge le remplacement du serpentif sauf si le preneur n'a pas procédé à l'entretien périodique.	Outre le détartrage, ces appareils doivent subir un entretien périodique par un professionnel conformément aux instructions du fabricant et du bail. Une L'attestation d'entretien doit être remise à la demande du bailleur. Il est responsable du remplacement des joints, des robinets/vannes défectueux(es)x et des anodes. Il doit vérifier que l'évacuation des gaz brûlés n'est pas obstruée.
CONDUITS DE CHEMINEES	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. Il assume les frais de réparations aux conduits de fumée sauf en cas de faute du preneur ainsi que la réfection des souches de cheminées, des constructions maçonnées indispensables au tirage.	Sont locatives "les réparations aux âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes de cheminées". Sauf clause contraire, le ramonage et nettoyage est à la charge du preneur. Une attestation d'un professionnel agréé sera exigée et doit être remise au bailleur à chaque passage du ramoneur.
CITERNE Mazout	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. L'étanchéité et la conformité de la citerne ainsi que le remplacement de la jauge incombent au bailleur.	Le preneur veille à maintenir un niveau suffisant de combustible dans la cuve afin d'éviter l'encrassement de l'installation. En cas de débordement, la remise en état des lieux incombe au preneur qui doit exercer son recours contre le fournisseur du combustible. Il préviendra immédiatement le bailleur.
FOYERS A FEU OUVERT	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur est tenu d'effectuer les réparations locatives ou de menu entretien concernant les âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes de cheminée. Les autres parties de la cheminée, telles que linteaux, jambages, rideau, manteau, foyer, plaque et contre-plaque font l'objet des mêmes soins. De plus, le preneur : - nettoie les résidus de combustion; - entretient les accessoires de fonctionnement, tels que clapet, rideau, pare-flammes, chenets, cendrier, ..., ainsi que, le cas échéant, les matériaux constitutifs de l'encadrement, de la tablette ou de la hotte au moyen de produits spécifiques; - fait ramoner annuellement la cheminée. Il fournira la preuve d'un ramonage récent à sa sortie à la demande du bailleur.

CHAUFFAGE		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
		<p>Enfin, le preneur est responsable de la conduite du feu, ainsi que du choix et de la qualité du combustible utilisé (voir ramonage). En effet, il doit assurer une bonne combustion, afin d'éviter l'impact sur la qualité de l'air, l'apparition de phénomènes de condensation et la formation de bistre et de goudron.</p> <p>Par contre, le preneur n'est pas responsable du brunissement naturel causé par la chaleur ou la fumée et pour autant qu'il résulte d'un usage normal.</p> <p>En plus des principes valables pour les foyers à feu ouvert, l'entretien à charge du preneur consiste ici à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nettoyer périodiquement les vitres et parois avec des produits spécifiques; - remplacer le cordon du portillon ou les joints au mastic, le cas échéant.
FOYERS A CASSETTE OU INSERT		
CHAUDIERE CONVECTEURS AU GAZ RADIATEURS	<p>Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.</p> <p>Le remplacement de la chaudière ou du brûleur devenu inutilisable et vétuste incombe au bailleur.</p>	<p>Le preneur assure l'entretien de cette installation et la protège contre la gelée.</p> <p>Il confie, à un technicien agréé, le contrôle et l'entretien des brûleurs conformément à la législation en vigueur et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les chaudières à combustible liquide, un entretien et un contrôle annuels obligatoires accompagnés d'un ramonage; - pour les chaudières à combustible gazeux, un entretien régulier avec ramonage conformément à la législation ou les clauses du bail. <p>Le preneur remet l'attestation d'entretien et de contrôle périodique à la demande du bailleur.</p> <p>Le preneur maintient la robinetterie et les vannes en bon état de fonctionnement, notamment en les manipulant régulièrement. Il en est de même pour le circulateur et les vannes thermostatiques qu'il faut parfois débloquer en début de période de chauffe.</p> <p>Il veille à l'étanchéité des raccords. Il maintient une pression d'eau adéquate dans l'installation et procède à la purge des radiateurs, si nécessaire.</p> <p>Il prend en charge le remplacement des petits éléments tels que les joints, gicleur, électrodes, charge du vase d'expansion, accouplements, fusibles, lampes-témoins, contacteurs, etc.</p>

DIVERS	
Objet	A charge du bailleur
DEMENAGEMENT	A charge du preneur
	Le preneur est responsable de tous les dégâts provoqués au bien loué et aux parties communes y compris ceux provoqués par ses déménageurs. Il assume l'entretien des becs et robinets.
INSTALLATION DE GAZ	Il assume l'entretien des canalisations
MERULE (SERPULA LACRIMANS)	Dès qu'il est prévenu de l'apparition de la mэрule dans l'immeuble loué, le bailleur prend immédiatement les dispositions utiles pour l'éradiquer. En cas de responsabilité du preneur, le bailleur exerce un recours.
VIDE-ORDURES	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement. Il évite soigneusement de stocker du bois dans des locaux humides. Il assure la ventilation normale des locaux et notamment des caves. Si le vide-ordure est encore utilisé, le preneur veille à l'entretien de la partie privative. Responsabilité pour dégâts aux parties communes en cas de faute du preneur. Responsabilité pour le jet d'objets détériorant ou obstruant le vide-poubelles.

ELECTRICITE	
Objet	A charge du Bailleur
INSTALLATION ELECTRIQUE	A charge du preneur
	Le preneur use de l'installation en fonction de ses caractéristiques. Il ne modifie aucun des éléments du tableau électrique. Il remplace les petits accessoires endommagés ou défectueux : interrupteurs, prises, témoins lumineux, fusibles, disjoncteurs, ampoules, soquets, etc... par des composants identiques.

ELECTRICITE		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
	Obligation de mettre à disposition du preneur une installation conforme aux règlements et prescriptions administratives, ne présentant pas un danger en cas d'usage normal.	En cas de modification de l'installation, il devra faire procéder à la certification de conformité et remettre une copie de l'attestation de conformité au bailleur. À moins que le bailleur n'y renonce, il sera tenu de remettre l'installation dans son pristin état (y compris l'enlèvement des câbles et équipements placés, notamment, dans les faux-planchers, faux-plafonds, gaines, etc... hors abus de droit). Dans ce cas, il supportera les frais d'une nouvelle certification. Le preneur conserve, à chacun des points lumineux, une longueur de fils apparents suffisante (+/- 10 cm) faute de quoi il pourra être tenu de remplacer les fils dans les gaines. Il devra équiper les fils nus d'un connecteur isolant.
PARLOPHONES ET VIDEOPHONES	Il assume la réparation ou le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.	Ils ne nécessitent, en principe, pas d'entretien. Le preneur maintient cependant en bon état de propreté le cornet, son support et le cordon. Il remplace la capsule micro des postes intérieur et extérieur (à concurrence des quotités du bien loué si la sonnerie extérieure est commune). Il prend en charge le remplacement de petits accessoires électriques du mécanisme d'ouvre-portes électrique. Il n'est, a priori, pas responsable d'un mauvais fonctionnement ou d'une panne, sauf faute de sa part.
SONNERIES	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.	Il assume l'entretien total des sonneries et le remplacement des accessoires électriques.
TELEPHONIE ET DATA	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement pour autant que ces équipements soient propriété du bailleur.	Le preneur utilise de préférence les gaines, faux-planchers et locaux techniques mis à sa disposition par le bailleur pour installer les équipements de téléphonie. En fin de bail, il prend les dispositions utiles pour enlever tous les équipements ajoutés par lui ou ses fournisseurs et notamment les câbles tirés dans les gaines de sol. Il répare tous les dégâts causés par la pose et l'enlèvement des câbles, boîtiers, tableaux et appareils.

MENUISERIES		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
CHARNIERES, GONDS ET PAUMELLES QUINCAILLERIES	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il est tenu de veiller à la propreté des différents éléments constituant les charnières, gonds et paumelles et à la bonne lubrification ou au graphitage des axes ou broches. Il veille à leur bonne fixation. Il remplace les rondelles usées. Les réparations locales ou de menu entretien des quincailleries sont à la charge du preneur. En cas de bris, il est présumé responsable. Il entretient les métaux nobles (or, bronze, cuivre, laiton, ...) avec le plus grand soin, en utilisant les produits appropriés. Il ne peut ni peindre, ni vernir les quincailleries et il évite soigneusement de les maculer.
COUPOLES ET LANTERNEAUX	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il maintient les coupoles et lanterneaux en bon état de propreté et enlève les dépôts et mousses sur la face extérieure, à moins que celle-ci ne soit pas accessible. S'il y a une partie ouvrante, il actionne régulièrement cette dernière et graisse le mécanisme de commande.
CHASSIS DE FENÊTRE ET PORTES PORTES ET PORTILLONS	Il prend en charge le remplacement des vitres brisées ou fêlées par cas fortuit, force majeure, suite à un vice de placement pour autant, dans ce dernier cas, que le bailleur ait été averti par le preneur. Il assume la peinture des boiseries extérieures aussi souvent que nécessaire pour éviter les dégradations du bois.	Le preneur assume le nettoyage régulier des châssis côté intérieur et, en particulier, des canaux d'évacuation des eaux de condensation, ainsi que de la chambre de décompression. Il nettoie également la face extérieure des châssis ouvrants ou normalement accessibles, au même titre que les vitres. Il évite de fixer des accessoires aux châssis, dans le cas contraire, il répond des dégâts occasionnés. Il fait fonctionner régulièrement les battants pour en éviter le blocage. Il entretient les systèmes de fermeture et les utilise correctement. Il n'est pas responsable du mauvais fonctionnement d'un châssis dû à un mouvement du bâtiment ou à la dilatation naturelle du matériau. Les dégâts causés entraînent parfois le remplacement de la totalité de l'élément concerné. Dès lors, le preneur s'abstient d'y pratiquer des découpes et entailles, d'y forer des trous ou d'y fixer des accessoires. Il est responsable des taches, des coups, griffures et échardes. Le menu entretien étant à sa charge, le preneur refixe les baguettes, les socles et les moulures qui se détachent.

MENUISERIES	
Objet	A charge du Bailleur
A charge du preneur	
	<p>Il n'est responsable du gauchissement des ouvrages de menuiserie ou des dégâts causés par le retrait du bois que s'ils sont la conséquence d'un climat intérieur trop humide ou trop sec, résultant du mode d'occupation.</p> <p>Il prévient le bailleur de la nécessité de procéder aux travaux de mise en peinture ou de protection des menuiseries, avant que la bonne conservation du bois ne soit compromise.</p> <p>Le bailleur est tenu de réparer les portes, croisées, planches de cloisons ou de fermeture des boutiques.</p> <p>Il répond des dégâts causés aux portes et fenêtres par l'absence d'usage sur un long terme, ou encore de mauvaises fermetures répétitives.</p>
ESCALIERS	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté complète, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'usage difficile ou dangereux.</p>
VITRES ET GLACES VITRAUX	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usage normale, de cas fortuit, de force majeure.</p> <p>La remise en état des joints vétustes est à charge du bailleur.</p>
VOLETS	<p>Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.</p>
	<p>Il n'est responsable du gauchissement des ouvrages de menuiserie ou des dégâts causés par le retrait du bois que s'ils sont la conséquence d'un climat intérieur trop humide ou trop sec, résultant du mode d'occupation.</p> <p>Il prévient le bailleur de la nécessité de procéder aux travaux de mise en peinture ou de protection des menuiseries, avant que la bonne conservation du bois ne soit compromise.</p> <p>Le bailleur est tenu de réparer les portes, croisées, planches de cloisons ou de fermeture des boutiques.</p> <p>Il répond des dégâts causés aux portes et fenêtres par l'absence d'usage sur un long terme, ou encore de mauvaises fermetures répétitives.</p> <p>Le preneur est responsable du déchaussement des fuseaux et balustres, ainsi que du descellement des mains-courantes sauf usage normal.</p> <p>Il ne répond pas de l'usure normale de la main-courante et au droit de la ligne de foulée des marches mais bien des coups, éclats et percutions.</p> <p>Le preneur lave régulièrement les vitres intérieures et extérieures, sauf celles qui sont inaccessibles.</p> <p>Il répond du bris des vitres, à moins qu'il n'y ait vice de pose, cas fortuit ou de force majeure.</p> <p>Le preneur supprime toutes les inscriptions peintes ou collées sur les vitres.</p> <p>Il veille à ne pas endommager les films adhésifs décoratifs.</p> <p>Le preneur répond des dégradations du joint (par ex. lacérations par un animal domestique, ...)</p> <p>Dans le cas de volet roulant, le preneur entretient et graisse le mécanisme, les guides et rails si nécessaire. Le remplacement de la sangle lui incombent.</p> <p>Le preneur manipule les volets régulièrement pour en éviter le blocage.</p> <p>Il nettoie les faces accessibles des volets.</p>

NETTOYAGE	
Objet	A charge du Bailleur
DESINFECTIION	<p style="text-align: center;">A charge du preneur</p> <p>Le preneur supporte le coût de la désinfection et la désinsectisation notamment, des parasites, tels que cafards, punaises, rongeurs et autres nuisibles.</p> <p>Le traitement spécifique des moquettes si le preneur a détenu des chiens ou des chats.</p> <p>Certains locaux à usage particulier (étables, chenils, ...) doivent faire, d'office, l'objet d'une désinfection en fin de location.</p>
NETTOYAGE	<p>Le bailleur informe le preneur sur le mode d'entretien et les produits à utiliser.</p> <p>Le preneur maintient le bien loué, y compris tous ses équipements, en bon état de propreté et d'entretien. Il utilise pour ce faire les produits adéquats de manière appropriée et en cas de doute, demande conseil au bailleur.</p> <p>Le preneur utilise les lieux mis à sa disposition en bon père de famille et les nettoie régulièrement. L'obligation de rendre les lieux en bon état de propreté reste d'application, quel que soit l'âge des décors. Il sera tenu du lessivage des plafonds et des murs en cas d'empoussièrement ou de souillures.</p> <p>Lorsque le preneur quitte les lieux, le bien est vide et propre.</p> <p>Outre les éventuels frais de nettoyage, le preneur supporte les frais d'enlèvement des objets, décombres et détritus.</p>
NICOTINE	<p>Ces dépôts entraînent des frais spécifiques de remise en état à charge du preneur : pour les peintures, un lessivage et, dans certains cas, l'application d'une couche de fond pourra être exigée, quel que soit le degré d'amortissement.</p> <p>Les voiles, tentures, tapis et textiles divers imprégnés d'une forte odeur doivent également être nettoyés incluant, le cas échéant, les frais de transport, de dépose et repose.</p> <p>Le preneur répond aussi du nettoyage spécifique des équipements, tels que : prises et interrupteurs électriques, prises d'air, radiateurs et convecteurs (extérieur et intérieur).</p>
PIGEONS	<p>Il prend en charge la mise en œuvre de dispositifs tels que fils tendus, tiges, filets, ...</p> <p>Le preneur est responsable des dégâts causés par les pigeons qui lui appartiennent.</p> <p>Dans certains cas, une désinfection est nécessaire, car les pigeons sont</p>

NETTOYAGE		
<u>Objet</u>	<u>A charge du Bailleur</u>	<u>A charge du preneur</u>
RIDEAUX, TENTURES ET VOILAGES	Il répond de la vétusté.	<p>porteurs de maladies.</p> <p>D'autre part, le preneur empêche les pigeons et autres volatiles de pénétrer dans l'immeuble. Si nécessaire, il prévient le bailleur.</p> <p>Il procède au nettoyage régulier et de façon adéquate.</p> <p>Il répond des accrocs, déchirures, auréoles, ainsi que des brûlures de cigarettes, survenus lors de l'occupation des lieux. Il remplace les cordons de manoeuvre des tentures et persiennes.</p> <p>Il répond des rétrécissements consécutifs à un nettoyage inadéquat. Les décolorations provoquées par le soleil et la lumière sont considérées comme usure normale.</p>

PLOMBERIE		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
ADOUCCISSEURS, FILTRES ET APPAREILS DE TRAITEMENT DE L'EAU	Le bailleur répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement sans aucun effet. Il fournit le mode d'emploi au preneur.	Les appareils à processus physico-chimiques à échanges ioniques (adoucisseurs les plus courants) doivent impérativement être utilisés et entretenus par une firme spécialisée à charge du preneur qui prévient, sans délai, le bailleur ou le spécialiste en cas d'apparition d'un défaut de fonctionnement. Pour les appareils électriques ou magnétiques, il n'y a pas d'entretien à faire mais le preneur ne peut pas débrancher l'appareil. Pour les appareils chimiques, l'entretien consiste à remplacer périodiquement le produit de traitement.
CANALISATIONS ET TUYAUTERIES (voir aussi appareils sanitaires et robinetterie)	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement rendant l'équipement inutilisable.	Le preneur veille à : <ul style="list-style-type: none"> - manipuler, plusieurs fois par an, les vannes et robinets d'arrêt pour éliminer les dépôts de tartre; - utiliser, sans interruption, l'adoucisseur ou tout autre système similaire mis à sa disposition ; - préserver les installations contre la gelée, avec vidange éventuelle; - couper l'alimentation en eau de l'immeuble, en cas d'absence prolongée ; - ne pas endommager l'isolation thermique ; - bouchonner correctement les canalisations de gaz en attente; - garantir un bon écoulement dans les décharges, égouts et siphons ; - Détartrer régulièrement les mousses ou brise-jet. Il répond : <ul style="list-style-type: none"> - de la corrosion qu'il a provoquée, par exemple, en créant un couple galvanique; - des dégradations par l'utilisation d'acide; - des dégâts causés à l'immeuble par suite de l'obstruction d'un tuyau de chute ou de décharge d'eaux usées (sauf vice de construction); - des conséquences de l'entartrage des canalisations et appareils dû à la non-utilisation de l'adoucisseur mis à sa disposition.
CHAMBRES DE VISITE EGOUTS COUVERCLES ET GRILLES	Il répond du remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur doit veiller au bon écoulement de l'effluent. Il ouvre donc régulièrement les taques et, si nécessaire, dégage ou débouche (éventuellement par un professionnel) les canalisations. Le preneur veille à ne pas obstruer les conduits d'évacuation, les chambres et autres équipements. Il supportera les frais liés au débouchage des

PLOMBERIE		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
COMPTEURS D'EAU	Si compteur de passage, le bailleur assume le remplacement suite à la vétusté, cas fortuit, force majeure ou vice de placement.	conduits à moins que le bouchon ne soit lié à un défaut de l'installation. Le preneur n'a aucune charge d'entretien. Il préserve toutefois les compteurs d'eau du gel.
FOSSES SEPTIQUES - SEPARATEURS DE GRAISSE ET FILTRES BACTERIENS	Le bailleur est tenu de renseigner le preneur sur le type d'installation mise à sa disposition, sur son mode d'utilisation et sur l'emplacement des divers regards et chambres de visite. La vidange et le curage, ainsi que le remplacement du substrat des filtres des équipements précités, sont à charge du bailleur, pour autant qu'ils ne soient pas rendus nécessaires par la faute du preneur ou sauf clause contraire dans le bail.	Le preneur est responsable du bon fonctionnement de l'installation et, dans ce but, il veille à ne pas introduire des matières ou produits risquant de perturber le processus normal de fonctionnement. Il effectue à ce titre, périodiquement : - l'écumage des mousses flottantes pour les fosses de décantation et septiques, ainsi que pour les séparateurs de graisses; - le nettoyage au jet d'eau de la masse filtrante des filtres bactériens (au moins une fois par an).

REVETEMENTS

Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
CARRELAGE	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur les nettoie régulièrement avec des produits spécifiques de manière qu'aucun dépôt n'apparaisse. Il évite de percer les carreaux muraux pour y fixer des accessoires divers ou des armoires suspendues. Il est responsable des dégradations (trous, éclats, fissures, bris, ...) Il assume le remplacement si quelques carreaux ou dalles seulement sont cassés et ce en raison d'une présomption de faute du preneur. Il est responsable en cas d'empreintes indélébiles ou de surcharges pouvant provoquer des descelllements. Il est responsable pour griffures, fêlures os brisures.
CLOUS – CRAMPONS - PITONS - ACCESSOIRES DIVERS		Il doit enlever les accessoires de tapisserie, les clous et les crampons et réparer les dégâts. Il interviendra éventuellement dans les frais de restauration des décors.
ENDUITS	Le bailleur est responsable des dommages constructifs tels que les décollements, défauts de mise en œuvre, fissurations, humidité sans relation avec l'occupation	Il répond de tout dommage, sauf s'il est dû à une cause externe, par exemple, la présence d'humidité ascensionnelle. Il répare toutes les dégradations causées par l'utilisation de clous, crampons et chevilles.
FAUX- PLAFONDS	Il remplace les éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Le preneur répond des dégradations (traces de coup et de fixation, perforations, écrasements d'arêtes, angles brisés, ...) occasionnées aux éléments constitutifs du faux-plafond pendant son occupation, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.
MARBRE ET PIERRE NATURELLE	Il prend en charge la réparation des dégâts résultant d'un défaut de placement, des mouvements du bâtiment, d'un vice de la matière.	Le preneur prend un soin tout particulier de ce matériau qu'il entretient régulièrement avec des produits adéquats. Il est responsable des griffures, sauf celles résultant d'un usage normal, des coups, écornures, taches, traces de dépose, de graisse, de rouille. Il est défendu au preneur de pratiquer des percements et des scelllements dans la pierre naturelle.
MIROIRS		Le preneur entretient le miroir comme une vitre normale et vérifie les points de fixation. Il est responsable de la dégradation par oxydation du tain due à une mauvaise maîtrise de l'hygrométrie du local. Il est responsable des bris, éclats et coups divers.
PAPIERS DE	Il répond des vices de placement et de la vétusté.	Le preneur est tenu d'effectuer :

REVETEMENTS	
Objet	A charge du Bailleur
TAPISSERIE	<p style="text-align: center;">A charge du preneur</p> <ul style="list-style-type: none"> - le dépoussiérage des revêtements; - le lessivage des revêtements lavables; - le recollage des lés qui se soulèvent localement. <p>Il maintient un climat intérieur normal, afin d'éviter des dégradations dues à des températures ou à des taux d'humidité anormaux.</p> <p>Si le preneur a causé de tels dégâts, il peut être tenu, au moment de la sortie locative, d'une intervention dans le coût du remplacement du papier, du détapissage et éventuellement de la réparation des enduits.</p> <p>Les dégâts dont le preneur est tenu sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les crayonnages, traces de griffures, éraillures, taches, souillures et traces de coup diverses; - le fait de peindre sur un papier existant qui n'est pas prévu à cet effet; - le retapissage sur un papier existant (surtout en relief) sans enlèvement préalable de ce dernier (sauf s'il s'agit d'un papier de fond). - le papier posé par le preneur, mais dont les coloris, motifs et caractéristiques ne correspondent pas aux goûts usuels ou à la destination des locaux.
PARQUETS	<p>Il répond des vices de placement, des décolorations de parquet dues aux UV du soleil et de l'usure du vernis d'un escalier, dans la ligne de foulée.</p> <p>Le bailleur informe le preneur du type de produit et de la méthode d'entretien.</p> <p>Le preneur ne peut procéder à la vitrification du parquet, sans autorisation préalable du bailleur.</p> <p>Dans le cas d'un parquet vitrifié, le preneur le nettoie à sec ou à l'aide d'une serpillière légèrement humide et utilise, le cas échéant, certains produits régénérateurs.</p> <p>Le preneur remplace les lames qu'il a griffées, brûlées ou détériorées.</p> <p>Lorsque les dégâts nécessitent un nettoyage, traitement ou raclage, il est généralement effectué sur la totalité de la surface du local. Tout raclage prématuré dû à la faute du preneur peut justifier, en outre, le paiement d'une indemnité de dépréciation.</p> <p>Le preneur est tenu des dégâts provoqués par des meubles très lourds, ainsi que par les talons de chaussures.</p>

REVETEMENTS		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
PEINTURES ET VERNIS <i>Voir également "Nicotine".</i>	Les peintures extérieures sont à charge du bailleur. Pour les peintures intérieures, il répond de la vétusté.	Il n'est pas responsable des dégâts résultant d'un mauvais placement ou de l'usure normale, qui est appréciée en fonction de l'affectation des lieux. Le preneur entretient les peintures et vernis avec le plus grand soin, en tenant compte de leurs caractéristiques. Dans certains cas, cet entretien se limite à un dépolissage (peintures non lavables). Plus généralement, cependant, le feuil de peinture peut être nettoyé et le preneur procède dès lors au lavage dès que nécessaire. Il utilise, pour ce faire, des produits appropriés. En fin d'occupation des lieux, les peintures - même amorties - ne peuvent être ni poussiéreuses, ni souillées, ni grasses. Dans le cas où les peintures ne sont pas considérées comme amorties et qu'elles doivent être renouvelées par la faute du preneur, ce dernier supporte une partie du coût des travaux de remise en état au prorata de la durée d'occupation. Même lorsque la peinture est considérée comme amortie, le preneur répare localement les petites dégradations à l'enduit, dues notamment à la pose d'accessoires de tapisser, de chevilles, de clous et de crampons. Le preneur s'entend avec le bailleur avant de procéder à une quelconque modification des peintures et confirme l'accord intervenu entre eux par un écrit qui fait partie intégrante du dossier. Si le preneur repeint les locaux sans accord, il choisit une peinture d'une tonalité et d'une qualité correspondant à ce qui existait à son entrée dans les lieux. Dans le cas contraire ou de choix d'une tonalité fantaisiste, il peut être tenu du renouvellement de la peinture. Le preneur est responsable des dépôts de nicotine.
PLANCHERS ET DALLES DE SOL	Le bailleur répond de la vétusté. Il répond des dégâts qui trouvent leur origine dans la pose défectueuse d'un revêtement ou dans l'emploi pour sa fixation de produits inadéquats. Il répond de la vétusté.	Avant la prise en location, le preneur s'informe de la charge d'utilisation et respecte cette dernière. Il est tenu pour responsable des désordres résultant d'une surcharge. Si le preneur place un revêtement de sol sur le plancher, il est tenu pour responsable des dégradations qui en sont la conséquence.
REVETEMENTS MURAUX		Le preneur assume l'entretien des revêtements muraux en ce y compris refixer les plinthes qui se seraient détachées du mur, sauf en cas de vice de pose.

REVETEMENTS		
Objet	A charge du Bailleur	A charge du preneur
REVETEMENTS DE SOL SOUPLES	<p>Le bailleur répond de la vétusté ou du vice de placement.</p> <p>Il assume l'usure normale à la suite du passage, du poinçonnement causé par les pieds de meubles malgré l'usage de protections.</p> <p>Il en est de même pour les décolorations dues à la lumière.</p>	<p>Il est responsable des parties de revêtements endommagées par sa faute et remplacement partiel ou total (si besoin en est) à ses frais.</p> <p>L'entretien des revêtements de sol souples incombe au preneur. Il est tenu à réparation en proportion de la durée de vie normale du revêtement.</p> <p>L'usage de godets, feutres ou autres protections est recommandé pour éviter l'enfoncement excessif des pieds de meubles.</p> <p>Le preneur réponsa des griffures, traces de coups, déchirures, taches, traces de talons. Il maintient le revêtement en bon état de propreté.</p> <p>Si le preneur est responsable du manque de nettoyage, il l'est également des dégâts causés par une méthode de nettoyage inadaptée. Citons, par exemple, les décolorations, l'utilisation d'un shampooing liquide sur une moquette dimensionnellement instable ou sur un support sensible à l'eau (un plancher en bois, par exemple).</p>
REVETEMENTS DE SOL STRATIFIÉS	<p>Le bailleur répond de la vétusté ou du vice de placement.</p> <p>Il assume l'usure normale à la suite du passage, du poinçonnement causé par les pieds de meubles malgré l'usage de protections.</p> <p>Il en est de même pour les décolorations dues à la lumière.</p>	<p>Tout comme le parquet, les revêtements de sols stratifiés sont très sensibles à l'eau.</p> <p>Le preneur nettoie à sec ou à l'aide d'une serpillière très légèrement humide et utilise, le cas échéant, certains produits régénérateurs.</p> <p>Le preneur remplace les éléments qu'il a griffés, brûlés ou détériorés.</p> <p>Il est responsable des rayures, coups, éclats, ...</p>
TAPIS DE PIERRE	<p>Il répond des décolorations dues à la lumière ainsi que des vices de placement.</p>	<p>Le preneur entretient les tapis de pierre par un nettoyage approprié notamment en aspirant régulièrement les poussières et saletés.</p> <p>Dans le cas de taches, le preneur les nettoie avec une serpillière légèrement humide.</p>

SANITAIRES

Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
BAIGNOIRES ET DOUCHES	<p>Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas</p>	<p>Suivant le type de matériau, le preneur fait procéder à la réparation des éclats dans les règles de l'art (une retouche visible ne peut pas être</p>

SANITAIRES		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
<i>« Voir également appareils sanitaires et robinetterie »</i>	fortuit, de force majeure ou de vice de placement, sauf en cas de faute du preneur.	<p>considérée comme une remise en état valable).</p> <p>Il entretient et remplace éventuellement le joint souple en périphérie de la baignoire/douche. Il peut être tenu responsable des dommages provoqués par des infiltrations suite à une défectuosité de ce joint s'il n'en a pas informé le bailleur.</p> <p>Il est responsable des dommages qui seraient provoqués par l'enlèvement d'adhésifs antidérapants.</p> <p>Il entretient cet équipement avec les produits appropriés pour éviter l'entartrage et l'altération du brillant. Il remplace le flexible de la baignoire/douche.</p>
WC ET CHASSES D'EAU	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement, notamment le remplacement du flotteur du réservoir, de la chasse d'eau ainsi que de la totalité de l'installation (sauf en cas de faute du preneur).	<p>Chasse : Il procède au remplacement des joints et à l'élimination du calcaire. Il répare et remplace le dispositif de commande. Il veille au réglage du flotteur si nécessaire.</p> <p>W.C. : il remplace les joints, le manchon de raccord au tuyau de chute et les charnières, pignons, amortisseurs, sièges et couvercles brisés. Il maintient la cuvette en bon état de propreté.</p>
APPAREILS SANITAIRES ET ROBINETTERIES <i>Voir également "Baignoires et douches".</i>	<p>Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.</p> <p>Les robinets à disque en céramique ne nécessitent pas d'entretien spécifique et supplémentaire. Le bailleur assume le remplacement de la cartouche thermostatique.</p>	<p>Outre les obligations relatives à l'utilisation des canalisations, le preneur veille encore :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au réglage, nettoyage, détartrage, graissage éventuel des équipements; - au remplacement des joints des vannes et robinets, des filtres et des mousseurs, flexibles et pommes; Il remplace les inverseurs défectueux par manque ou mauvais entretien. - au nettoyage et à l'entretien régulier des éviers, lavabos, baignoires, receveurs de douche, W.C., etc ... en utilisant des produits qui tiennent compte des caractéristiques des matériaux (synthétique, inox, faïence, ...); - à la manipulation régulière des robinets thermostatiques et vannes d'arrêt afin d'en éviter le blocage. - Il est responsable des éclats, écornures, fêlures, percussions et griffures qui affectent les équipements sanitaires.

SANITAIRES	
Objet	A charge du bailleur
	A charge du preneur
	En cas de joints vétustes ou défectueux, le preneur prévient le bailleur (sauf voir les postes baignoire, douches et WC)

SECURITE	
Objet	A charge du bailleur
CLES-BADGES-CARTES MAGNETIQUES-PUCES <i>Voir également "Télécommandes".</i> + voir quincaillerie	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.
TELECOMMANDES	Il assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure.
	<p style="text-align: center;">A charge du preneur</p> <p>Le preneur entretient et graisse les serrures. Lorsqu'il quitte les lieux, le preneur doit restituer toutes les clés (y compris les exemplaires supplémentaires) et remplacer les clés manquantes, endommagées ou hors d'usage. Lorsqu'il s'agit de clés de sécurité numérotées, l'original est remis et non une copie. En cas de vol ou de perte des clés donnant accès au bien loué, le preneur sera tenu au remplacement de ou des serrures(barillets) concernées avec le même nombre de clés. Dans le cas de boîtier à code, le preneur transmet le code en usage au moment où il quitte les lieux. En cas de perte de badge, de carte magnétique ou de boîtier à puce, les coûts de fourniture et de reprogrammation sont à charge du preneur.</p> <p>Il n'y a pas d'entretien sauf le changement de piles à charge du preneur. En cas de perte ou de vol, le preneur en est entièrement responsable. Dans le cas de télécommandes codifiables pour immeubles à appartements multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le prix d'un nouveau boîtier est pris en charge par le preneur; - la gérance est avertie de la perte / du vol; - la fréquence de toutes les télécommandes et du récepteur est modifiée; - le preneur supporte les éventuels frais administratifs qui en découlent. <p>Dans le cas d'une télécommande à fréquence unique : le preneur supporte tous les frais (de remplacement et nouvelle programmation) de cette perte ou vol. En ce qui concerne les commandes à distance (porte de garage, grille, ...),</p>

SECURITE		
Objet	A charge du bailleur	A charge du preneur
VOL ET VANDALISME	En l'absence de faute du preneur, le bailleur (ou son éventuelle assurance) supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble loué lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme.	le preneur remplace le boîtier éventuellement perdu et fait procéder à une nouvelle programmation. En cas de vol ou d'acte de vandalisme, le preneur n'est pas responsable mais doit en faire immédiatement la déclaration auprès de la police. Il transmet ensuite le procès-verbal dressé au bailleur. A défaut, il pourra être tenu pour responsable des dommages.
ALARME	Le bailleur assume le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il assume l'entretien et le remplacement des piles usagées.
DETECTEURS D'INCENDIE	Il assume le placement initial et le remplacement des éléments défectueux par suite d'usure normale, de vétusté, de cas fortuit, de force majeure ou de vice de placement.	Il assume l'entretien et le remplacement des piles usagées.
EXTINCTEURS	Il assume le placement des extincteurs obligatoires,	Il prend en charge l'entretien et le contrôle des extincteurs (recharge, réparation)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

Annexe 8**Etat des lieux d'entrée de location d'un appartement ou d'une maison**

Etat des lieux d'entrée contradictoire concernant l'appartement numéro..... situé au étage/rez-de-chaussée¹, l'emplacement de parking/box en sous sol/rez-de-chaussée¹ numéro, le jardin (rez-de-chaussée)¹, **OU** la maison avec emplacement de parking/box¹ et jardin, sis à

Les soussignés

Le bailleur

domicilié à

Et

Le(s) preneur(s)

Domicilié(s) à ce jour à

ont procédé le à heures à la visite et à l'établissement de l'état des lieux du bien immobilier ci-dessus mentionné, conformément à l'article 27, §1^{er} du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Cet état des lieux est dressé avant le début de l'occupation.

Le contrat de bail a été signé le

Il prend cours le

Les parties s'engagent à comparer l'état du bien loué à la fin de la location avec le contenu du présent état des lieux afin de déterminer les éventuels dégâts locatifs et d'en fixer le montant afin que les parties puissent faire valoir leurs droits.

Remarques préalables

1. Il n'a été procédé à aucun examen quant à ce qui se trouve à l'intérieur des murs, des sols et des plafonds, l'état du sol sous le revêtement n'a pas été examiné et aucune étude du sol (sous l'immeuble) n'a été effectuée.
2. **Si aucun dégât n'est mentionné dans le texte de l'état des lieux, les parties reconnaissent que ce qui y est décrit est intact, non défraîchi - taché - souillé** et en bon état, et que tous les appareils et mécanismes présents dans le bien loué fonctionnent parfaitement.
3. Tout ce qui est mentionné est la propriété du bailleur.
4. (Eventuellement) Les appareils suivants (lave-vaisselle, réfrigérateur, cuisinière, four, convecteur, etc.) sont mis gratuitement à la disposition du locataire qui en assurera le bon entretien. En cas de panne, la réparation ou, le cas échéant, le remplacement de l'appareil seront à charge du locataire.
5. (Eventuellement) Lors de la visite des lieux, aucun contrôle du fonctionnement de
.....
n'a été effectué.
6. (Eventuellement) Il s'agit de la première occupation : tous les équipements et tous les appareils sont neufs.
7. (Eventuellement) Le bailleur a fait repeindre tous les murs, plafonds, portes, armoires, plinthes, etc. de l'appartement¹ – la maison¹. Aucun défraîchissement n'est à signaler.

Au vu de l'examen minutieux du bien loué en présence des parties, il est constaté ce qui suit :

1. Constatations générales valables pour l'appartement¹/maison¹

Description détaillée + photos

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

.....

 Le bien loué ne comporte aucune trace d'humidité ascensionnelle, de murs poreux ou d'infiltration (si toutefois des traces d'humidité étaient visibles, les endroits où elles se situent ainsi que leur cause et l'éventuel traitement réalisé seront mentionnés).

2. Hall d'entrée privatif (situé :.....)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
 Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,

 Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Parlophone/vidéophone avec ou sans ouvre porte : (marque),
 (couleur), (état),
- Sonnette/carillon : (type), (marque),
 (emplacement), (état)
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) :(marque),
 (emplacement), (état)
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
 calorimètres : classique/électronique,

¹Biffer la mention inutile

Autres commentaires ou spécificités

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

2. Escaliers et cage d'escalier/paliers (partie privative)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

2.1. Escalier (d'entrée/ vers l'(les) étage(s))

- Marches : matériau :, couleur :, état :
- Revêtement des marches : oui / non ; matériau :, couleur :, état :
- Plinthes : matériau :, couleur :, état :
- Balustrade/rampe : matériau :, couleur :, état :

Autres commentaires ou spécificités (escalier escamotable, etc.)

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

2.2. Cage d'escalier (du rez-de-chaussée au grenier) et paliers (des étages : 1^{er} étage, 2^{ème} étage, 3^{ème} étage, etc.)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :

Autres commentaires ou spécificités
scalier

.....

.....

.....

.....

3. Toilette(s) séparée(s)

3.1. *Située* :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements :

- a) du wc : pot (posé/suspendu)
(état de l'émail et de la propreté intérieure) ; lunette de toilette : nouveau/en bon état,
..... matériau :,
(état du matériau et propreté), pas de fuite,

b) du lavabo : matériau, description de l'état :
 ;
 robinet : type & marque : ;
 état :
 miroir : forme & dimension :
 état :
 porte-rouleaux :

c) fonctionnement des sanitaires :

.....

Autres commentaires ou spécificités

.....

3.2. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) : ; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
 Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau : ; couleur : ; en état de fonctionnement

¹Biffer la mention inutile

- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
-
- Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
-; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
- calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements :

- a) du wc : pot (posé/suspendu)
- (état de l'émail et de la propreté intérieure) ; lunette de toilette : nouveau/en bon état,
- matériau :,
- (état du matériau et propreté), pas de fuite,

- b) du lavabo : matériau, description de l'état :
-;
- robinet : type & marque :
- état :
- miroir : forme & dimension :
- état :
- porte-rouleaux :

- c) fonctionnement des sanitaires :
-

Autres commentaires ou spécificités

.....

.....

.....

4. Living (situé :)**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau : ; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Parlophone/vidéophone avec ou sans ouvre porte : (marque),
..... (couleur), (état),
- Sonnette/carillon : (type), (marque),
..... (emplacement), (état)
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) :(marque),
..... (emplacement), (état)
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,
- Thermostat mural : marque :, type (digital/analogique) :
état :

Autres commentaires ou spécificités

.....

.....

5. Cuisine (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 - Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
 - Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
 Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
 - Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement
 - Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,

 Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
 - Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
 - Interrupteurs : nombre :, de couleur :
 - Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
 - Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
 calorimètres : classique/électronique,
- La ventilation de la pièce s'effectue via

¹Biffer la mention inutile

Equipements de la cuisine :

a) description du mobilier de cuisine (armoires basses/hautes, etc. & plans de travail) :

.....

 matériau de la finition :
 couleur de la finition :
 matériau et couleur du plan de travail :

b) cuisinière : type (électrique, gaz, etc.),
 marque :, état :

c) Trace(s) d'usure éventuelles(s) :

d) c) four : type (électrique, gaz, etc.),
 marque : état :

e) hotte : marque :, type de filtre :
 état :
 Télécommande : oui/non¹

e) lave-vaisselle : marque : état :

f) micro-ondes : type : (four M.O., grill, etc.) ;
 marque : ; état :

g) frigo : avec/sans surgélateur, type : (froid, ventilé, etc.),
 marque :, état :

h) congélateur séparé : type :, marque :
 état :

i) évier : matériau :, couleur :
 description de l'état :
 robinet : nombre :, (marque/type) :
 (état) :

Autres commentaires ou spécificités :

.....

6. Chaufferie – Buanderie (située :)**Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau : ; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements du chauffage :

- a) type de carburant :
- b) type de chaudière : au sol ou murale,
marque de la chaudière :
- c) marque du brûleur :, nombre de circulateurs :
- d) marque du boiler :
- e) fonctionnement de l'installation :
.....

Autres commentaires ou spécificités :

.....

7. **Salle de bain**

7.1. Située :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
 (naturelle/peinte¹) :
 - Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
 bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
 quincailleries :
 - Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
 Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement
 - Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,

 Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
 - Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
 - Interrupteurs : nombre :, de couleur :
 - Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
 Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
 calorimètres : classique/électronique,
- La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements de la salle de bain :

- a) baignoire : émail/acryl, type : (sabot, rectangulaire, ovale, à bulles, etc.), description de l'état de la baignoire : ;
 ;
 robinet : marque et type :, état :

- b) douche : dans la baignoire/cabine séparée avec portes vitrées/ douche italienne/ parois de douche en (matériau)/rideau de douche, tub de douche en émail/acryl/granit, état ;
 robinet : marque et type : ; état :

- c) bidet et/ou wc : pot posé/suspendu, état du matériau et de la propreté :
 ;
 lunette de wc : nouveau, en bon état, matériau : ;
 pas de fuite, porte-rouleaux ;

- d) lavabo : nombre :, matériau :, description et état :
 ;
 robinet : nombre :, marque et type :
 ;
 état

- e) miroir : nombre :, forme & dimension : ;
 état :
 porte-essuies : nombre :, matériau :
- f) boiler : marque :, type : ;
 couleur :, fixé au (mur ou)

- g) armoires de salle de bain (posée ou suspendue) :
 état : ;
 nombre de portes :, matériau :, fonctionnement des portes : ;
 charnières : nombre :, état : ;
 poignées : nombre :, état :
- h) fonctionnement des sanitaires :

Autres commentaires ou spécificités :

.....

.....

.....
 7.2. *Située* :

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur
 (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
 bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
 quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
 Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,

 Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
 Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
 calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Equipements de la salle de bain :

- a) baignoire : émail/acryl, type : (sabot, rectangulaire, ovale,
 à bulles, etc.), description de l'état de la baignoire :

;
 robinet : marque et type :, état :

b) douche : dans la baignoire/cabine séparée avec portes vitrées/ douche italienne/ parois de douche en (matériau)/rideau de douche, tub de douche en émail/acryl/granit, état

..... ; robinet : marque et type : ; état :

c) bidet et/ou wc : pot posé/suspendu, état du matériau et de la propreté :
.....
lunette de wc : nouveau, en bon état, matériau :
pas de fuite, porte-rouleaux ;

d) lavabo : nombre :, matériau :, description et état :
.....
robinet : nombre :, marque et type :
.....
état

e) miroir : nombre :, forme & dimension :
état :
porte-essuies : nombre :, matériau :

f) boiler : marque :, type :
couleur :, fixé au (mur ou)

g) armoires de salle de bain (posée ou suspendue) :
état :
nombre de portes :, matériau :, fonctionnement des portes :
charnières : nombre :, état :
poignées : nombre :, état :

h) fonctionnement des sanitaires :

Autres commentaires ou spécificités :

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

8. Chambre à coucher**8.1. Chambre à coucher 1 (située :)****Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos**

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle,.....,
combustible :, manteau : matériau :,
état :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....

.....

8.2. Chambre à coucher 2 (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 - Revêtement de sol : matériau :, couleur :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle,.....,
 combustible :, manteau : matériau :,
 état :
 - Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
 bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
 quincailleries :
 - Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
 matériau : bois naturel, stratifié,
 Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
 trace(s) d'usure éventuelle(s) :
 - Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
; en état de fonctionnement
 - Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,

 Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
 - Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
 - Interrupteurs : nombre :, de couleur :
 - Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
 Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
 calorimètres : classique/électronique,
- La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....

.....

.....

.....

9. Autre chambre (bureau, salle de jeu,) (située :)

Description détaillée (à compléter + biffer les mentions inutiles) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d’usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d’usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d’usure éventuelle(s) :
- Cheminée : ornementale / ancienne / insert / feu ouvert / poêle,.....,
combustible :, manteau : matériau :,
état :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures :
bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des
quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d’usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d’usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau :; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d’attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :

¹Biffer la mention inutile

- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Chauffage : type : radiateur/convecteur chauffage central ou individuel/poêle/autre :
.....; matériau (tôle/fonte/pierre/autre) :
- Radiateurs : nombre : couleur : vanne (thermostatique/normale),
calorimètres : classique/électronique,

La ventilation de la pièce s'effectue via

Autres commentaires ou spécificités :

.....

.....

.....

.....

.....

10. Grenier (situé :)

Le grenier n'est pas aménagé et ne peut donc pas être considéré comme pièce habitable.

Description détaillée (à compléter) + photos

.....

.....

.....

.....

.....

11. Emplacement(s) de parking ou garage (situé :)

Description détaillée (à compléter) + photos

- Plafond : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Murs : tapissé depuis/(fraîchement) peint en (couleur)
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Plinthes : présentes/absentes¹, matériau (bois, carrelage, etc.) :, couleur (naturelle/peinte¹) :
- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Fenêtres : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
.....; simple/double/triple¹ vitrage ; charnières et serrures : bloqué/ouverture et verrouillage facile¹ ; ouvrant simple et/ou oscillo-battant¹ ; matériau des quincailleries :
- Tablette de fenêtre : matériau :, couleur (naturelle/peinte¹) :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Portes : nombre :, peintes en (couleur) ;
matériau : bois naturel, stratifié,
Nombre de clés : ; matériau des quincailleries :
trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Volet/store : présent/absent¹ ; matériau : ; couleur :
.....; en état de fonctionnement
- Point lumineux : nombre :, luminaire/spot/fil d'attente¹,
.....
Ampoule : led/halogène/électronique/T.L./autre¹ :
- Prises : nombre :, encastrées/non encastrées¹ (apparente), de couleur :
- Interrupteurs : nombre :, de couleur :
- Sécurité (alarme, caméra, etc.) : marque :
emplacement :, état de fonctionnement :

12. Cave(s) (située:)

La (les) cave(s) ne peut (peuvent) être utilisée(s) comme pièce habitable.

Description détaillée (à compléter) + photos

.....

.....

.....

.....

.....

13. Jardin (situé :)

¹Biffer la mention inutile

Description détaillée (compléter + biffer les mentions inutiles) + photos ; prendre des photos de tous les arbres, plantes et fleurs du jardin

Les arbres ont été élagués récemment.

Point lumineux : oui/non, description :

Interrupteur ou prise électrique : oui/non, description :

14. Balcon(s), terrasse(s) (situé(s) :)

Description détaillée (à compléter) + photos

- Revêtement de sol : matériau :, couleur :
- Trace(s) d'usure éventuelle(s) :
- Balustrade : matériau :, couleur :
- Trace(s) d'usure éventuelle(s) :

Autres commentaires ou spécificités :

.....

.....

.....

.....

15. Autres (exemple : annexe, cabane de jardin, etc.) (situé :)

Description détaillée (à compléter) + photos

.....

.....

.....

.....

16. Câbles de Télédistribution, internet, téléphone, antenne satellite, etc.

- Téléphone : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
 Emplacement :
 Prises murales de téléphone dans le bien loué : emplacements :

 Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
- Internet : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
 Emplacement :
 Prises murales dans le bien loué : emplacements :

 Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
- Télédistribution : boîtier mural d'arrivée présent dans le bien loué : oui/non¹
 Emplacement :
 Prises murales dans le bien loué : emplacements :

 Encastrées ou apparents¹ ; couleur :
 :, couleur :

Autres commentaires ou spécificités :

.....

.....

.....

.....

17. Clés

Le locataire reconnaît avoir reçu du bailleur :

- a. Nombre et sortes de clés des portes extérieures : nombre :, (numéro des clés :
)
- b. Nombre et sortes de clés des portes intérieures : nombre :, (numéro des clés :
)

Les clés et les serrures ont été contrôlées, elles fonctionnent bien, (éventuellement excepté :
.....
.....)

¹Biffer la mention inutile

(Eventuellement) Les commandes à distance : (nombre) des portes électriques ont été testées, elles fonctionnent bien, (éventuellement excepté :)

18. Compteurs

Ce jour le relevé des compteurs indique :

Eau froide : (numéro du compteur), index :

Eau chaude: (numéro du compteur), index :

Gaz : (numéro du compteur), index :

Code EAN :

Electricité : compteur de jour : (numéro du compteur), index

Electricité : compteur de nuit : (numéro du compteur), index

Code EAN :

Calorimètres/intégrateurs :

- local : - n° - échelle : - index :

- local : - n° - échelle : - index :

- local : - n° - échelle : - index :

- local : - n° - échelle : - index :

- local : - n° - échelle : - index :

- local : - n° - échelle : - index :

- local : - n° - échelle : - index :

- local : - n° - échelle : - index :

- local : - n° - échelle : - index :

19. Contenu de la citerne à mazout (ou autre citerne)

Contenu mesuré au moyen d'un appareil de mesure: litres

OU

Contenu mesuré avec l'aide d'une jauge : litres

20. Attestations d'entretien

Chauffage central : nom de la firme

et date (sorte d'entretien et l'attestation de conformité,

éventuellement, le test d'étanchéité))

Nettoyage de la cheminée : nom de la firme

et date

Détartrage du(es) chauffe-eau : nom de la firme

et date

Nettoyage de la fosse septique/dégraisseur : nom de la firme

et date

Attestation PEB : date :

Attestation du système de ventilation (filtres) : date :

Attestation du système d'alarme : date :

Autres : (ex : adoucisseur d'eau, etc.)

.....

.....

Le preneur reconnaît avoir reçu copie de ces attestations le

19. Boîte aux lettres et emploi des appareils

Fonctionnement de la porte de la boîte aux lettres :,
 nombre de clés remises

Fonctionnement du système d'aspiration central :

Fonctionnement du système d'air conditionné :

Autre(s) :

Le preneur reconnaît avoir reçu le une photocopie des modes d'emploi des
 appareils présents dans les lieux loués.

20. Etat de propreté

Tout ce qui est décrit ci-dessus est propre et nettoyé, excepté

.....

et en bon état locatif. Il n'y a aucun bric-à-brac, aucun défraîchissement, aucune tache, sauf
 ce qui est mentionné dans le présent document d'état des lieux.

21. Sécurité

Détecteur(s) incendie (présence et localisation) :

.....

22. Autres remarques éventuelles (exemple : noter les engagements du bailleur à réaliser, le cas échéant, certains travaux en indiquant si possible leur délai d'exécution)

.....

.....

.....

.....
.....
Cet état des lieux contradictoire est établi de bonne foi au début de la location en autant d'exemplaires qu'il y a de parties présentes plus un destiné à la formalité de l'enregistrement. Chaque exemplaire comporte pages numérotées et un reportage photo composé de (nombre) photos. Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Fait à, le

Le bailleur

Le preneur

(Les signatures doivent être précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Attention !

- 1. Chaque page de cet état des lieux doit être paraphée par les deux parties.**
- 2. Les photos (ou le support comme un CD-rom) doivent être signées (sur l'envers) par les preneurs. Ces photos ne dispensent pas les parties de remplir le présent formulaire de manière précise.**

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

Annexe 9
PACTE DE COLOCATION

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 75 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concerne des sujets non règlementés.

ENTRE LES COLOCATAIRES

1. M (me)
(nom, prénom) ;

2. M (me)
(nom, prénom) ;

3. M (me)
(nom, prénom) ;

4. M (me)
(nom, prénom).

-

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Répartition du loyer et des charges

A. Le loyer

Le loyer total dû au bailleur d'un montant de.....EUR est partagé comme suit entre les colocataires :

- Colocataire 1 :.....EUR
- Colocataire 2 :.....EUR
- Colocataire 3 :.....EUR
- Colocataire 4 :.....EUR
-

Les colocataires conviennent que le paiement du loyer sera effectué :

- soit par le versement de chaque colocataire de sa part du loyer sur le compte du bailleur pour la date convenue par le bail principal ;
- soit par le versement de chaque colocataire de sa part du loyer sur un compte commun n°..... ouvert au nom de la colocation au minimum 2 jours avant la date convenue du paiement sur le compte du bailleur.

B. Les charges

Les colocataires conviennent que les charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles du bail principal ainsi que les charges relatives aux contrats d'approvisionnement (point 3), au contrat d'assurance (point 4) et à la garantie locative (point 5) sont réparties soit à parts égales soit (mentionner la clé de répartition).

2. Inventaire des biens appartenant aux colocataires

- Colocataire 1
-
- Colocataire 2 :
-
- Colocataire 3
-
- Colocataire 4
-
-

3. Modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement

Les colocataires ou le colocataire n°.... mandaté par les autres, conclue(nt) solidairement un contrat d'approvisionnement :

- eau auprès de..... ;
- électricité auprès de..... ;
- gaz auprès de..... ;
- téléphonie auprès de..... ;
- internet auprès de..... ;
- autres auprès de.....

4. Modalités de conclusion du contrat d'assurance

Les colocataires ou le colocataire n°.... mandaté par les autres, conclue(nt) solidairement un contrat d'assurance relatif au bien loué auprès de.....

5. Modalités de constitution et de libération de la garantie locative

Les colocataires ou le colocataire n°.... mandaté par les autres, constitue(nt) une garantie locative du type prévu dans le contrat de bail initial.

Au départ d'un colocataire, le remplaçant verse au colocataire partant le montant de sa part dans la garantie locative déduction faite du montant déterminé entre eux pour d'éventuels dégâts locatifs sur la base de l'avenant à l'état des lieux réalisé entre tous les colocataires.

6. Modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les colocataires ainsi que le bailleur concluent un avenant au bail principal lequel doit être enregistré par le nouveau colocataire. Cet avenant reprend l'identité complète du colocataire entrant et son engagement vis-à-vis du bail initial.

Les colocataires dressent entre eux un avenant à l'état des lieux qui visera les parties privatives du colocataire entrant et les parties communes.

Les colocataires dressent entre eux un avenant au pacte de colocation reprenant l'identité complète du colocataire entrant ainsi que les biens lui appartenant le cas échéant.

Attention : le colocataire entrant reprend à sa charge l'ensemble des obligations du colocataire sortant vis-à-vis du bailleur.

7. Modalités de résolution des conflits entre les colocataires

En cas de conflits, les colocataires conviennent de résoudre celui-ci via
.....

Fait à, le
.....
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts.

Les colocataires

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

Annexe 10**CONTRAT DE BAIL GLISSANT**

Observation importante

Le modèle qui suit a été établi par le Gouvernement wallon en exécution de l'article 85 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il s'agit d'un modèle indicatif et donc non obligatoire pour les parties qui peuvent en choisir un autre. Dans le souci d'aider les parties et en vue d'être complet, il reprend non seulement les clauses issues du décret mais aussi d'autres dispositions bien connues de la pratique mais qui concerne des sujets non réglementés.

ENTRE

A. Le bailleur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :

M.....

M (me).....

Etat civil.....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

S'il s'agit d'une personne morale (dénomination sociale de la personne morale) :

.....

Dont le siège social est sis à (code postal, localité).....

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

Ici représentée par

Agissant en qualité de

Lorsque le n° d'entreprise n'a pas encore été attribué, indiquez :

Le soussigné (nom et 2 premiers prénoms).....

Né à(lieu de naissance), le(date de naissance)

Domicilié à(code postal, localité, adresse, n°)

Déclare qu'à(dénomination de la personne morale), aucun n° d'entreprise n'a encore été attribué.

ET

B. Le preneur

Dénomination sociale de la personne morale autorisée par arrêté du Gouvernement wallon du à pratiquer le mécanisme du bail glissant :

Dont le siège social est sis à (code postal, localité).....

(adresse, n°)

Et dont le numéro d'entreprise est.....

*Le numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué (biffer la mention inutile)

Ici représentée par

Agissant en qualité de

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

.....
 et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail: nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...) :

.....

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du et ayant conclu à un indice de performance énergétique de (indiquer A+, B, C, D, E, F, G ou H).

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est un bail de résidence principale conclu en vue de l'occupation du bien loué par le bénéficiaire suivant, appelé sous-locataire :

M.....

M (me).....

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)

Les objectifs généraux suivis par le preneur afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations du présent bail sont les suivants :

.....

Le preneur tiendra le bailleur informé de la réalisation des objectifs par le preneur préalablement aux échéances prévues au point 12 du présent contrat relatif à la cession du bail et ce, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire.

4. Durée et résiliation anticipée du bail

4.1. Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de(maximum 3 ans) prenant cours lepour se finir le

Le bail prendra fin à son échéance si la cession de bail prévue au point 12 du présent contrat n'a pas pu avoir lieu dans les six mois précédant la troisième année du bail.

4.2. Résiliation anticipée

Le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

5. Loyer (hors charges)

5.1 Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de EUR.
Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le du mois en cours par virement ou versement sur le compte n°..... du bailleur.

5.2 Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent contrat (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

5.3 Intérêts de retard

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

6. Frais et charges

6.1 Dispositions générales

6.1.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

6.1.2. Charges privatives

Attention, cochez la mention retenue !

- A. S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur.
Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

Eau : Numéro.....	Code.....
Gaz : Numéro.....	Code.....
Electricité : Numéro.....	Code.....
Chauffage : Numéro.....	Code.....
Autre : Numéro.....	Code.....

- B. S'il n'existe pas de compteur individuel :

Les charges privatives sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile).

Le preneur interviendra dans le coût :

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> du chauffage à raison de | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de la distribution d'eau chaude à raison de..... | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de l'électricité à raison de | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de l'eau de ville à raison de | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> du gaz à raison de | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit
- autre :

6.1.3. Charges communes :

Les charges communes sont estimées à EUR par mois / an (biffer la mention inutile). Elles sont limitativement les suivantes :

La contribution du preneur dans les charges communes s'élève,

- | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--|
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |
| • pour, àEUR | quote-part <input type="checkbox"/> | montant forfaitaire <input type="checkbox"/> |

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :

- du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
- de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit
- du nombre de quotités du bien loué dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit.....quotités.

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

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

7.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative.

Le preneur verse une garantie de EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés.

Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur (arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...).

Il est interdit au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

9.2. Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

10. Entretien

10.1 Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

10.2 Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

10.3 Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

10.4 Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement dusont réalisés, le preneur devra les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

11. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

12. Cession

Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, le preneur peut céder le bail au sous-locataire pour autant qu'il estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social fixé au point 3, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du présent bail.

Si la cession n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, le preneur décide au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés au point 3 ont été atteints par le sous-locataire. Au terme de cet examen si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier qui devient le preneur direct du bailleur.

Le bailleur ne peut s'opposer à la cession du présent bail.

13. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien jours par semaine (maximum 3), pendant heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

14. Assurance :

Les parties choisissent une des options suivantes :

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

15. Enregistrement du bail

L'enregistrement est à charge du bailleur. Les frais éventuels liés à un enregistrement tardif sont à charge du bailleur.

16. Conditions particulières

Les parties conviennent, en outre, que

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

Fait à, le
en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le preneur

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement en application de l'article 3§2 du décret du 14.03.2018 relatif au bail d'habitation ;
2. Etat des lieux d'entrée.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Namur, le 28 juin 2018.

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[C - 2018/13520]

28. JUNI 2018 — Erlass der Wallonischen Regierung zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge, Artikel 3 § 4, 8 Absatz 2, 27 § 1 Absatz 2, 75 und 85 § 1 Absatz 2;

Aufgrund des Berichts vom 20. Juni 2018, der gemäß Artikel 3 Ziffer 2° des Dekrets vom 11. April 2014 zur Umsetzung der Resolutionen der im September 1995 in Peking organisierten Weltfrauenkonferenz der Vereinten Nationen und zur Integration des Gender Mainstreaming in allen regionalen politischen Vorhaben erstellt wurde;

Aufgrund des am 18. Juni 2018 in Anwendung des Artikels 84, §1, Absatz 1, Ziffer 2 der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat abgegebenen Gutachtens 63.558/02 des Staatsrats;

Auf Vorschlag der Ministerin für Wohnungswesen,

Nach Beratung,

Beschließt:

Artikel 1 - Der als Anhaltspunkt dienende Mustermietvertrag wird in den Anhängen 1 bis 6 des vorliegenden Erlasses festgelegt.

Art. 2 - Die nicht erschöpfende Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters wird in Anhang 7 des vorliegenden Erlasses festgelegt.

Art. 3 - Das als Anhaltspunkt dienende Muster des Wohnungsübergabeprotokolls beim Einzug wird in Anhang 8 des vorliegenden Erlasses festgelegt.

Art. 4 - Das als Anhaltspunkt dienende Muster des Wohngemeinschaftspakts wird in Anhang 9 des vorliegenden Erlasses festgelegt.

Art. 5 - Das Muster des gleitenden Mietvertrags wird in Anhang 10 des vorliegenden Erlasses festgelegt.

Art. 6 - Der vorliegende Erlass tritt am 1. September 2018 in Kraft.

Art. 7 - Die Ministerin für Wohnungswesen wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 28. Juni 2018

Für die Regierung :

Der Ministerpräsident
W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen
V. DE BUE

Anhang 1

MIETVERTRAG DES ALLGEMEINEN RECHTS

Wichtige Bemerkung

Das folgende Muster wurde von der Regierung in Ausführung von Artikel 3 § 4 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgesetzt. Es handelt sich um ein Muster, das als Anhaltspunkt dient, das daher nicht verbindlich ist. Mit dem Ziel den Vertragsparteien zu helfen und der Vollständigkeit halber, werden nicht nur die Klauseln, die sich aus dem Dekret ergeben, sondern auch andere in der Praxis übliche Bestimmungen über nicht reglementierte Gegenstände aufgeführt.

ZWISCHEN

dem Vermieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Vermieter(s)):

Herr

.....

Herr/Frau

Personenstand.....

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz.....

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)

(Anschrift, Nr.)

Unternehmensnummer.....

* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch.....

Handelt in der Eigenschaft als.....

UND

Dem Mieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Mieter(s)):

Herr

Herr/Frau

Personenstand.....

..... (Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, hat der Mieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei er ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt).

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz.....

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)

(Anschrift, Nr.)

Unternehmensnummer.....

* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch.....

Handelt in der Eigenschaft als.....

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:**Beschreibung des Mietobjekts**

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt dem Mieter, der es annimmt; Lage des Mietobjekts (bitte die Postleitzahl, die Gemeinde, die Anschrift, die Nummer der Straße, in der die gemietete Wohnung liegt, angeben):

.....

Das Mietobjekt umfasst (bitte alle Räume angeben, die dem Gut, das Gegenstand des Mietvertrags ist, angehören): Anzahl Schlafzimmer, Küche, Garten, Nebenbauten, Speicher usw.) :

.....

.....

Ausweis über die Energieeffizienz

Das Mietobjekt ist Gegenstand eines energetischen Ausweises gewesen, der am erstellt wurde und auf ein Indiz der Energieeffizienz von geschlussfolgert hatte. (bitte A+, A, B, C, D, E, F, G oder H angeben).

Der Mieter erklärt, dass er von dem Vermieter den Ausweis über die Energieeffizienz erhalten hat.

Zweckbestimmung des Mietobjekts

Die Parteien vereinbaren, dass der vorliegende Mietvertrag zu Wohnzwecken bestimmt ist.

Der Mieter darf diese Zweckbestimmung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht abändern.

Der Mieter, der es annimmt, darf seinen Hauptwohnnort in den Räumlichkeiten nicht niederlassen. Der Vermieter erklärt, dass dieses Verbot auf folgenden Gründen beruht:

.....

.....

Der Mieter hat seinen Wohnsitz in

.....(Anschrift, Nr.).

Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags

Dauer

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer vonab dem abgeschlossen ist.

Dieser Mietvertrag endet von Rechts wegen nach Ablauf der Vertragsdauer.

Falls der Mieter jedoch ohne Einspruch des Vermieters das Mietobjekt weiterhin bewohnt und die Miete zahlt, wird der Mietvertrag stillschweigend verlängert.

um eine gleiche Dauer

um eine unbestimmte Dauer

um

Es wird keine stillschweigende Erneuerung des Mietvertrags zugelassen.

Vorzeitige Vertragsauflösung

Durch den Vermieter

Die Parteien vereinbaren:

- dass die vorzeitige Auflösung durch den Vermieter nicht möglich ist
- dass die vorzeitige Auflösung durch den Vermieter unter folgenden Bedingungen möglich ist:

.....
.....

Durch den Mieter

Die Parteien vereinbaren:

- dass die vorzeitige Auflösung durch den Mieter nicht möglich ist.
- dass die vorzeitige Auflösung durch den Mieter unter folgenden Bedingungen möglich ist:

.....
.....

Miete (ohne Nebenkosten)

5.1. Basismiete und Zahlungsmodalitäten

Der Mietvertrag ist gegen eine ursprüngliche Monatsmiete vonEUR gewährt und angenommen.

Die Miete muss jeden Monat spätestens am des laufenden Monats durch Überweisung oder Einzahlung auf das Konto Nr. des Vermieters gezahlt werden.

5.2. Indexierung

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Mietvertrags ausschließen wollen (in diesem Fall, den ganzen Punkt 5.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags auf schriftlichem Antrag des Vermieters indiziert.

Der indizierte Mietbetrag entspricht:
$$\frac{\text{Basismiete} \times \text{neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}}$$

Die Basismiete ist die durch den vorliegenden Mietvertrag festgesetzte Miete.

Der neue Index ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Ausgangsindex ist der Gesundheitsindex des Monats, der der Unterzeichnung des Mietvertrags vorangeht.

5.3. Verzugszinsen

Jeder von dem Mieter geschuldete Betrag, der zehn Tage nach seiner Fälligkeit nicht gezahlt wird, wirft von Rechts wegen ohne Inverzugsetzung zugunsten des Vermieters Zinsen nach dem gesetzlichen Zinssatz ab seinem Fälligkeitsdatum ab, wobei die Zinsen jeden angefangenen Monats für den ganzen Monat geschuldet werden.

Nebenkosten und Lasten

6.1. Getrennte Konten und Belege

Die Nebenkosten und Lasten müssen in einem von der Miete getrennten Konto ausführlich angegeben werden. Wenn sie reellen Kosten entsprechen, verpflichtet sich der Vermieter, mindestens einmal im Jahr dieses Konto und die Belege vorzulegen.

Im Falle einer Immobilie, die aus mehreren Appartementwohnungen besteht und deren Verwaltung von ein und derselben Person gewährleistet wird, ist dieser Verpflichtung Genüge geleistet, sobald der Vermieter dem Mieter eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und dem Mieter oder seinem Bevollmächtigten

die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente bei der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

6.2. Private Lasten

Achtung, die zutreffende Angabe bitte ankreuzen!

- A. Wenn getrennte Zähler vorhanden sind:

Die Parteien lesen kontradiktorisch die getrennten Zählerstände vor der Bewohnung des Mietobjekts durch den Mieter ab. Die Zähler tragen die folgenden Nummern und Codes:

Wasserzählernummer

Gaszählernummer EAN-Kennzahl

Stromzählernummer EAN-Kennzahl

- B. Wenn keine getrennten Zähler vorhanden sind:

Die privaten Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt.

Der Mieter beteiligt sich an den Kosten:

- | | | |
|---|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> für die Heizung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für die Warmwasserversorgung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Elektrizität in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Leitungswasser in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Gas in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;

- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Sonstiges

6.3. Gemeinschaftliche Lasten

Die gemeinschaftlichen Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt. Sie werden hier erschöpfend aufgeführt:

Der Beitrag des Mieters zu den gemeinschaftlichen Lasten beläuft sich:

- | | | |
|----------------------------|---------------------------------|---|
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Anzahl der Anteile des Mietobjekts in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, so wie sie aus der Basisakte hervorgehen, nämlich Anteile.

Steuern und Gebühren

Immobiliensteuervorabzug

Der Immobiliensteuervorabzug geht zu Lasten (gewählte Option bitte ankreuzen)

des Vermieters

des Mieters

Andere

Alle Steuern und Gebühren jeglicher Art, mit denen das Mietobjekt durch den Staat, die Region, die Provinz, die Gemeinde oder jegliche sonstige öffentliche Behörde belegt wird bzw. zu belegen ist, gehen zu Lasten des Mieters.

Garantie

Um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten, bildet der Mieter eine Garantie in der folgenden Form:

.....
.....

Wohnungsübergabeprotokoll

Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Sie wird dem vorliegenden Mietvertrag beigelegt und ebenfalls der Registrierung unterworfen.

Wenn kein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass der Mieter nach Ablauf des Mietvertrags das Mietobjekt in dem selben Zustand erhalten hat, wie es sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils, der mit allen Rechtsmitteln erbracht werden kann.

9.2 – Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

Der Mieter muss am Ende des Mietvertrags das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem er es dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches Protokoll erstellt wurde, erhalten hat, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

Jede Partei kann die Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls beim Auszug in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten beantragen.

Wartung

10.1. Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters oder des Vermieters

Die Parteien vereinbaren, sich auf die von der Wallonischen Regierung am 28. Juni 2018 angenommene nicht erschöpfende Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters oder des Vermieters zu beziehen.

Wenn die Parteien nicht vereinbaren, dass sie sich auf die obengenannte Liste, die nicht verbindlich ist, beziehen, vereinbaren sie Folgendes:

- zu Lasten des Mieters gehen die folgenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten:

- zu Lasten des Vermieters gehen die folgenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten:

10.2. Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mieter und Bescheinigung

Vorausgesetzt, dass diese zu seinen Lasten gehen, nimmt der Mieter ggf. die jährlichen kleinen Reparaturarbeiten des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteins, usw. vor und legt eine Bescheinigung dieser Arbeiten auf Anfrage des Vermieters vor.

Vor dem Einzug des Mieters gibt der Vermieter die neuste Bescheinigung der regelmäßigen Überprüfung und Wartung oder der Abnahme der Heizanlage und eine Konformitätsbescheinigung des Warmwasserbereiters, der Heizanlage und des Schornsteins.

10.3. Informationspflicht durch den Mieter

Der Mieter informiert sofort den Vermieter über die Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters gehen. Der Mieter wird alle Folgen einer fehlenden oder späten Benachrichtigung des Vermieters tragen, außer wenn er beweisen kann, dass Letzterer die zu seinen Lasten fallenden Arbeiten oder Reparaturen nicht ignorieren konnte.

10.4. Dringende Reparaturen und Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz

Wenn das Mietobjekt während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, die der von dem Erlass der Wallonischen Regierung vom bestimmten Liste entsprechen, ausgeführt werden, muss der Mieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens des Mietobjekts verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparende Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des dem Mieter verloren gegangenen Teils des Mietobjekts verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie den bzw. die Teile, den bzw. die der Mieter für sich und seine Familie zum Wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen.

Änderung des Mietobjekts durch den Mieter

Alle Arbeiten, Verschönerungen, Verbesserungen, Umbauten an dem Mietobjekt können nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Auf jeden Fall werden sie von dem Mieter auf eigene Kosten, Rechnung und Gefahr durchgeführt.

Abtretung

Die Abtretung des Mietvertrags ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu. In diesem Fall ist der Abtretende von jeglicher künftigen Verpflichtung befreit, es sei denn, in der Abmachung über die Abtretung des Mietvertrags wäre eine anders lautende Klausel vereinbart worden.

Untervermietung

Die Untervermietung des Mietobjekts ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu.

Anschläge - Besichtigungen

Wenn das Mietobjekt Monate vor dem Ablauf des Mietvertrags zum Verkauf angeboten wird, muss der Mieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen zur Ankündigung des Verkaufs oder der Mietfreigabe zulassen. Er muss außerdem den Mietkandidaten oder interessierten Erwerbern erlauben, das Gut

..... Tage in der Woche (höchstens 3) während Stunden (höchstens 3) pro Tag , nach Vereinbarung zwischen den Parteien ganz zu besichtigen.

Außerdem darf der Vermieter die gemieteten Räume einmal im Jahr besichtigen, um sich zu vergewissern, dass sie in gutem Zustand erhalten sind. Er vereinbart mit dem Mieter den Tag der Besichtigung und benachrichtigt ihn mindestens 8 Tage im Voraus.

Versicherung

Die Parteien wählen eine der folgenden Optionen:

Der Mieter schließt vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn der Mieter es versäumt, innerhalb des Monats nach dem Einzug oder, später, innerhalb des Monats nach dem Jahrestag des Einzugs den Beweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen, kann der Vermieter bei der Versicherungsanstalt beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf den Mieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.

Der Vermieter schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht am für einen Betrag von EUR ab und legt dem Mieter den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf den Mieter überwält. Der Mieter hat weiterhin die Verantwortlichkeit, sein Mobiliar sowie seine Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

Einregistrierung des Mietvertrags

Die Einregistrierung sowie die eventuellen mit einer späten Einregistrierung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Vermieters.

Wahl des Wohnsitzes

Der Mieter erklärt, dass er sowohl für die Mietdauer als auch für alle Folgen des Mietvertrags im Mietobjekt oder an der folgenden Anschrift seinen Wohnsitz wählt, außer wenn er nach seinem Auszug dem Vermieter eine neue Wohnsitzwahl, unbedingt in Belgien, mitgeteilt hat.

Besondere Bedingungen

Außerdem vereinbaren die Parteien, dass

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... , den

in so vielen Ausfertigungen ausgestellt, wie es Vertragsparteien mit unterschiedlichen Interessen gibt. Eine weitere Ausfertigung ist für die Einregistrierung bestimmt.

Der bzw. die Mieter

Der bzw. die Vermieter

Anhänge:

Zusammenfassende pädagogische Erklärungsnotiz der gesetzlichen Bestimmungen über den Wohnmietvertrag, erstellt von der Wallonischen Regierung in Anwendung von Artikel 3 § 2 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag

Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle der Wohnung beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge beigelegt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung,

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE

Anhang 2**MIETVERTRAG FÜR DEN HAUPTWOHNORT**

Wichtige Bemerkung

Das folgende Muster wurde von der Regierung in Ausführung von Artikel 3 § 4 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgesetzt. Es handelt sich um ein Muster, das als Anhaltspunkt dient, das daher nicht verbindlich ist. Mit dem Ziel den Vertragsparteien zu helfen und der Vollständigkeit halber, werden nicht nur die Klauseln, die sich aus dem Dekret ergeben, sondern auch andere in der Praxis übliche Bestimmungen über nicht reglementierte Gegenstände aufgeführt.

ZWISCHEN

A. dem Vermieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Vermieter(s)):

Herr.....

Herr/Frau

Personenstand.....

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz.....

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)

(Anschrift, Nr.)

Unternehmensnummer.....

* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch

Handelt in der Eigenschaft als.....

UND

B. Dem Mieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Mieter(s)):

Herr
.....

Herr/Frau

Personenstand.....
..... (Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, hat der Mieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei er ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt).

Geburtsdatum und -ort:

Wohnsitz.....

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)

(Anschrift, Nr.)

Unternehmensnummer.....

* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch

Handelt in der Eigenschaft als.....

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

1. Beschreibung des Mietobjekts

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt dem Mieter, der es annimmt; Lage des Mietobjekts (bitte die Postleitzahl, die Gemeinde, die Anschrift, die Nummer der Straße, in der die gemietete Wohnung liegt, angeben):

.....

Das Mietobjekt umfasst (bitte alle Räume angeben, die dem Gut, das Gegenstand des Mietvertrags ist, angehören): Anzahl Schlafzimmer, Küche, Garten, Nebenbauten, Speicher usw.) :

.....

.....

2. Ausweis über die Energieeffizienz

Das Mietobjekt ist Gegenstand eines energetischen Ausweises gewesen, der am erstellt wurde und auf ein Indiz der Energieeffizienz von geschlussfolgert hatte. (bitte A+, A, B, C, D, E, F, G oder H angeben).

Der Mieter erklärt, dass er von dem Vermieter den Ausweis über die Energieeffizienz erhalten hat.

3. Zweckbestimmung des Mietobjekts

Die Parteien vereinbaren, dass der vorliegende Mietvertrag für den Hauptwohnsitz bestimmt ist.

Der Mieter darf diese Zweckbestimmung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht abändern.

4. Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags

4.1. Kurzzeitmietvertrag (Mietdauer von höchstens 3 Jahren)

A. Dauer:

Der Mietvertrag ist für eine Dauer vonab dem bis zum abgeschlossen. .

Der Mietvertrag endet durch eine von einer der Parteien mindestens drei Monate vor dem Ablauf der vereinbarten Dauer eingereichte Kündigung.

Die Parteien können den Kurzzeitmietvertrag im gemeinsamen Einvernehmen unter denselben Bedingungen, einschließlich des Mietpreises unbeschadet der Indexierung verlängern. Die Verlängerung muss unbedingt schriftlich erfolgen. Der Mietvertrag kann zweimal verlängert werden, vorausgesetzt, dass die Gesamtdauer der aufeinanderfolgenden Verträge nicht über drei Jahre hinausgeht.

Außer in den in dem vorigen Absatz genannten Fällen ist davon auszugehen, dass der Mietvertrag für eine neunjährige Dauer abgeschlossen worden ist, die ab dem Tag läuft, wo der ursprüngliche Mietvertrag kurzer

Dauer in Kraft getreten ist, wenn keine fristgerecht notifizierte Kündigung ergangen ist oder der Mieter ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt und sogar in dem Fall, wo ein neuer Vertrag zwischen denselben Parteien abgeschlossen wird. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen unverändert im Vergleich zu dem, was im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart worden war, unter Vorbehalt der Indexierung und der Gründe einer Revision.

B. Vorzeitige Vertragsauflösung

a) *Durch den Vermieter*

Der Mietvertrag kann von dem Vermieter nach dem ersten Mietjahr jederzeit beendet werden, und zwar mittels der Gewährung einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht, und unter den folgenden kumulativen Bedingungen:

- Zum Beziehen des Gutes von dem Vermieter, seinem Ehepartner, seinen Vorfahren, Nachkommen, Adoptivkindern oder denjenigen seines Ehepartners, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners bis zum dritten Grad;
- Der Vermieter muss in dem Kündigungsschreiben die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter angeben;
- auf Antrag des Mieters muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads binnen einer Frist von zwei Monaten erbringen, ansonsten kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.
- Das Gut muss von der in der Kündigung genannten Person während zwei Jahren tatsächlich bewohnt werden und spätestens ein Jahr nach der tatsächlichen Rückgabe des Gutes bezogen werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist nicht übergeht, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

b) *Durch den Mieter*

Der Mietvertrag kann von dem Mieter mittels einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht, jederzeit beendet werden.

4.2. Der neunjährige Mietvertrag

A. Dauer

Der Mietvertrag ist für eine Dauer von neun Jahren ab dem bis zum abgeschlossen. .

Der Mietvertrag ist nach Ablauf dieser Periode beendet, wenn der Vermieter mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist oder der Mieter mindestens drei Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung einreicht.

In Ermangelung einer binnen der in dem vorigen Absatz vorgesehenen Frist eingereichten Kündigung wird der Mietvertrag unter denselben Bedingungen jeweils für drei Jahre verlängert, einschließlich des Mietpreises, unbeschadet der Indexierung und der Gründe der Revision.

B. Vorzeitige Vertragsauflösung

a) *Durch den Vermieter*

▪ Zur Eigennutzung:

Der Mietvertrag kann von dem Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden schriftlichen Kündigung unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:

- jederzeit im Falle der Eigennutzung von dem Vermieter oder der Nutzung von seinen Nachkommen, Adoptivkindern, Vorfahren, von seinem Ehepartner oder gesetzlichen Mitbewohner, dessen Nachkommen, Vorfahren und Adoptivkindern, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners oder gesetzlichen Mitbewohners bis zum dritten Grad, oder nach Ablauf der ersten drei Jahren ab dem Inkrafttreten des Mietvertrags bei der Nutzung durch Seitenverwandten des dritten Grads;
- Der Vermieter muss in dem Kündigungsschreiben die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter angeben;
- auf Antrag des Mieters muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads binnen einer Frist von zwei Monaten erbringen, ansonsten kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.
- Das Gut muss von der in der Kündigung genannten Person während zwei Jahren tatsächlich bewohnt werden und spätestens ein Jahr nach der tatsächlichen Rückgabe des Gutes bezogen werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist nicht übergeht, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

▪ Zur Ausführung von Bauarbeiten

Der Mietvertrag kann von dem Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden schriftlichen Kündigung unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:

- nach Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer oder ausnahmsweise jederzeit, kann der Vermieter, wenn er über mehrere Wohnungen in demselben Gebäude verfügt, unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung mehrere Mietverträge beenden, vorausgesetzt der Mietvertrag nicht innerhalb des ersten Jahres gekündigt wird;
- die Arbeiten müssen insbesondere die Bestimmung der Räumlichkeiten respektieren, den Teil der Wohnung, der vom Mieter benutzt wird, betreffen und Kosten verursachen, die höher liegen als der Mietpreis des gemieteten Gutes für drei Jahre oder - wenn die Immobilie, in der dieses Gut gelegen ist, mehrere vermietete Wohnungen umfasst, die demselben Vermieter gehören und von den Arbeiten betroffen sind - Kosten verursachen, die insgesamt höher liegen als der Mietpreis all dieser Wohnungen für zwei Jahre;
- die Arbeiten müssen begonnen werden binnen sechs Monaten und abgeschlossen sein binnen vierundzwanzig Monaten nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigung oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch den Mieter;
- auf Antrag des Mieters muss der Vermieter ihm innerhalb von zwei Monaten ab dem Antrag entweder von der Baugenehmigung, die ihm erteilt wurde, von einem detaillierten Kostenanschlag, von einer Beschreibung der Arbeiten mit detaillierter Abschätzung ihrer Kosten oder von einem Werkvertrag in Kenntnis setzen, ansonsten kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist

nicht übergeht, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

Auf Antrag des Mieters übermittelt der Vermieter ihm gratis die Dokumente, die den Nachweis der Durchführung der Arbeiten erbringen.

▪ Ohne Begründung:

Der Mietvertrag kann von dem Vermieter unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:

- Am Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer;
- unter Berücksichtigung einer schriftlichen Kündigung und einer Kündigungsfrist von sechs Monaten;
- Vorbehaltlich der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von neun bzw. sechs Monaten entspricht, je nachdem ob der Vertrag bei Ablauf des ersten oder des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet wird.

b) Durch den Mieter

Der Mieter kann den Mietvertrag durch ein Kündigungsschreiben und unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden.

Wenn der Mieter den Mietvertrag im Laufe des ersten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet, hat der Vermieter ein Anrecht auf eine Entschädigung. Diese Entschädigung entspricht der Miete von drei Monaten, von zwei Monaten bzw. von einem Monat, je nachdem ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres beendet wird.

Wenn der Vermieter den Vertrag beendet, kann auch der Mieter den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden. In diesem Fall schuldet er die im vorangehenden Absatz vorgesehene Entschädigung nicht. Der Vermieter ist außerdem zur Ausführung des Grundes für die ursprüngliche Kündigung und zur Zahlung der eventuellen Entschädigungen verpflichtet.

5. Miete (ohne Nebenkosten)

5.1. Basismiete und Zahlungsmodalitäten

Der Mietvertrag ist gegen eine ursprüngliche Monatsmiete vonEUR gewährt und angenommen.

Die Miete muss jeden Monat spätestens am des laufenden Monats durch Überweisung oder Einzahlung auf das Konto Nr. des Vermieters gezahlt werden.

5.2. Indexierung

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Mietvertrags ausschließen wollen (in diesem Fall, den ganzen Punkt 5.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags auf schriftlichem Antrag des Vermieters indexiert, vorausgesetzt, dass der Mietvertrag registriert worden ist.

Der indexierte Mietbetrag entspricht:

$$\frac{\text{Basismiete} \times \text{neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}}$$

Die Basismiete ist die durch den vorliegenden Mietvertrag festgesetzte Miete.

Der neue Index ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Ausgangsindex ist der Gesundheitsindex des Monats, der der Unterzeichnung des Mietvertrags vorangeht.

5.3. Verzugszinsen

Jeder von dem Mieter geschuldete Betrag, der zehn Tage nach seiner Fälligkeit nicht gezahlt wird, wirft von Rechts wegen ohne Inverzugsetzung zugunsten des Vermieters Zinsen nach dem gesetzlichen Zinssatz ab seinem Fälligkeitsdatum ab, wobei die Zinsen jeden angefangenen Monats für den ganzen Monat geschuldet werden.

5.4 Periodische Revision des Mietpreises für einen neunjährigen Mietvertrag

Die Parteien können vereinbaren, den Mietpreis zwischen dem neunten und dem sechsten Monat vor Ablauf jeder Dreijahresperiode zu revidieren. In Ermangelung einer Einigung zwischen den Parteien kann der Richter unter den in Artikel 58 des Dekrets über den Wohnmietvertrag vorgesehenen Bedingungen eine Revision des Mietpreises gestatten.

6. Nebenkosten und Lasten

6.1. Getrennte Konten und Belege

Die Nebenkosten und Lasten müssen in einem von der Miete getrennten Konto ausführlich angegeben werden. Wenn sie reellen Kosten entsprechen, verpflichtet sich der Vermieter, mindestens einmal im Jahr dieses Konto und die Belege vorzulegen.

Im Falle einer Immobilie, die aus mehreren Appartementwohnungen besteht und deren Verwaltung von ein und derselben Person gewährleistet wird, ist dieser Verpflichtung Genüge geleistet, sobald der Vermieter dem Mieter eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und dem Mieter oder seinem Bevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente bei der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

6.2. Private Lasten

Achtung, die zutreffende Angabe bitte ankreuzen!

- A. Wenn getrennte Zähler vorhanden sind:

Die Parteien lesen kontradiktorisch die getrennten Zählerstände vor der Bewohnung des Mietobjekts durch den Mieter ab. Die Zähler tragen die folgenden Nummern und Codes:

Wasserzählernummer	
Gaszählernummer	EAN-Kennzahl
Stromzählernummer	EAN-Kennzahl

- B. Wenn keine getrennten Zähler vorhanden sind:

Die privaten Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt.

Der Mieter beteiligt sich an den Kosten:

- | | | |
|---|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> für die Heizung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für die Warmwasserversorgung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Elektrizität in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Leitungswasser in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Gas in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Sonstiges

6.3. Gemeinschaftliche Lasten

Die gemeinschaftlichen Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt. Sie werden hier erschöpfend aufgeführt:

Der Beitrag des Mieters zu den gemeinschaftlichen Lasten beläuft sich:

- | | | |
|----------------------------|---------------------------------|---|
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Anzahl der Anteile des Mietobjekts in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, so wie sie aus der Basisakte hervorgehen, nämlich Anteile.

Achtung! Wenn keine Einigung erzielt wird, kann jede der Parteien jederzeit beim Friedensrichter die Revision der pauschalen Kosten und Lasten oder deren Umwandlung in tatsächliche Kosten und Lasten beantragen.

7. Steuern und Gebühren

7.1. Immobiliensteuervorabzug

Der Immobilienvorabzug kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

7.2. Andere

Alle Steuern und Gebühren jeglicher Art, mit denen das Mietobjekt durch den Staat, die Region, die Provinz, die Gemeinde oder jegliche sonstige öffentliche Behörde belegt wird bzw. zu belegen ist, gehen zu Lasten des Mieters.

8. Garantie

Der Vermieter und der Mieter vereinbaren, dass der Mieter eine Mietgarantie bildet, um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten.

Der Mieter hat die Wahl (Unzutreffendes bitte streichen):

➤ ENTWEDER

überweist der Mieter eine Garantie vonEUR (höchstens zwei Monatsmieten) auf ein individuell bestimmtes Sperrkonto auf seinen Namen. Die Zinsen werden zugunsten des Mieters zum Kapital geschlagen.

Der Vermieter erhält Vorzugsrecht auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Schulforderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters ergeben (*ausstehende Mieten, Mietschäden, usw.*) ;

➤ ODER

Der Mieter erhält von der Bank, wo sein berufliches oder Ersatzeinkommen eingezahlt wird, eine Bankgarantie von EUR (höchstens drei Monatsmieten). Die Bank garantiert diesen Betrag dem Vermieter. Der Mieter zahlt der Bank den Betrag der Mietgarantie durch monatliche Überweisungen innerhalb der Mietdauer und einer Frist von höchstens drei Jahren zurück.

Wenn die Garantie völlig gebildet ist, wirft sie Zinsen ab.

Dem Mieter ist es verboten, die Garantie für die Zahlung der Miete oder der Lasten zu benutzen.

9. Wohnungsübergabeprotokoll

Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Sie wird dem vorliegenden Mietvertrag beigefügt und ebenfalls der Registrierung unterworfen.

Wenn kein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass der Mieter nach Ablauf des Mietvertrags das Mietobjekt in dem selben Zustand erhalten hat, wie es sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils, der mit allen Rechtsmitteln erbracht werden kann.

9.2 – Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

Der Mieter muss am Ende des Mietvertrags das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem er es dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches Protokoll erstellt wurde, erhalten hat, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

Jede Partei kann die Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls beim Auszug in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten beantragen.

10. Wartung

10.1. Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters oder des Vermieters

Die Parteien müssen die von der Regierung am 28. Juni 2018 angenommene Liste der Mietreparaturen und Unterhaltsarbeiten beachten.

10.2. Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mieter und Bescheinigung

Vorausgesetzt, dass diese zu seinen Lasten gehen, nimmt der Mieter ggf. die jährlichen kleinen Reparaturarbeiten des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteins, usw. vor und legt eine Bescheinigung dieser Arbeiten auf Anfrage des Vermieters vor.

Vor dem Einzug des Mieters gibt der Vermieter die neuste Bescheinigung der regelmäßigen Überprüfung und Wartung oder der Abnahme der Heizanlage und eine Konformitätsbescheinigung des Warmwasserbereiters, der Heizanlage und des Schornsteins.

10.3. Informationspflicht durch den Mieter

Der Mieter informiert sofort den Vermieter über die Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters gehen. Der Mieter wird alle Folgen einer fehlenden oder späten Benachrichtigung des Vermieters tragen, außer wenn er beweisen kann, dass Letzterer die zu seinen Lasten fallenden Arbeiten oder Reparaturen nicht ignorieren konnte.

10.4. Dringende Reparaturen und Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz

Wenn die Mietsache während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, die der von dem Erlass der Wallonischen Regierung vom bestimmten Liste entsprechen, ausgeführt werden, muss der Mieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens der Mietsache verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparende Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des dem Mieter verloren gegangenen Teils des Mietobjekts verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie den bzw. die Teile, den bzw. die der Mieter für sich und seine Familie zum Wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen.

11. Änderung des Mietobjekts durch den Mieter

Alle Arbeiten, Verschönerungen, Verbesserungen, Umbauten an dem Mietobjekt können nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Auf jeden Fall werden sie von dem Mieter auf eigene Kosten, Rechnung und Gefahr durchgeführt.

12. Abtretung

Die Abtretung des Mietvertrags ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches

Einverständnis dazu. In diesem Fall ist der Abtretende von jeglicher künftigen Verpflichtung befreit, es sei denn, in der Abmachung über die Abtretung des Mietvertrags wäre eine anders lautende Klausel vereinbart worden.

13. Untervermietung

Die Untervermietung des Mietobjekts ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu.

14. Anschläge - Besichtigungen

Wenn das Mietobjekt zum Verkauf angeboten wird, oder Monate vor dem Ablauf des Mietvertrags, muss der Mieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen zur Ankündigung des Verkaufs oder der Mietfreigabe zulassen. Er muss außerdem den Mietkandidaten oder interessierten Erwerbern erlauben, das Gut Tage in der Woche (höchstens 3) während Stunden (höchstens 3) pro Tag , nach Vereinbarung zwischen den Parteien ganz zu besichtigen.

Außerdem darf der Vermieter die gemieteten Räume einmal im Jahr besichtigen, um sich zu vergewissern, dass sie in gutem Zustand erhalten sind. Er vereinbart mit dem Mieter den Tag der Besichtigung und benachrichtigt ihn mindestens 8 Tage im Voraus.

15. Versicherung

Die Parteien wählen eine der folgenden Optionen:

Der Mieter schließt vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn der Mieter es versäumt, innerhalb des Monats nach dem Einzug oder, später, innerhalb des Monats nach dem Jahrestag des Einzugs den Beweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen, kann der Vermieter bei der Versicherungsanstalt beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf den Mieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.

Der Vermieter schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht am für einen Betrag von EUR ab und legt dem Mieter den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf den Mieter überwält. Der Mieter hat weiterhin die Verantwortlichkeit, sein Mobiliar sowie seine Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

16. Einregistrierung des Mietvertrags

Die Einregistrierung sowie die eventuellen mit einer späten Einregistrierung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Vermieters.

In Ermangelung einer Einregistrierung des Mietvertrags finden die Frist für die Kündigung und die Entschädigung nach Punkt 4 zu Lasten des Mieters keine Anwendung, wenn eine vom Vermieter an den Mieter per Einschreiben, per Gerichtsvollzieherurkunde zugestellte oder in die Hände des Empfängers, der die Abschrift unter Angabe des Empfangsdatums unterzeichnet hat, abgegebene Inverzugsetzung zur Einregistrierung des Mietvertrags einen Monat lang ohne Folge geblieben ist.

17. Wahl des Wohnsitzes

Der Mieter erklärt, dass er sowohl für die Mietdauer als auch für alle Folgen des Mietvertrags im Mietobjekt oder an der folgenden Anschrift seinen Wohnsitz wählt, außer wenn er nach seinem Auszug dem Vermieter eine neue Wohnsitzwahl, unbedingt in Belgien, mitgeteilt hat.

18. Besondere Bedingungen

Außerdem vereinbaren die Parteien, dass

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

..... , den
in so vielen Ausfertigungen ausgestellt, wie es Vertragsparteien mit unterschiedlichen Interessen gibt. Eine weitere Ausfertigung ist für die Einregistrierung bestimmt.

Der bzw. die Mieter

Der bzw. die Vermieter

Anhänge:

1. Zusammenfassende pädagogische Erklärungsnotiz der gesetzlichen Bestimmungen über den Wohnmietvertrag, erstellt von der Wallonischen Regierung in Anwendung von Artikel 3 § 2 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag
2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle der Wohnung beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge beigefügt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung,

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE

Anhang 3

WOHNGEMEINSCHAFTSVERTRAG DES ALLGEMEINEN RECHTS

Wichtige Bemerkung

Das folgende Muster wurde von der Regierung in Ausführung von Artikel 3 § 4 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgesetzt. Es handelt sich um ein Muster, das als Anhaltspunkt dient, das daher nicht verbindlich ist. Mit dem Ziel, den Vertragsparteien zu helfen und der Vollständigkeit halber, werden nicht nur die Klauseln, die sich aus dem Dekret ergeben, sondern auch andere in der Praxis übliche Bestimmungen über nicht reglementierte Gegenstände aufgeführt.

ZWISCHEN

A. dem Vermieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Vermieter(s)):

Herr

Herr/Frau

Personenstand.....

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz.....

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)

(Anschrift, Nr.)

Unternehmensnummer.....

* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch

Handelt in der Eigenschaft als.....

UND

B. den Mitmietern

Mitmieter 1:

Herr

Herr/Frau

Personenstand.....

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz.....

Mitmieter 2:

Herr

Herr/Frau

Personenstand*.....

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz.....

Mitmieter 3:

Herr

Herr/Frau

Personenstand*.....

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz.....

Mitmieter 4:

Herr

Herr/Frau

Personenstand*.....

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz.....

* Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mitmieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, hat der Mitmieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei er ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt.

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

1. Beschreibung des Mietobjekts

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt den Mitmietern, die es annehmen; Lage des Mietobjekts (bitte die Postleitzahl, die Gemeinde, die Anschrift, die Nummer der Straße, in der die gemietete Wohnung liegt angeben):

.....

Das Mietobjekt umfasst (bitte alle Räume angeben, die dem Gut, das Gegenstand des Mietvertrags ist, angehören): Anzahl Schlafzimmer, Küche, Garten, Nebenbauten, Speicher usw.):

.....

.....

2. Ausweis über die Energieeffizienz

Das Mietobjekt ist Gegenstand eines energetischen Ausweises gewesen, der am erstellt wurde und auf ein Indiz der Energieeffizienz von geschlussfolgert hatte. (bitte A+, A, B, C, D, E, F, G oder H angeben).

Die Mitmieter erklären, dass sie von dem Vermieter den Ausweis über die Energieeffizienz erhalten haben.

3. Zweckbestimmung des Mietobjekts

Die Parteien vereinbaren, dass der vorliegende Mietvertrag zu Wohnzwecken bestimmt ist.

Die Mitmieter dürfen diese Zweckbestimmung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht abändern.

Es ist den Mitmietern verboten, ihren Hauptaufenthaltort im Mietobjekt zu niederlassen, und sie nehmen dieses Verbot an. Der Vermieter erklärt, dass dieses Verbot auf folgenden Gründen beruht:

.....

.....

Die Mitmieter haben ihren Wohnsitz in (Anschrift, Nr.).

4. Wohngemeinschaftspakt

Die Mitmieter bescheinigen, dass sie einen Wohngemeinschaftspakt am (spätestens am Tag des vorliegenden Vertrags) abgeschlossen haben.

5. Gesamtschuldnerschaft

Die Mitmieter haften gesamtschuldnerisch für die gesamten Verpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben.

6. Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags

6.1 Dauer

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer vonab dem abgeschlossen ist.

Dieser Mietvertrag endet von Rechts wegen nach Ablauf der Vertragsdauer. Eine Kündigung von einem Monat, die von dem Vermieter allen Mitmietern gegeben wird, oder eine von jedem der Mitmieter unterzeichnete Kündigung von einem Monat, die dem Vermieter gegeben wird, muss jedoch zugestellt werden.

- Falls die Mitmieter jedoch ohne Einspruch des Vermieters das Mietobjekt weiterhin bewohnen und die Miete zahlen, wird der Mietvertrag stillschweigend verlängert.
 - um eine gleiche Dauer
 - um eine unbestimmte Dauer
 - um
- Es wird keine stillschweigende Erneuerung des Mietvertrags zugelassen.

6.2 Vorzeitige Vertragsauflösung

a) Durch den Vermieter

Wenn mindestens die Hälfte der Mitmieter, die den ursprünglichen Mietvertrag unterzeichnet haben, gekündigt haben, kann der Vermieter die Mietverhältnisse beenden, indem er eine sechsmonatige formgerechte Kündigung innerhalb von dem Monat, der auf die Notifizierung der letzten Kündigung eines Mitmieters folgt, erteilt.

b) Durch einen Mitmieter

Ein Mitmieter kann seinen Verpflichtungen ein Ende setzen, wenn er gleichzeitig dem Vermieter und den anderen Mitmietern eine dreimonatige Kündigung notifiziert.

Nach dem in Absatz 1 genannten dreimonatigen Zeitraum wird der Mitmieter, der seine Kündigung erklärt hat, von seinen Verpflichtungen ohne Entschädigungszahlung befreit, unter der Bedingung, dass der Vermieter und seine Mitmieter ihre Zustimmung über den ihn ersetzenden Mieter gegeben haben; diese Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen verweigert werden.

Mangels einer Zustimmung wird der Mitmieter nach diesem dreimonatigen Zeitraum von seinen Verpflichtungen befreit, vorausgesetzt, dass er seinen Mitmietern eine Entschädigung zahlt, die dreimal dem Anteil des Mitmieters in dem Mietpreis entspricht.

Beim Auszug eines Mitmieters erstellen die Mitmieter einen Nachtrag zum Ortsbefund, der die privaten Räume des austretenden Mitmieters und die gemeinschaftlichen Räume betrifft.

c) Durch alle Mitmieter

die vorzeitige Auflösung durch alle Mitmieter ist unter folgenden Bedingungen möglich:

.....
.....

7 Einzug eines neuen Mitmieters

Beim Einzug jegliches neuen Mitmieters schließen die Parteien einen Nachtrag zum Mietvertrag ab, der von dem neuen Mitmieter einregistriert werden muss.

Die Mitmieter erstellen einen Nachtrag zum Ortsbefund, der die privaten Räume des eintretenden Mitmieters und die gemeinschaftlichen Räume betrifft.

Die Mitmieter schließen einen Nachtrag zum Wohngemeinschaftspakt ab.

8 Miete (ohne Nebenkosten)

8.1. Basismiete und Zahlungsmodalitäten

Der Mietvertrag ist gegen eine ursprüngliche Monatsmiete vonEUR gewährt und angenommen.

Die Miete muss jeden Monat spätestens am des laufenden Monats durch Überweisung oder Einzahlung auf das Konto Nr. des Vermieters gezahlt werden.

8.2. Indexierung

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Mietvertrags ausschließen wollen (in diesem Fall, den ganzen Punkt 8.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags auf schriftlichem Antrag des Vermieters indiziert.

Der indizierte Mietbetrag entspricht:

$$\frac{\text{Basismiete} \times \text{neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}}$$

Die Basismiete ist die durch den vorliegenden Mietvertrag festgesetzte Miete.

Der neue Index ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Ausgangsindex ist der Gesundheitsindex des Monats, der der Unterzeichnung des Mietvertrags vorangeht.

8.3. Verzugszinsen

Jeder von den Mitmietern geschuldete Betrag, der zehn Tage nach seiner Fälligkeit nicht gezahlt wird, wirft von Rechts wegen ohne Inverzugsetzung zugunsten des Vermieters Zinsen nach dem gesetzlichen Zinssatz ab seinem Fälligkeitsdatum ab, wobei die Zinsen jeden angefangenen Monats für den ganzen Monat geschuldet werden.

9 Nebenkosten und Lasten

9.1. Getrennte Konten und Belege

Die Nebenkosten und Lasten müssen in einem von der Miete getrennten Konto ausführlich angegeben werden. Wenn sie reellen Kosten entsprechen, verpflichtet sich der Vermieter, mindestens einmal im Jahr dieses Konto und die Belege vorzulegen.

Im Falle einer Immobilie, die aus mehreren Appartementwohnungen besteht und deren Verwaltung von ein und derselben Person gewährleistet wird, ist dieser Verpflichtung Genüge geleistet, sobald der Vermieter den Mitmietern eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und den Mitmietern oder ihren Sonderbevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente bei der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

9.2. Private Lasten

Achtung, die zutreffende Angabe bitte ankreuzen!

- A. Wenn getrennte Zähler vorhanden sind:

Die Parteien lesen kontradiktorisch die getrennten Zählerstände vor der Bewohnung des Mietobjekts durch die Mitmieter ab. Die Zähler tragen die folgenden Nummern und Codes:

Wasserzählernummer
 Gaszählernummer EAN-Kennzahl
 Stromzählernummer EAN-Kennzahl

- B. Wenn keine getrennten Zähler vorhanden sind:

Die privaten Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt.

Die Mitmieter beteiligen sich an den Kosten:

- | | | |
|---|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> für die Heizung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für die Warmwasserversorgung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Elektrizität in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Leitungswasser in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Gas in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Sonstiges

9.3. Gemeinschaftliche Lasten

Die gemeinschaftlichen Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt. Sie werden hier erschöpfend aufgeführt:

Der Beitrag des Mieters zu den gemeinschaftlichen Lasten beläuft sich:

- | | | |
|----------------------------|---------------------------------|---|
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Anzahl der Anteile des Mietobjekts in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, so wie sie aus der Basisakte hervorgehen, nämlich Anteile.

10. Steuern und Gebühren

10.1. Immobiliensteuervorabzug

Der Immobilienvorabzug kann nicht den Mitmietern zulasten gelegt werden.

10.2. Andere

Alle Steuern und Gebühren jeglicher Art, mit denen das Mietobjekt durch den Staat, die Region, die Provinz, die Gemeinde oder jegliche sonstige öffentliche Behörde belegt wird bzw. zu belegen ist, gehen zu Lasten der Mitmieter.

11. Garantie

Um Gewähr für die Einhaltung ihrer Verpflichtungen zu bieten, bilden die Mitmieter eine Garantie in der folgenden Form:

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

12. Wohnungsübergabeprotokoll

12.1. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Es wird dem vorliegenden Mietvertrag beigelegt und muss registriert werden.

Wenn kein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass die Mitmieter nach Ablauf des Mietvertrags das Mietobjekt in dem selben Zustand erhalten hat, wie es sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils, der mit allen Rechtsmitteln erbracht werden kann.

12.2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

Die Mitmieter müssen am Ende des Mietvertrags das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem sie es dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches Protokoll erstellt wurde, erhalten haben, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

Jede Partei kann die Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls beim Auszug in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten beantragen.

13. Wartung

13.1. Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten der Mitmieter oder des Vermieters

Die Parteien vereinbaren, sich auf die von Wallonischen Regierung am 28. Juni 2018 angenommene, nicht erschöpfende Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters oder des Vermieters zu beziehen.

Wenn die Parteien nicht vereinbaren, dass sie sich auf die obengenannte Liste, die nicht verbindlich ist, beziehen, vereinbaren sie Folgendes:

- zu Lasten der Mitmieter gehen die folgenden Reparaturen und
Unterhaltsarbeiten:

- zu Lasten des Vermieters gehen die folgenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten:
.....

13.2. Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mitmieter und Bescheinigung

Vorausgesetzt, dass diese zu ihren Lasten gehen, nehmen die Mitmieter ggf. die jährlichen kleinen Reparaturarbeiten des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteins, usw. vor und legen eine Bescheinigung dieser Arbeiten auf Anfrage des Vermieters vor.

Vor dem Einzug der Mitmieter gibt der Vermieter die neuste Bescheinigung der regelmäßigen Überprüfung und Wartung oder der Abnahme der Heizanlage und eine Konformitätsbescheinigung des Warmwasserbereiters, der Heizanlage und des Schornsteins.

13.3. Informationspflicht durch die Mitmieter

Die Mitmieter informieren sofort den Vermieter über die Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters gehen. Die Mitmieter werden alle Folgen einer fehlenden oder späten Benachrichtigung des Vermieters tragen, außer wenn sie beweisen können, dass Letzterer die zu seinen Lasten fallenden Arbeiten oder Reparaturen nicht ignorieren konnte.

13.4. Dringende Reparaturen und Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz

Wenn das Mietobjekt während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, die der von dem Erlass der Wallonischen Regierung vom bestimmten Liste entsprechen, ausgeführt werden, müssen die Mitmieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihnen bereiten mögen, auch dann, wenn ihnen während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens des Mietobjekts verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparende Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des den Mitmietern verloren gegangenen Teils des Mietobjekts verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie den bzw. die Teile, den bzw. die die Mitmieter zum Wohnen benötigen, unbewohnbar machen, können sie den Mietvertrag auflösen lassen.

14. Änderung des Mietobjekts durch die Mitmieter

Alle Arbeiten, Verschönerungen, Verbesserungen, Umbauten an dem Mietobjekt können nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Auf jeden Fall werden sie von den Mitmietern auf eigene Kosten, Rechnung und Gefahr durchgeführt.

15. Untervermietung

Die Untervermietung des Mietobjekts ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu.

16. Anschläge - Besichtigungen

Wenn das Mietobjekt Monate vor dem Ablauf des Mietvertrags zum Verkauf angeboten wird, müssen die Mitmieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen zur Ankündigung des Verkaufs oder der Mietfreigabe zulassen. Sie müssen außerdem den Mietkandidaten oder interessierten Erwerbfern erlauben, das Gut Tage in der Woche (höchstens 3) während Stunden (höchstens 3) pro Tag , nach Vereinbarung zwischen den Parteien ganz zu besichtigen.

Außerdem darf der Vermieter die gemieteten Räume einmal im Jahr besichtigen, um sich zu vergewissern, dass sie in gutem Zustand erhalten sind. Er vereinbart mit den Mitmietern den Tag der Besichtigung und benachrichtigt sie mindestens 8 Tage im Voraus.

17. Versicherung

Die Parteien wählen eine der folgenden Optionen:

Die Mitmieter schließen vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Sie erbringen jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn die Mitmieter es versäumen, innerhalb des Monats nach dem Einzug oder, später, innerhalb des Monats nach dem Jahrestag des Einzugs den Beweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen, kann der Vermieter bei der Versicherungsanstalt beantragen, dass sie zugunsten der Mitmieter eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf die Mitmieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten der Mitmieter gehen, wenn sie als haftbar betrachtet werden.

Der Vermieter schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht am für einen Betrag von EUR ab und legt den Mitmietern den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf die Mitmieter überwälzt. Die Mitmieter haben weiterhin die Verantwortlichkeit, ihr Mobiliar sowie ihre Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

18. Einregistrierung des Mietvertrags

Die Einregistrierung sowie die eventuellen mit einer späten Einregistrierung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Vermieters.

In Abweichung von dem vorigen Absatz geht die Einregistrierung des Nachtrags zum Vertrag infolge der Ersetzung eines Mitmieters zu Lasten des neuen Mitmieters.

19. Wahl des Wohnsitzes

Die Mitmieter erklären, dass sie sowohl für die Mietdauer als auch für alle Folgen des Mietvertrags im Mietobjekt oder an der folgenden Anschrift ihren Wohnsitz wählen, außer wenn sie nach ihrem Auszug dem Vermieter eine neue Wohnsitzwahl, unbedingt in Belgien, mitgeteilt haben.

20. Besondere Bedingungen

Außerdem vereinbaren die Parteien, dass

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

..... , den
in so vielen Ausfertigungen ausgestellt, wie es Vertragsparteien mit unterschiedlichen Interessen gibt. Eine
weitere Ausfertigung ist für die Einregistrierung bestimmt.

Die Mitmieter

Der bzw. die Vermieter

Anhänge:

1. Zusammenfassende pädagogische Erklärungsnotiz der gesetzlichen Bestimmungen über den Wohnmietvertrag, erstellt von der Wallonischen Regierung in Anwendung von Artikel 3 § 2 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag
2. Wohnungsübergabeprotokoll
3. Wohngemeinschaftspakt

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle der Wohnung beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge beigefügt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung,

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE

Anhang 4**WOHNGEMEINSCHAFTSVERTRAG FÜR DEN HAUPTWOHNORT****Wichtige Bemerkung**

Das folgende Muster wurde von der Regierung in Ausführung von Artikel 3 § 4 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgesetzt. Es handelt sich um ein Muster, das als Anhaltspunkt dient, das daher nicht verbindlich ist. Mit dem Ziel, den Vertragsparteien zu helfen und der Vollständigkeit halber, werden nicht nur die Klauseln, die sich aus dem Dekret ergeben, sondern auch andere in der Praxis übliche Bestimmungen über nicht reglementierte Gegenstände aufgeführt.

ZWISCHEN

A. dem Vermieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Vermieter(s)):

Herr

Herr/Frau

Personenstand.....

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz).....

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)

(Anschrift, Nr.)

Unternehmensnummer.....

* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch.....

Handelt in der Eigenschaft als

.....

UND

B. den Mitmietern

Mitmieter 1:

Herr

Herr/Frau

Personenstand*

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz

Mitmieter 2:

Herr

Herr/Frau

Personenstand*

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz

Mitmieter 3:

Herr

Herr/Frau

Personenstand*

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz

Mitmieter 4:

Herr

Herr/Frau

Personenstand*

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz

* Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mitmieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, hat der Mitmieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei er ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt.

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

1. Beschreibung des Mietobjekts

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt den Mitmietern, die es annehmen; Lage des Mietobjekts (bitte die Postleitzahl, die Gemeinde, die Anschrift, die Nummer der Straße, in der die gemietete Wohnung liegt, angeben):

.....

Das Mietobjekt umfasst (bitte alle Räume angeben, die dem Gut, das Gegenstand des Mietvertrags ist, angehören): Anzahl Schlafzimmer, Küche, Garten, Nebenbauten, Speicher usw.):

.....

2. Ausweis über die Energieeffizienz

Das Mietobjekt ist Gegenstand eines energetischen Ausweises gewesen, der am
..... erstellt wurde und auf ein Indiz der Energieeffizienz von
geschlussfolgert hatte. (bitte A+, A, B, C, D, E, F, G oder H angeben).

3. Zweckbestimmung des Mietobjekts

Die Parteien vereinbaren, dass der vorliegende Mietvertrag ein Mietvertrag für Hauptwohntort ist, insofern Herr/Frau; (Name, Vorname), Herr/Frau (Name, Vorname), Herr/Frau (Name, Vorname) mit dem Einverständnis von allen Mitmietern und von dem Vermieter dort seinen/ihren Hauptwohntort niederlassen.

Die Mitmieter dürfen diese Zweckbestimmung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters und der anderen Mitmieter nicht abändern.

4. Wohngemeinschaftspakt

Die Mitmieter bescheinigen, dass sie einen Wohngemeinschaftspakt am (spätestens am Tag des vorliegenden Vertrags) abgeschlossen haben.

5. Gesamtschuldnerschaft

Die Mitmieter haften gesamtschuldnerisch für die gesamten Verpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben.

6. Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags

6.1. Kurzzeitmietvertrag (Mietdauer von höchstens 3 Jahren)

A. Dauer

Der Mietvertrag ist für eine Dauer vonab dem bis zum abgeschlossen. .

Der Mietvertrag endet durch eine von dem Vermieter oder von den gesamten Mitmieter mindestens drei Monate vor dem Ablauf der vereinbarten Dauer eingereichte Kündigung.

Die Parteien können den Kurzzeitmietvertrag im gemeinsamen Einvernehmen unter denselben Bedingungen, einschließlich des Mietpreises unbeschadet der Indexierung verlängern Die Verlängerung muss unbedingt schriftlich erfolgen. Der Mietvertrag kann zweimal verlängert werden, vorausgesetzt, dass die Gesamtdauer der aufeinanderfolgenden Verträge nicht über drei Jahre hinausgeht.

Außer in den in dem vorigen Absatz genannten Fällen ist davon auszugehen, dass der Mietvertrag für eine neunjährige Dauer abgeschlossen worden ist, die ab dem Tag läuft, wo der ursprüngliche Mietvertrag kurzer Dauer in Kraft getreten ist, wenn keine fristgerecht notifizierte Kündigung ergangen ist oder die Mitmieter ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnen und sogar in dem Fall, wo ein neuer Vertrag zwischen denselben Parteien abgeschlossen wird. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen unverändert im Vergleich zu dem, was im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart worden war, unter Vorbehalt der Indexierung und der Gründe einer Revision.

B. Vorzeitige Vertragsauflösung

a) *Durch den Vermieter*

- Der Mietvertrag kann von dem Vermieter nach dem ersten Mietjahr jederzeit beendet werden, und zwar mittels der Gewährung einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht, und unter den folgenden kumulativen Bedingungen:
 - Zum Beziehen des Gutes von dem Vermieter, seinem Ehepartner, seinen Vorfahren, Nachkommen, Adoptivkindern oder denjenigen seines Ehepartners, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners bis zum dritten Grad;
 - Der Vermieter muss in dem Kündigungsschreiben die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter angeben;
 - auf Antrag der Mitmieter muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads binnen einer Frist von zwei Monaten erbringen, ansonsten können die Mitmieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.

- Das Gut muss von der in der Kündigung genannten Person während zwei Jahren tatsächlich bewohnt werden und spätestens ein Jahr nach der tatsächlichen Rückgabe des Gutes bezogen werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist nicht übergeht, haben die Mitmieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

- Wenn mindestens die Hälfte der Mitmieter, die den ursprünglichen Mietvertrag unterzeichnet haben, gekündigt haben, kann der Vermieter die Mietverhältnisse beenden, indem er eine sechsmonatige formgerechte Kündigung innerhalb von dem Monat, der auf die Notifizierung der letzten Kündigung eines Mitmieters folgt, erteilt.

b) Durch alle Mitmieter

Der Mietvertrag kann von den gesamten Mitmieters mittels einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht, jederzeit beendet werden.

c) Durch einen Mitmieter

Ein Mitmieter kann seinen Verpflichtungen ein Ende setzen, wenn er gleichzeitig dem Vermieter und den anderen Mitmieters eine dreimonatige Kündigung notifiziert.

Nach einem dreimonatigen Zeitraum wird der Mitmieter, der seine Kündigung erklärt hat, von seinen Verpflichtungen ohne Entschädigungszahlung befreit, unter der Bedingung, dass der Vermieter und seine Mitmieter ihre Zustimmung über den ihn ersetzenden Mieter gegeben haben; diese Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen verweigert werden.

Mangels einer Zustimmung wird der Mitmieter nach diesem dreimonatigen Zeitraum von seinen Verpflichtungen befreit, vorausgesetzt, dass er seinen Mitmieters eine Entschädigung zahlt, die dreimal dem Anteil des Mitmieters in dem Mietpreis entspricht.

Beim Auszug eines Mitmieters erstellen die Mitmieter einen Nachtrag zum Ortsbefund, der die privaten Räume des austretenden Mitmieters und die gemeinschaftlichen Räume betrifft.

6.2. Der neunjährige Mietvertrag

A. Dauer

Der Mietvertrag ist für eine Dauer von neun Jahren ab dem bis zum abgeschlossen. .

Der Mietvertrag ist nach Ablauf dieser Periode beendet, wenn der Vermieter mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist oder die Mitmieter mindestens drei Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung einreicht bzw. einreichen.

In Ermangelung einer binnen der in dem vorigen Absatz vorgesehenen Frist eingereichten Kündigung wird der Mietvertrag unter denselben Bedingungen jeweils für drei Jahre

verlängert, einschließlich des Mietpreises, unbeschadet der Indexierung und der Gründe der Revision.

B. Vorzeitige Vertragsauflösung

a) *Durch den Vermieter*

- Der Mietvertrag kann von dem Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden schriftlichen Kündigung unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:
 - jederzeit im Falle der Eigennutzung von dem Vermieter oder der Nutzung von seinen Nachkommen, Adoptivkindern, Vorfahren, von seinem Ehepartner oder gesetzlichen Mitbewohner, dessen Nachkommen, Vorfahren und Adoptivkindern, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners oder gesetzlichen Mitbewohners bis zum dritten Grad, oder nach Ablauf der ersten drei Jahren ab dem Inkrafttreten des Mietvertrags bei der Nutzung durch Seitenverwandten des dritten Grads;
 - Der Vermieter muss in dem Kündigungsschreiben die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter angeben;
 - auf Antrag der Mitmieter muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads binnen einer Frist von zwei Monaten erbringen, ansonsten können die Mitmieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.
 - Das Gut muss von der in der Kündigung genannten Person während zwei Jahren tatsächlich bewohnt werden und spätestens ein Jahr nach der tatsächlichen Rückgabe des Gutes bezogen werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist nicht übergeht, haben die Mitmieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

- Zur Ausführung von Bauarbeiten
Der Mietvertrag kann von dem Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden schriftlichen Kündigung unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:
 - nach Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer oder ausnahmsweise jederzeit, kann der Vermieter, wenn er über mehrere Wohnungen in demselben Gebäude verfügt, unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung mehrere Mietverträge beenden, vorausgesetzt der Mietvertrag nicht innerhalb des ersten Jahres gekündigt wird;
 - die Arbeiten müssen insbesondere die Bestimmung der Räumlichkeiten respektieren, den Teil der Wohnung, der von den Mitmietern benutzt wird, betreffen und Kosten verursachen, die höher liegen als der Mietpreis des gemieteten Gutes für drei Jahre oder - wenn die Immobilie, in der dieses Gut gelegen ist, mehrere vermietete Wohnungen umfasst, die demselben Vermieter

- gehören und von den Arbeiten betroffen sind - Kosten verursachen, die insgesamt höher liegen als der Mietpreis all dieser Wohnungen für zwei Jahre;
- die Arbeiten müssen begonnen werden binnen sechs Monaten und abgeschlossen sein binnen vierundzwanzig Monaten nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigungsfrist oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch die Mitmieter.
 - auf Antrag der Mitmieter muss der Vermieter ihnen innerhalb von zwei Monaten ab dem Antrag entweder von der Baugenehmigung, die ihm erteilt wurde, von einem detaillierten Kostenanschlag, von einer Beschreibung der Arbeiten mit detaillierter Abschätzung ihrer Kosten oder von einem Werkvertrag in Kenntnis setzen, ansonsten können die Mitmieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist nicht übergeht, haben die Mitmieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

Auf Antrag der Mitmieter übermittelt der Vermieter ihnen gratis die Dokumente, die den Nachweis der Durchführung der Arbeiten erbringen.

- Ohne Begründung: s
- Der Mietvertrag kann von dem Vermieter unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:
 - Am Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer;
 - unter Berücksichtigung einer schriftlichen Kündigung und einer Kündigungsfrist von sechs Monaten;
 - Vorbehaltlich der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von neun bzw. sechs Monaten entspricht, je nachdem ob der Vertrag bei Ablauf des ersten oder des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet wird.
- Wenn mindestens die Hälfte der Mitmieter, die den ursprünglichen Mietvertrag unterzeichnet haben, gekündigt haben, kann der Vermieter die Mietverhältnisse beenden, indem er eine sechsmonatige formgerechte Kündigung innerhalb von dem Monat, der auf die Notifizierung der letzten Kündigung eines Mitmieters folgt, erteilt.

b) Durch alle Mitmieter

Die Mitmieter können den Mietvertrag durch ein Kündigungsschreiben und unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden.

Wenn die Mitmieter den Mietvertrag im Laufe des ersten Drittels der neunjährigen Mietdauer beenden, hat der Vermieter ein Anrecht auf eine Entschädigung. Diese Entschädigung entspricht der Miete von drei Monaten, von zwei Monaten bzw. von einem Monat, je nachdem ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres beendet wird.

Wenn der Vermieter den Vertrag beendet, können auch die Mitmieter den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden. In diesem Fall

schulden die Mitmieter die im vorangehenden Absatz vorgesehene Entschädigung nicht. Der Vermieter ist außerdem zur Ausführung des Grundes für die ursprüngliche Kündigung und zur Zahlung der eventuellen Entschädigungen verpflichtet.

c) Durch einen Mitmieter

Ein Mitmieter kann seinen Verpflichtungen ein Ende setzen, wenn er gleichzeitig dem Vermieter und den anderen Mitmietern eine dreimonatige Kündigung notifiziert.

Nach einem dreimonatigen Zeitraum wird der Mitmieter, der seine Kündigung erklärt hat, von seinen Verpflichtungen ohne Entschädigungszahlung befreit, unter der Bedingung, dass der Vermieter und seine Mitmieter ihre Zustimmung über den ihn ersetzenden Mieter gegeben haben; diese Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen verweigert werden.

Mangels einer Zustimmung wird der Mitmieter nach diesem dreimonatigen Zeitraum von seinen Verpflichtungen befreit, vorausgesetzt, dass er seinen Mitmietern eine Entschädigung zahlt, die dreimal dem Anteil des Mitmieters in dem Mietpreis entspricht.

Beim Auszug eines Mitmieters erstellen die Mitmieter einen Nachtrag zum Ortsbefund, der die privaten Räume des austretenden Mitmieters und die gemeinschaftlichen Räume betrifft.

7. Einzug eines neuen Mitmieters

Beim Einzug jegliches neuen Mitmieters schließen die Parteien einen Nachtrag zum Mietvertrag ab, der von dem neuen Mitmieter einregistriert werden muss.

Die Mitmieter erstellen einen Nachtrag zum Ortsbefund, der die privaten Räume des eintretenden Mitmieters und die gemeinschaftlichen Räume betrifft.

Die Mitmieter schließen einen Nachtrag zum Wohngemeinschaftspakt ab.

8. Miete (ohne Nebenkosten)

8.1 Basismiete und Zahlungsmodalitäten

Der Mietvertrag ist gegen eine Monatsmiete vonEUR gewährt und angenommen.

Die Miete muss jeden Monat spätestens am des laufenden Monats durch Überweisung oder Einzahlung auf das Konto Nr. des Vermieters gezahlt werden.

8.2 Indexierung

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Mietvertrags ausschließen wollen (in diesem Fall, den ganzen Punkt 8.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags auf schriftlichem Antrag des Vermieters indiziert.

Der indexierte Mietbetrag entspricht:

$$\frac{\text{Basismiete} \times \text{neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}}$$

Die Basismiete ist die durch den vorliegenden Mietvertrag festgesetzte Miete.

Der neue Index ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Ausgangsindex ist der Gesundheitsindex des Monats, der der Unterzeichnung des Mietvertrags vorangeht.

8.3. Verzugszinsen

Jeder von den Mitmietern geschuldete Betrag, der zehn Tage nach seiner Fälligkeit nicht gezahlt wird, wirft von Rechts wegen ohne Inverzugsetzung zugunsten des Vermieters Zinsen nach dem gesetzlichen Zinssatz ab seinem Fälligkeitsdatum ab, wobei die Zinsen jeden angefangenen Monats für den ganzen Monat geschuldet werden.

9. Nebenkosten und Lasten

9.1. Getrennte Konten und Belege

Die Nebenkosten und Lasten müssen in einem von der Miete getrennten Konto ausführlich angegeben werden. Wenn sie reellen Kosten entsprechen, verpflichtet sich der Vermieter, mindestens einmal im Jahr dieses Konto und die Belege vorzulegen.

Im Falle einer Immobilie, die aus mehreren Appartementwohnungen besteht und deren Verwaltung von ein und derselben Person gewährleistet wird, ist dieser Verpflichtung Genüge geleistet, sobald der Vermieter den Mitmietern eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und den Mitmietern oder ihren Sonderbevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente bei der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

9.2. Private Lasten

Achtung, die zutreffende Angabe bitte ankreuzen!

- A. Wenn getrennte Zähler vorhanden sind:

Die Parteien lesen kontradiktorisch die getrennten Zählerstände vor der Bewohnung des Mietobjekts durch die Mitmieter ab. Die Zähler tragen die folgenden Nummern und Codes:

Wasserszählernummer	
Gaszählernummer	EAN-Kennzahl
Stromzählernummer	EAN-Kennzahl

- B. Wenn keine getrennten Zähler vorhanden sind:

Die privaten Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt.

Die Mitmieter beteiligen sich an den Kosten:

- | | | |
|---|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> für die Heizung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für die Warmwasserversorgung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Elektrizität in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Leitungswasser in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Gas in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h. ;
- Sonstiges

9.3. Gemeinschaftliche Lasten

Die gemeinschaftlichen Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt. Sie werden hier erschöpfend aufgeführt:

Der Beitrag des Mieters zu den gemeinschaftlichen Lasten beläuft sich:

- | | | | |
|-------------|-----------------|---------------------------------|---|
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h. ;
- Anzahl der Anteile des Mietobjekts in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, so wie sie aus der Basisakte hervorgehen, nämlich Anteile.

10. Steuern und Gebühren

10.1. Immobiliensteuervorabzug

Der Immobilienvorabzug kann nicht den Mitmietern zulasten gelegt werden.

10.2. Andere

Alle Steuern und Gebühren jeglicher Art, mit denen das Mietobjekt durch den Staat, die Region, die Provinz, die Gemeinde oder jegliche sonstige öffentliche Behörde belegt wird bzw. zu belegen ist, gehen zu Lasten der Mitmieter.

11. Garantie

Der Vermieter und die Mitmieter vereinbaren, dass die Mitmieter eine Mietgarantie bilden, um Gewähr für die Einhaltung ihrer Verpflichtungen zu bieten.

Die Mitmieter haben die Wahl (Unzutreffendes bitte streichen)

➤ ENTWEDER

überweisen die Mitmieter eine Garantie vonEUR (höchstens zwei Monatsmieten) auf ein individuell bestimmtes Sperrkonto auf seinen Namen. Die Zinsen werden zugunsten der Mitmieter zum Kapital geschlagen.

Der Vermieter erhält Vorzugsrecht auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Schuldforderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen der Mitmieter ergeben (*ausstehende Mieten, Mietschäden, usw.*)

➤ ODER

Die Mitmieter erhalten von der Bank, wo ihr berufliches oder Ersatzeinkommen eingezahlt wird, eine Bankgarantie von EUR (höchstens drei Monatsmieten). Die Bank garantiert diesen Betrag dem Vermieter. Die Mitmieter zahlen der Bank den Betrag der Mietgarantie durch monatliche Überweisungen innerhalb der Mietdauer und einer Frist von höchstens drei Jahren zurück.

Wenn die Mietgarantie völlig zurückgezahlt ist, wirft sie Zinsen ab.

Den Mitmietern ist es verboten, die Garantie für die Zahlung der Miete oder der Lasten zu benutzen.

12. Wohnungsübergabeprotokoll

12.1. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Es wird dem vorliegenden Mietvertrag beigelegt und muss einregistriert werden.

Wenn kein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass die Mitmieter nach Ablauf des Mietvertrags das Mietobjekt in dem selben Zustand erhalten haben, wie es sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils, der mit allen Rechtsmitteln erbracht werden kann.

12.2 – Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

Die Mitmieter müssen am Ende des Mietvertrags das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem sie es dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches

Protokoll erstellt wurde, erhalten haben, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

Jede Partei kann die Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls beim Auszug in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten beantragen.

13. Wartung

13.1. Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten der Mitmieter oder des Vermieters

Die Parteien müssen die von der Regierung am 28. Juni 2018 angenommene Liste der Mietreparaturen und Unterhaltsarbeiten beachten.

13.2. Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mitmieter und Bescheinigung

Vorausgesetzt, dass diese zu ihren Lasten gehen, nehmen die Mitmieter ggf. die jährlichen kleinen Reparaturarbeiten des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteins, usw. vor und legen eine Bescheinigung dieser Arbeiten auf Anfrage des Vermieters vor.

Vor dem Einzug der Mitmieter gibt ihnen der Vermieter die neuste Bescheinigung der regelmäßigen Überprüfung und Wartung oder der Abnahme der Heizanlage und eine Konformitätsbescheinigung des Warmwasserbereiters, der Heizanlage und des Schornsteins.

13.3. Informationspflicht durch die Mitmieter

Die Mitmieter informieren sofort den Vermieter über die Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters gehen. Die Mitmieter werden alle Folgen einer fehlenden oder späten Benachrichtigung des Vermieters tragen, außer wenn sie beweisen können, dass Letzterer die zu seinen Lasten fallenden Arbeiten oder Reparaturen nicht ignorieren konnte.

13.4. Dringende Reparaturen und Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz

Wenn das Mietobjekt während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, die der von dem Erlass der Wallonischen Regierung vom bestimmten Liste entsprechen, ausgeführt werden, müssen die Mitmieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihnen bereiten mögen, auch dann, wenn ihnen während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens des Mietobjekts verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparende Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des den Mitmietern verloren gegangenen Teils des Mietobjekts verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie den bzw. die Teile, den bzw. die die Mitmieter zum Wohnen benötigen, unbewohnbar machen, können sie den Mietvertrag auflösen lassen.

14. Änderung des Mietobjekts durch die Mitmieter

Alle Arbeiten, Verschönerungen, Verbesserungen, Umbauten an dem Mietobjekt können nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Auf jeden Fall werden sie von den Mitmietern auf eigene Kosten, Rechnung und Gefahr durchgeführt.

15. Untervermietung

Die Untervermietung des Mietobjekts ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu.

16. Anschläge - Besichtigungen

Wenn das Mietobjekt zum Verkauf angeboten wird oder Monate vor dem Ablauf des Mietvertrags müssen die Mitmieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen zur Ankündigung des Verkaufs oder der Mietfreigabe zulassen. Sie müssen außerdem den Mietkandidaten oder interessierten Erwerbern erlauben, das Gut Tage in der Woche (höchstens 3) während Stunden (höchstens 3) pro Tag , nach Vereinbarung zwischen den Parteien ganz zu besichtigen.

Außerdem darf der Vermieter die gemieteten Räume einmal im Jahr besichtigen, um sich zu vergewissern, dass sie in gutem Zustand erhalten sind. Er vereinbart mit den Mitmietern den Tag der Besichtigung und benachrichtigt sie mindestens 8 Tage im Voraus.

17. Versicherung

Die Parteien wählen eine der folgenden Optionen:

Die Mitmieter schließen vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Sie erbringen jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn die Mitmieter es versäumen, innerhalb des Monats nach dem Einzug oder, später, innerhalb des Monats nach dem Jahrestag des Einzugs den Beweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen, kann der Vermieter bei der Versicherungsanstalt beantragen, dass sie zugunsten der Mitmieter eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf die Mitmieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten der Mitmieter gehen, wenn sie als haftbar betrachtet werden.

Der Vermieter schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht am für einen Betrag von EUR ab und legt den Mitmietern den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf die Mitmieter überwält. Die Mitmieter haben weiterhin die Verantwortlichkeit, ihr Mobiliar sowie ihre Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

18. Einregistrierung des Mietvertrags

Die Einregistrierung gehen zu Lasten des Vermieters. Die eventuellen mit einer späten Einregistrierung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Vermieters.

In Ermangelung einer Einregistrierung des Mietvertrags finden die Frist für die Kündigung und die Entschädigung nach Punkt 6 zu Lasten des Mieters keine Anwendung, wenn eine vom Vermieter an den Mieter per Einschreiben, per Gerichtsvollzieherurkunde zugestellte oder in die Hände des Empfängers, der die Abschrift unter Angabe des Empfangsdatums unterzeichnet hat, abgegebene Inverzugsetzung zur Einregistrierung des Mietvertrags einen Monat lang ohne Folge geblieben ist.

In Abweichung von Absatz 1 geht die Einregistrierung des Nachtrags zum Vertrag infolge der Ersetzung eines Mitmieters zu Lasten des neuen Mitmieters.

19. Wahl des Wohnsitzes

Die Mitmieter erklären, dass sie sowohl für die Mietdauer als auch für alle Folgen des Mietvertrags im Mietobjekt ihren Wohnsitz wählen, außer wenn sie nach ihrem Auszug dem Vermieter eine neue Wohnsitzwahl, unbedingt in Belgien, mitgeteilt haben.

Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mitmieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, haben die Mitmieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei sie ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt.

20. Besondere Bedingungen

Außerdem vereinbaren die Parteien, dass

.....

..... , den
in so vielen Ausfertigungen ausgestellt, wie es Vertragsparteien mit unterschiedlichen Interessen gibt. Eine weitere Ausfertigung ist für die Einregistrierung bestimmt.

Die Mitmieter

Der bzw. die Vermieter

Anhänge:

1. Zusammenfassende pädagogische Erklärungsnotiz der gesetzlichen Bestimmungen über den Wohnmietvertrag, erstellt von der Wallonischen Regierung in Anwendung von Artikel 3 § 2 des Dekrets vom 14. März 2018 über den Wohnmietvertrag
2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug
3. Wohngemeinschaftspakt

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle der Wohnung beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge beigefügt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung,

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE

Anhang 5**STUDENTENMIETVERTRAG DES ALLEMEINEN RECHTS****Wichtige Bemerkung**

Das folgende Muster wurde von der Regierung in Ausführung von Artikel 3 § 4 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgesetzt. Es handelt sich um ein Muster, das als Anhaltspunkt dient, das daher nicht verbindlich ist. Mit dem Ziel, den Vertragsparteien zu helfen und der Vollständigkeit halber, werden nicht nur die Klauseln, die sich aus dem Dekret ergeben, sondern auch andere in der Praxis übliche Bestimmungen über nicht reglementierte Gegenstände aufgeführt.

ZWISCHEN**A. dem Vermieter**

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Vermieter(s)):

Herr.....

Herr/Frau:.....

Personenstand.....

Geburtsdatum und -ort:

Wohnsitz.....

Telefonnummer

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)

(Anschrift, Nr.)

Unternehmensnummer

* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch

Handelt in der Eigenschaft als

UND

B. Dem Mieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Mieter(s)):

Herr.....

Herr/Frau:

Personenstand.....
 (Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, hat der Mieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei er ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt).

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz.....

Telefonnummer

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

1. Beschreibung des Mietobjekts

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt dem Mieter, der sie annimmt; Lage des Mietobjekts (bitte die Postleitzahl, die Gemeinde, die Anschrift, die Nummer der Straße, in der die gemietete Wohnung liegt angeben):

.....
 Das Mietobjekt umfasst (bitte alle Räume angeben, die dem Gut, das Gegenstand des Mietvertrags ist, angehören): Anzahl Schlafzimmer, Küche, Garten, Nebenbauten, Speicher usw.) :

.....

2. Ausweis über die Energieeffizienz

Das Mietobjekt ist Gegenstand eines energetischen Ausweises gewesen, der am erstellt wurde und auf ein Indiz der Energieeffizienz von geschlussfolgert hatte.(bitte A+, A, B, C, D, E, F, G oder H angeben)

Der Mieter erklärt, dass er von dem Vermieter den Ausweis über die Energieeffizienz erhalten hat.

3. Zweckbestimmung des Mietobjekts

Die Parteien vereinbaren, dass der vorliegende Mietvertrag zur Bewohnung durch einen Studenten bestimmt ist.

Der Mieter darf diese Zweckbestimmung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht abändern.

Der Student, der die Wohnung bewohnt, darf seinen Hauptwohntort in den Räumlichkeiten nicht niederlassen, und er nimmt dieses an. Der Vermieter erklärt, dass dieses Verbot auf folgenden Gründen beruht:

.....

Während der ganzen Mietdauer hat der Student den folgenden Wohnsitz
.....(Anschrift, Nr.).

4. Nachweis der Eigenschaft als Student

Bei der Unterzeichnung des vorliegenden Mietvertrags oder einen Monat vor der Verlängerung des Mietvertrags nach Punkt 5 übermittelt der Mieter dem Vermieter eine Bescheinigung seiner regelmäßigen Eintragung in einer Einrichtung des Sekundar- oder des Hochschulunterrichts.

Mangels dessen legt er eine Kopie seines Eintragungsantrags oder eine ehrenwörtliche Erklärung über die Einreichung eines solchen Antrags vor. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Bezug der gemieteten Räumlichkeiten oder innerhalb von drei Monaten nach der in Punkt 5 vorgesehenen Verlängerung des Mietvertrags erbringt der Mieter den Nachweis, dass er als Student auftritt, indem er eine Bescheinigung über die reguläre Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht für die Dauer des Mietvertrags, oder einen erheblichen Teil davon, vorlegt.

Vor Ablauf der vorgenannten Frist kann der Student oder der Mieter, falls dieser nicht der Student ist, mittels eines begründeten Antrags den Vermieter um eine Verlängerung dieser Frist für dieselbe Dauer bitten.

Wenn der Mieter die Eigenschaft als Student nicht nachweist, unterliegt der vorliegende Vertrag dem allgemeinen Recht des Wohnmietvertrags.

5. Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags

5.1. Dauer

5.1.1. für einen Zeitraum von 12 Monaten abgeschlossener Mietvertrag.

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer von 12 Monaten ab dem bis zum abgeschlossen wird.

Dieser Mietvertrag endet nach Ablauf der Vertragsdauer mittels einer von der einen oder anderen Partei mitgeteilten einmonatigen Kündigung.

In Ermangelung einer einmonatigen Kündigung durch die eine oder die andere Partei und wenn der Student ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt, wird der Mietvertrag zu denselben Bedingungen unbeschadet der Indexierung des Mietpreises für eine Dauer von 12 Monaten verlängert.

5.1.2. Für einen Zeitraum von weniger als 12 Monaten abgeschlossener Mietvertrag.

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer von Monaten ab dem bis zum abgeschlossen wird.

Dieser Mietvertrag endet nach Ablauf der Vertragsdauer mittels einer von der einen oder anderen Partei mitgeteilten einmonatigen Kündigung.

Falls von der einen oder anderen Partei keine einmonatige Kündigung notifiziert wurde und der Student die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, wird davon ausgegangen, dass der Mietvertrag für einen Zeitraum von einem Jahr ab dem Datum, an dem der ursprüngliche Mietvertrag von weniger als einem Jahr in Kraft getreten ist, abgeschlossen wurde. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen im Vergleich zu denjenigen, die im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart wurden, unverändert.

In diesem Fall ist der Mietvertrag ebenfalls nach Ablauf der vorausgesetzten Laufzeit beendet, wenn von der einen oder anderen Partei einen Monat zuvor eine Kündigung notifiziert wurde. Wenn keine Kündigung eingereicht wurde und wenn der Student am Ende der vorausgesetzten einjährigen Dauer die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, wird der Mietvertrag unbeschadet der Indexierung für die Dauer von einem Jahr zu denselben Bedingungen verlängert.

5.2. Vorzeitige Vertragsauflösung

Der Mieter kann den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Monaten und gegen Zahlung an den Vermieter einer Entschädigung, die der Miete von drei Monaten entspricht, jederzeit aber jedoch spätestens am 15. März beenden.

Die Entschädigung wird nicht geschuldet, wenn, je nach Fall:

1° der Mieter dem Vermieter während des Monats, der auf die Notifizierung seiner Kündigung folgt, die Dokumente zum Nachweis entweder der Unzulässigkeit bzw. Verweigerung der Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht oder eines von der Lehranstalt bescheinigten Studienabbruchs übermittelt;

2° der Mieter nach schriftlichem Einverständnis des Vermieters über eine Abtretung des Mietvertrags und die vom Studenten vorgeschlagene Ersatzperson spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist seinen Mietvertrag abtritt. Der Übernehmer kann nur aus triftigen Gründen vom Vermieter abgelehnt werden;

3° ein Elternteil des Studenten oder ein anderer Unterhaltspflichtiger gerade gestorben ist, vorausgesetzt, dieses Ableben sowie die Unterhaltspflicht, der die verstorbene Person unterworfen war, wird nachgewiesen. In diesem Fall kann die Vertragsauflösung nach dem 15. März erfolgen.

Die Kündigungsfrist läuft ab dem ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigung erteilt wird.

6. Miete (ohne Nebenkosten)

6.1 Basismiete und Zahlungsmodalitäten

Der Mietvertrag ist gegen eine Monatsmiete vonEUR gewährt und angenommen.

Die Miete muss jeden Monat spätestens am des laufenden Monats durch Überweisung oder Einzahlung auf das Konto Nr. des Vermieters gezahlt werden.

6.2 Indexierung

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Mietvertrags ausschließen wollen (in diesem Fall, den ganzen Punkt 5.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags auf schriftlichem Antrag des Vermieters indexiert.

Der indexierte Mietbetrag entspricht: **Basismiete x neuer Index**
Ausgangsindex

Die Basismiete ist die durch den vorliegenden Mietvertrag festgesetzte Miete.

Der neue Index ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Ausgangsindex ist der Gesundheitsindex des Monats, der der Unterzeichnung des Mietvertrags vorangeht.

6.3 Verzugszinsen

Jeder von dem Mieter geschuldete Betrag, der zehn Tage nach seiner Fälligkeit nicht gezahlt wird, wirft von Rechts wegen ohne Inverzugsetzung zugunsten des Vermieters Zinsen nach dem gesetzlichen Zinssatz ab seinem Fälligkeitsdatum ab, wobei die Zinsen jeden angefangenen Monats für den ganzen Monat geschuldet werden.

7. Nebenkosten und Lasten

7.1. Getrennte Konten und Belege

Die Nebenkosten und Lasten müssen in einem von der Miete getrennten Konto ausführlich angegeben werden. Wenn sie reellen Kosten entsprechen, verpflichtet sich der Vermieter, mindestens einmal im Jahr dieses Konto und die Belege vorzulegen.

Im Falle einer Immobilie, die aus mehreren Appartementwohnungen besteht und deren Verwaltung von ein und derselben Person gewährleistet wird, ist dieser Verpflichtung Genüge geleistet, sobald der Vermieter dem Mieter eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und dem Mieter oder seinem Bevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente bei der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

7.2. Private Lasten

Achtung, die zutreffende Angabe bitte ankreuzen!

- A. Wenn getrennte Zähler vorhanden sind:

Die Parteien lesen kontradiktorisch die getrennten Zählerstände vor der Bewohnung des Mietobjekts durch den Mieter ab. Die Zähler tragen die folgenden Nummern und Codes:

Wasserzählernummer	
Gaszählernummer	EAN-Kennzahl
Stromzählernummer	EAN-Kennzahl

- B. Wenn keine getrennten Zähler vorhanden sind:

Die privaten Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt.

Der Mieter beteiligt sich an den Kosten:

für die Heizung in Höhe von Anteil Pauschalbetrag

- | | | |
|---|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> für die Warmwasserversorgung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Elektrizität in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Leitungswasser in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Gas in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten verursacht;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Sonstiges

7.3. Gemeinschaftliche Lasten

Die gemeinschaftlichen Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt. Sie werden hier erschöpfend aufgeführt:

Der Beitrag des Mieters zu den gemeinschaftlichen Lasten beläuft sich:

- | | | |
|----------------------------|---------------------------------|---|
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Anzahl der Anteile des Mietobjekts in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, so wie sie aus der Basisakte hervorgehen, nämlich Anteile.

Achtung! Wenn keine Einigung erzielt wird, kann jede der Parteien jederzeit beim Friedensrichter die Revision der pauschalen Kosten und Lasten oder deren Umwandlung in tatsächliche Kosten und Lasten beantragen.

8. Steuern und Gebühren

8.1. Immobiliensteuervorabzug

Der Immobiliensteuervorabzug kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

8.2. Andere

Alle Steuern und Gebühren jeglicher Art, mit denen das Mietobjekt durch den Staat, die Region, die Provinz, die Gemeinde oder jegliche sonstige öffentliche Behörde belegt wird bzw. zu belegen ist, gehen zu Lasten des Mieters.

9. Garantie

Um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten, bildet der Mieter eine Garantie in der folgenden Form:

.....
.....

10. Wohnungsübergabeprotokoll

10.1. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Es wird dem vorliegenden Mietvertrag beigelegt und muss eingetragen werden.

Wenn kein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass der Mieter nach Ablauf des Mietvertrags das Mietobjekt in dem selben Zustand erhalten hat, wie es sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils, der mit allen Rechtsmitteln erbracht werden kann.

10.2 – Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

Der Mieter muss am Ende des Mietvertrags das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem er es dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches Protokoll erstellt wurde, erhalten hat, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

Jede Partei kann die Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls beim Auszug in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten beantragen.

11. Wartung

11.1. Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters oder des Vermieters

Die Parteien vereinbaren, sich auf die von der Wallonischen Regierung am 28. Juni 2018 angenommene nicht erschöpfende Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters oder des Vermieters zu beziehen.

Wenn die Parteien nicht vereinbaren, dass sie sich auf die obengenannte Liste, die nicht verbindlich ist, beziehen, vereinbaren sie Folgendes:

- Zu Lasten des Mieters gehen die folgenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten:

- Zu Lasten des Vermieters gehen die folgenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten:

11.2. Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mitmieter und Bescheinigung

Vorausgesetzt, dass diese zu seinen Lasten gehen, nimmt der Mieter ggf. die jährlichen kleinen Reparaturarbeiten des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteins, usw. vor und legt eine Bescheinigung dieser Arbeiten auf Anfrage des Vermieters vor.

Vor dem Einzug des Mieters gibt der Vermieter die neuste Bescheinigung der regelmäßigen Überprüfung und Wartung oder der Abnahme der Heizanlage und eine Konformitätsbescheinigung des Warmwasserbereiters, der Heizanlage und des Schornsteins.

11.3. Informationspflicht durch den Mieter

Der Mieter informiert sofort den Vermieter über die Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters gehen. Der Mieter wird alle Folgen einer fehlenden oder späten Benachrichtigung des Vermieters tragen, außer wenn er beweisen kann, dass Letzterer die zu seinen Lasten fallenden Arbeiten oder Reparaturen nicht ignorieren konnte.

11.4. Dringende Reparaturen und Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz

Wenn das Mietobjekt während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, die der von dem Erlass der Wallonischen Regierung vom bestimmten Liste entsprechen, ausgeführt werden, muss der Mieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens des Mietobjekts verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparende Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des dem Mieter verloren gegangenen Teils des Mietobjekts verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie den bzw. die Teile, den bzw. die der Mieter für sich und seine Familie zum Wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen.

12. Änderung des Mietobjekts durch den Mieter

Alle Arbeiten, Verschönerungen, Verbesserungen, Umbauten an dem Mietobjekt können nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Auf jeden Fall werden sie von dem Mieter auf eigene Kosten, Rechnung und Gefahr durchgeführt.

13. Abtretung

Die Abtretung des Mietvertrags ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu. In diesem Fall ist der Abtretende von jeglicher künftigen Verpflichtung befreit, es sei denn, in der Abmachung über die Abtretung des Mietvertrags wäre eine anders lautende Klausel vereinbart worden.

14. Untervermietung

Der Mieter kann die Wohnung einem anderen Studenten mit dem ausdrücklichen oder vorausgesetzten Einverständnis des Vermieters untervermieten, wenn der Student des vorliegenden Mietvertrags dazu veranlasst wird, für einen Zeitraum von mehr als einem Monat von seinem üblichen Studienort fernzubleiben, um sein Studium fortzusetzen, und den Nachweis davon erbringt. Der Mieter teilt dem Vermieter per Einschreiben das Projekt des Studenten mit, das Gut während seiner Abwesenheit vom Studienort zu untervermieten. Das Einverständnis des Vermieters wird vorausgesetzt, wenn er innerhalb von zwei Monaten nach diesem Einschreiben seine Ablehnung nicht bekundet hat.

Die Dauer der Untervermietung darf die noch abzulaufende Dauer des Hauptmietvertrags nicht überschreiten.

Der Mieter informiert vorher den Untermieter über dessen Eigenschaft, den Umfang seiner Rechte und die noch abzulaufende Dauer des Mietvertrags.

Wenn der Mieter den Hauptmietvertrag verfrüht beendet, erteilt er gleichzeitig dem Vermieter und dem Untermieter seine Kündigung.

15. Anschläge - Besichtigungen

Wenn das Mietobjekt Monate vor dem Ablauf des Mietvertrags zum Verkauf angeboten wird, muss der Mieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen zur Ankündigung des Verkaufs oder der Mietfreigabe zulassen. Er muss außerdem den Mietkandidaten oder interessierten Erwerbern erlauben, das Gut Tage in der Woche (höchstens 3) während Stunden (höchstens 3) pro Tag, nach Vereinbarung zwischen den Parteien ganz zu besichtigen.

Außerdem darf der Vermieter die gemieteten Räume einmal im Jahr besichtigen, um sich zu vergewissern, dass sie in gutem Zustand erhalten sind. Er vereinbart mit dem Mieter den Tag der Besichtigung und benachrichtigt ihn mindestens 8 Tage im Voraus.

16. Versicherung

Die Parteien wählen eine der folgenden Optionen:

Der Mieter schließt vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn der Mieter es versäumt, innerhalb des Monats nach dem Einzug oder, später, innerhalb des Monats nach dem Jahrestag des Einzugs den Beweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen, kann der Vermieter bei der Versicherungsanstalt beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf den Mieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.

Der Vermieter schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht am für einen Betrag von EUR ab und legt dem Mieter den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf den Mieter überwält. Der Mieter hat weiterhin die Verantwortlichkeit, sein Mobiliar sowie seine Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

17. Einregistrierung des Mietvertrags

Die Einregistrierung sowie die eventuellen mit einer späten Einregistrierung verbundenen Kosten gehen zu

Lasten des Vermieters.

18. Wahl des Wohnsitzes

Der Mieter erklärt, dass er sowohl für die Mietdauer als auch für alle Folgen des Mietvertrags im Mietobjekt oder an der folgenden Anschrift seinen Wohnsitz wählt, außer wenn er nach seinem Auszug dem Vermieter eine neue Wohnsitzwahl, unbedingt in Belgien, mitgeteilt hat.

19. Besondere Bedingungen

Außerdem vereinbaren die Parteien, dass

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

..... , den
in so vielen Ausfertigungen ausgestellt, wie es Vertragsparteien mit unterschiedlichen Interessen gibt. Eine weitere Ausfertigung ist für die Einregistrierung bestimmt.

Der bzw. die Mieter

Der bzw. die Vermieter

Anhänge:

1. Zusammenfassende pädagogische Erklärungsnotiz der gesetzlichen Bestimmungen über den Wohnmietvertrag, erstellt von der Wallonischen Regierung in Anwendung von Artikel 3 § 2 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag
2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle der Wohnung beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge beigelegt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung,

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE

Anhang 6**STUDENTENMIETVERTRAG FÜR DEN HAUPTWOHNORT**

Wichtige Bemerkung

Das folgende Muster wurde von der Regierung in Ausführung von Artikel 3 § 4 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgesetzt. Es handelt sich um ein Muster, das als Anhaltspunkt dient, das daher nicht verbindlich ist. Mit dem Ziel, den Vertragsparteien zu helfen und der Vollständigkeit halber, werden nicht nur die Klauseln, die sich aus dem Dekret ergeben, sondern auch andere in der Praxis übliche Bestimmungen über nicht reglementierte Gegenstände aufgeführt.

ZWISCHEN

A. dem Vermieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Vermieter(s)):

Herr.....

Herr/Frau:

Personenstand.....
.....

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz.....

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)

.....

(Anschrift, Nr.)

Unternehmensnummer

* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch

Handelt in der Eigenschaft als

UND

B. dem Mieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Mieter(s)):

Herr.....

Herr/Frau:

Personenstand.....
..... (Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, hat der Mieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei er ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt).

Geburtsdatum und -ort:

Wohnsitz.....

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

1. Beschreibung des Mietobjekts

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt dem Mieter, der es annimmt; Lage des Mietobjekts (bitte die Postleitzahl, die Gemeinde, die Anschrift, die Nummer der Straße, in der die gemietete Wohnung liegt, angeben):

.....

Das Mietobjekt umfasst (bitte alle Räume angeben, die dem Gut, das Gegenstand des Mietvertrags ist, angehören): Anzahl Schlafzimmer, Küche, Garten, Nebenbauten, Speicher usw.):

.....

2. Ausweis über die Energieeffizienz

Das Mietobjekt ist Gegenstand eines energetischen Ausweises gewesen, der am erstellt wurde und auf ein Indiz der Energieeffizienz von geschlussfolgert hatte. (bitte A+, A, B, C, D, E, F, G oder H angeben).

Der Mieter erklärt, dass er von dem Vermieter den Ausweis über die Energieeffizienz erhalten hat.

3. Zweckbestimmung des Mietobjekts

Die Parteien vereinbaren, dass der vorliegende Mietvertrag für den Hauptwohrtort eines Studenten bestimmt ist.

Der Mieter darf diese Zweckbestimmung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht abändern.

4. Nachweis der Eigenschaft als Student

Bei der Unterzeichnung des vorliegenden Mietvertrags oder einen Monat vor der Verlängerung des Mietvertrags nach Punkt 5 übermittelt der Mieter dem Vermieter eine Bescheinigung seiner regelmäßigen Eintragung in einer Einrichtung des Sekundar- oder des Hochschulunterrichts.

Mangels dessen legt er eine Kopie seines Eintragungsantrags oder eine ehrenwörtliche Erklärung über die Einreichung eines solchen Antrags vor. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Bezug der gemieteten Räumlichkeiten oder innerhalb von drei Monaten nach der in Punkt 5 vorgesehenen Verlängerung des Mietvertrags erbringt der Mieter den Nachweis, dass er als Student auftritt, indem er eine Bescheinigung über die reguläre Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht für die Dauer des Mietvertrags, oder einen erheblichen Teil davon, vorlegt.

Vor Ablauf der vorgenannten Frist kann der Student oder der Mieter, falls dieser nicht der Student ist, mittels eines begründeten Antrags den Vermieter um eine Verlängerung dieser Frist für die gleiche Dauer bitten.

Wenn der Mieter die Eigenschaft als Student nicht nachweist, finden die in den Ziffern 5 und 14 vorgesehenen spezifischen Bestimmungen keine Anwendung auf den vorliegenden Vertrag, der dann den Sonderbestimmungen für die Mietverträge für den Hauptwohntort unterliegt.

5. Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags

5.1 Dauer

5.1.1. Für einen Zeitraum von 12 Monaten abgeschlossener Mietvertrag.

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer von 12 Monaten ab dem bis zum abgeschlossen wird.

Dieser Mietvertrag endet nach Ablauf der Vertragsdauer mittels einer von der einen oder anderen Partei mitgeteilten einmonatigen Kündigung.

In Ermangelung einer einmonatigen Kündigung durch die eine oder die andere Partei und wenn der Student ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt, wird der Mietvertrag zu denselben Bedingungen unbeschadet der Indexierung des Mietpreises für eine Dauer von 12 Monaten verlängert.

5.1.2. Für einen Zeitraum von weniger als 12 Monaten abgeschlossener Mietvertrag.

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer von ab dem bis zum abgeschlossen wird.

Dieser Mietvertrag endet nach Ablauf der Vertragsdauer mittels einer von der einen oder anderen Partei mitgeteilten einmonatigen Kündigung.

Falls von der einen oder anderen Partei keine einmonatige Kündigung notifiziert wurde und der Student die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, wird davon ausgegangen, dass der Mietvertrag für einen Zeitraum von einem Jahr ab dem Datum, an dem der ursprüngliche Mietvertrag von weniger als einem Jahr in Kraft getreten ist, abgeschlossen wurde. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen im Vergleich zu denjenigen, die im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart wurden, unverändert.

In diesem Fall ist der Mietvertrag ebenfalls nach Ablauf der vorausgesetzten Laufzeit beendet, wenn von der einen oder anderen Partei einen Monat zuvor eine Kündigung notifiziert wurde. Wenn keine Kündigung eingereicht wurde und wenn der Student am Ende der vorausgesetzten einjährigen Dauer die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, wird der Mietvertrag unbeschadet der Indexierung für die Dauer von einem Jahr zu denselben Bedingungen verlängert.

5.2 Vorzeitige Vertragsauflösung

Der Mieter kann den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Monaten und gegen Zahlung an den Vermieter einer Entschädigung, die der Miete von drei Monaten entspricht, jederzeit aber jedoch spätestens am 15. März beenden.

Die Entschädigung wird nicht geschuldet, wenn, je nach Fall:

1° der Mieter dem Vermieter während des Monats, der auf die Notifizierung seiner Kündigung folgt, die Dokumente zum Nachweis entweder der Unzulässigkeit bzw. Verweigerung der Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht oder eines von der Lehranstalt bescheinigten Studienabbruchs übermittelt;

2° der Mieter nach schriftlichem Einverständnis des Vermieters über eine Abtretung des Mietvertrags und die vom Studenten vorgeschlagene Ersatzperson spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist seinen Mietvertrag abtritt. Der Übernehmer kann nur aus triftigen Gründen vom Vermieter abgelehnt werden;

3° ein Elternteil des Studenten oder ein anderer Unterhaltspflichtiger gerade gestorben ist, vorausgesetzt, dieses Ableben sowie die Unterhaltspflicht, der die verstorbene Person unterworfen war, wird nachgewiesen. In diesem Fall kann die Vertragsauflösung nach dem 15. März erfolgen.

Die Kündigungsfrist läuft ab dem ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigung erteilt wird.

6 Miete (ohne Nebenkosten)

6.1 Basismiete und Zahlungsmodalitäten

Der Mietvertrag ist gegen eine Monatsmiete vonEUR gewährt und angenommen.

Die Miete muss jeden Monat spätestens am des laufenden Monats durch Überweisung oder Einzahlung auf das Konto Nr. des Vermieters gezahlt werden.

6.2 Indexierung

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Mietvertrags ausschließen wollen (in diesem Fall, den ganzen Punkt 6.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags auf schriftlichem Antrag des Vermieters indexiert, vorausgesetzt, dass der Mietvertrag registriert worden ist.

Der indexierte Mietbetrag entspricht:

$$\frac{\text{Basismiete} \times \text{neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}}$$

Die Basismiete ist die durch den vorliegenden Mietvertrag festgesetzte Miete.

Der neue Index ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Ausgangsindex ist der Gesundheitsindex des Monats, der der Unterzeichnung des Mietvertrags vorangeht.

6.3 Verzugszinsen

Jeder von dem Mieter geschuldete Betrag, der zehn Tage nach seiner Fälligkeit nicht gezahlt wird, wirft von Rechts wegen ohne Inverzugsetzung zugunsten des Vermieters Zinsen nach dem gesetzlichen Zinssatz ab seinem Fälligkeitsdatum ab, wobei die Zinsen jeden angefangenen Monats für den ganzen Monat geschuldet werden.

7 Nebenkosten und Lasten

7.1. Getrennte Konten und Belege

Die Nebenkosten und Lasten müssen in einem von der Miete getrennten Konto ausführlich angegeben werden. Wenn sie reellen Kosten entsprechen, verpflichtet sich der Vermieter, mindestens einmal im Jahr dieses Konto und die Belege vorzulegen.

Im Falle einer Immobilie, die aus mehreren Appartementwohnungen besteht und deren Verwaltung von ein und derselben Person gewährleistet wird, ist dieser Verpflichtung Genüge geleistet, sobald der Vermieter dem Mieter eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und dem Mieter oder seinem Bevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente bei der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

7.2. Private Lasten

Achtung, die zutreffende Angabe bitte ankreuzen!

- A. Wenn getrennte Zähler vorhanden sind:

Die Parteien lesen kontradiktorisch die getrennten Zählerstände vor der Bewohnung des Mietobjekts durch den Mieter ab. Die Zähler tragen die folgenden Nummern und Codes:

Wassermesszahlnummer
 Gasmesszahlnummer EAN-Kennzahl
 Strommesszahlnummer: EAN-Kennzahl

- B. Wenn keine getrennten Zähler vorhanden sind:

Die privaten Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt.

Der Mieter beteiligt sich an den Kosten:

- | | | |
|---|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> für die Heizung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für die Warmwasserversorgung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Elektrizität in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Leitungswasser in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Gas in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h. ;
- Sonstiges

7.3. Gemeinschaftliche Lasten

Die gemeinschaftlichen Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt. Sie werden hier erschöpfend aufgeführt:

Der Beitrag des Mieters zu den gemeinschaftlichen Lasten beläuft sich:

- für, auf EUR Anteil Pauschalbetrag
- für, auf EUR Anteil Pauschalbetrag
- für, auf EUR Anteil Pauschalbetrag
- für, auf EUR Anteil Pauschalbetrag
- für, auf EUR Anteil Pauschalbetrag
- für, auf EUR Anteil Pauschalbetrag
- für, auf EUR Anteil Pauschalbetrag

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Anzahl der Anteile des Mietobjekts in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, so wie sie aus der Basisakte hervorgehen, nämlich Anteile;

Achtung! Wenn keine Einigung erzielt wird, kann jede der Parteien jederzeit beim Friedensrichter die Revision der pauschalen Kosten und Lasten oder deren Umwandlung in tatsächliche Kosten und Lasten beantragen.

8 Steuern und Gebühren

8.1 Immobiliensteuervorabzug

Der Immobilienvorabzug kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

8.2 Andere

Alle Steuern und Gebühren jeglicher Art, mit denen das Mietobjekt durch den Staat, die Region, die Provinz, die Gemeinde oder jegliche sonstige öffentliche Behörde belegt wird bzw. zu belegen ist, gehen zu Lasten des Mieters.

9 Garantie

Der Vermieter und der Mieter vereinbaren, dass der Mieter eine Mietgarantie bildet, um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten.

Der Mieter hat die Wahl (Unzutreffendes bitte streichen):

➤ ENTWEDER

überweist der Mieter eine Garantie vonEUR (höchstens zwei Monatsmieten) auf ein individuell bestimmtes Sperrkonto auf seinen Namen. Die Zinsen werden zugunsten des Mieters zum Kapital geschlagen.

Der Vermieter erhält Vorzugsrecht auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Schuldforderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters ergeben (*ausstehende Mieten, Mietschäden, usw.*)

➤ ODER

Der Mieter erhält von der Bank, wo sein berufliches oder Ersatzeinkommen eingezahlt wird, eine Bankgarantie von EUR (höchstens drei Monatsmieten). Die Bank garantiert dem Vermieter diesen Betrag. Der Mieter zahlt der Bank den Betrag der Mietgarantie durch monatliche Überweisungen innerhalb der Mietdauer und einer Frist von höchstens drei Jahren zurück.

Wenn die Garantie völlig gebildet ist, wirft sie Zinsen ab.

Dem Mieter ist es verboten, die Garantie für die Zahlung der Miete oder der Lasten zu benutzen.

10 Wohnungsübergabeprotokoll

10.1 Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Es wird dem vorliegenden Mietvertrag beigelegt und muss einregistriert werden.

Wenn kein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass der Mieter nach Ablauf des Mietvertrags das Mietobjekt in dem selben Zustand erhalten hat, wie es sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils, der mit allen Rechtsmitteln erbracht werden kann.

10.2 Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

Der Mieter muss am Ende des Mietvertrags das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem er es dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches Protokoll erstellt wurde, erhalten hat, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

Jede Partei kann die Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls beim Auszug in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten beantragen.

11 Wartung

11.1 Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten, die unbedingt zu Lasten des Mieters oder des Vermieters gehen

Die Parteien müssen die von der Regierung am 28. Juni 2018 angenommene Liste der Mietreparaturen und Unterhaltsarbeiten beachten.

11.2 Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mieter und Bescheinigung

Vorausgesetzt, dass diese zu seinen Lasten gehen, nimmt der Mieter ggf. die jährlichen kleinen Reparaturarbeiten des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteins, usw. vor und legt eine Bescheinigung dieser Arbeiten auf Anfrage des Vermieters vor.

Vor dem Einzug des Mieters gibt der Vermieter die neuste Bescheinigung der regelmäßigen Überprüfung und Wartung oder der Abnahme der Heizanlage und eine Konformitätsbescheinigung des Warmwasserbereiters, der Heizanlage und des Schornsteins.

11.3 Informationspflicht durch den Mieter

Der Mieter informiert sofort den Vermieter über die Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters gehen. Der Mieter wird alle Folgen einer fehlenden oder späten Benachrichtigung des Vermieters tragen, außer wenn er beweisen kann, dass Letzterer die zu seinen Lasten fallenden Arbeiten oder Reparaturen nicht ignorieren konnte.

11.4 Dringende Reparaturen und Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz

Wenn das Mietobjekt während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, die der von dem Erlass der Wallonischen Regierung vom bestimmten Liste entsprechen, ausgeführt werden, muss der Mieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens des Mietobjekts verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparende Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des dem Mieter verloren gegangenen Teils des Mietobjekts verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie den bzw. die Teile, den bzw. die der Mieter für sich und seine Familie zum Wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen.

12 Änderung des Mietobjekts durch den Mieter

Alle Arbeiten, Verschönerungen, Verbesserungen, Umbauten an dem Mietobjekt können nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Auf jeden Fall werden sie von dem Mieter auf eigene Kosten, Rechnung und Gefahr durchgeführt.

13 Abtretung

Die Abtretung des Mietvertrags ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu. In diesem Fall ist der Abtretende von jeglicher künftigen Verpflichtung befreit, es sei denn, in der Abmachung über die Abtretung des Mietvertrags wäre eine anders lautende Klausel vereinbart worden.

14 Untervermietung

Der Mieter kann die Wohnung einem Studenten mit dem ausdrücklichen oder vorausgesetzten Einverständnis des Vermieters untervermieten, wenn der Student des vorliegenden

Mietvertrags dazu veranlasst wird, für einen Zeitraum von mehr als einem Monat von seinem üblichen Studienort fernzubleiben, um sein Studium fortzusetzen, und den Nachweis davon erbringt. Der Mieter teilt dem Vermieter per Einschreiben das Projekt des Studenten mit, das Gut während seiner Abwesenheit vom Studienort zu untervermieten. Das Einverständnis des Vermieters wird vorausgesetzt, wenn er innerhalb von zwei Monaten nach diesem Einschreiben seine Ablehnung nicht bekundet hat.

Die Dauer der Untervermietung darf die noch abzulaufende Dauer des Hauptmietvertrags nicht überschreiten.

Der Mieter informiert vorher den Untermieter über dessen Eigenschaft, den Umfang seiner Rechte und die noch abzulaufende Dauer des Mietvertrags.

Wenn der Mieter den Hauptmietvertrag verfrüht beendet, erteilt er gleichzeitig dem Vermieter und dem Untermieter seine Kündigung.

15 Anschläge - Besichtigungen

Wenn das Mietobjekt Monate vor dem Ablauf des Mietvertrags zum Verkauf angeboten wird, muss der Mieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen zur Ankündigung des Verkaufs oder der Mietfreigabe zulassen. Er muss außerdem den Mietkandidaten oder interessierten Erwerberrn erlauben, das Gut Tage in der Woche (höchstens 3) während Stunden (höchstens 3) pro Tag , nach Vereinbarung zwischen den Parteien ganz zu besichtigen.

Außerdem darf der Vermieter die gemieteten Räume einmal im Jahr besichtigen, um sich zu vergewissern, dass sie in gutem Zustand erhalten sind. Er vereinbart mit dem Mieter den Tag der Besichtigung und benachrichtigt ihn mindestens 8 Tage im Voraus.

16 Versicherung

Die Parteien wählen eine der folgenden Optionen:

Der Mieter schließt vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn der Mieter es versäumt, innerhalb des Monats nach dem Einzug oder, später, innerhalb des Monats nach dem Jahrestag des Einzugs den Beweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen, kann der Vermieter bei der Versicherungsanstalt beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf den Mieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.

Der Vermieter schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht am für einen Betrag von EUR ab und legt dem Mieter den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf den Mieter überwälzt. Der Mieter hat weiterhin die Verantwortlichkeit, sein Mobiliar sowie seine Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

17 Einregistrierung des Mietvertrags

Die Einregistrierung sowie die eventuellen mit einer späten Einregistrierung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Vermieters.

18 Wahl des Wohnsitzes

Der Mieter erklärt, dass er sowohl für die Mietdauer als auch für alle Folgen des Mietvertrags im Mietobjekt seinen Wohnsitz wählt, außer wenn er nach seinem Auszug dem Vermieter eine neue Wohnsitzwahl, unbedingt in Belgien, mitgeteilt hat.

Falls der Mieter nicht der Student ist, so verpflichtet er sich, dass der Student seinen Wohnsitz in dem Mietobjekt nach den in Absatz 1 festgelegten Bedingungen wählt.

19 Besondere Bedingungen

Außerdem vereinbaren die Parteien, dass

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

..... , den

.....

in so vielen Ausfertigungen ausgestellt, wie es Vertragsparteien mit unterschiedlichen Interessen gibt. Eine weitere Ausfertigung ist für die Einregistrierung bestimmt.

Der bzw. die Mieter
Vermieter

Der bzw. die

Anhänge:

1. Zusammenfassende pädagogische Erklärungsnotiz der gesetzlichen Bestimmungen über den Wohnmietvertrag, erstellt von der Wallonischen Regierung in Anwendung von Artikel 3 § 2 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag
2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle der Wohnung beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge beigefügt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung,

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE

Anhang 7

VERTEILUNG VON REPARATUREN, ARBEITEN UND WARTUNG ZAHLBAR DURCH DEN VERMIETER ODER DEN MIETER

Die Pflichten des Vermieters bzw. Mieters richten sich nach folgenden allgemeinen Grundsätzen:

Zu Lasten des Vermieters (= Eigentümers):

- Die Großreparaturen.
- Die großen Instandhaltungsarbeiten, d.h. Reparaturen, die während der Laufzeit des Mietvertrages notwendig werden können und die keine Mietreparaturen oder Großreparaturen sind.
- Die Reparaturarbeiten, die sich aus der normalen Abnutzung oder der Überalterung ergeben, bzw. die infolge höherer Gewalt oder eines Konstruktionsfehlers entstanden sind, oder solche, hätten durchgeführt werden sollen, bevor der Mieter das Mietobjekt betritt.
- Die Reparatur oder der Austausch von fehlerhaften oder defekten Teilen, sofern der Mieter dies dem Vermieter mitgeteilt hat und die Ursache nicht auf einen Missbrauch oder mangelnde Wartung durch den Mieter zurückzuführen ist.
- Die Übermittlung aller nützlichen Informationen an den Mieter, um die ordnungsgemäße Nutzung der ihm zur Verfügung gestellten Geräte und Materialien im Mietobjekt zu gewährleisten.

Zu Lasten des Bestandnehmers (= Mieter):

- Instandhaltung des Mietobjekts oder kleine Reparaturarbeiten.
- Die Verpflichtung, die Räumlichkeiten mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters zu nutzen und sich demzufolge vernünftig und weitsichtig zu verhalten.
- Die Verpflichtung, den Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist über Mängel oder Anomalien des Mietobjekts zu informieren. Andernfalls läuft der Mieter Gefahr, die Verschlimmerung des durch seine Passivität verursachten Schadens zu tragen.

Wichtige Hinweise:

- Von der vorliegenden Arbeitsteilung zwischen Vermieter und Mieter darf nicht abgewichen werden, falls das Mietobjekt den Hauptwohnsitz des Mieters bildet.
- Die Verteilung der Arbeits- oder Unterhaltskosten ist in den Miteigentumsfällen zu berücksichtigen, die durch Basisurkunden geregelt sind.

Nicht erschöpfende Tabelle der Reparatur- und Unterhaltsarbeiten zu Lasten der Parteien:

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
ANTENNEN UND PARABOLANTENNEN	Er haftet für die Überalterung und deren Beseitigung / Ersatz bei Gefahr, wenn sie vom Vermieter installiert worden ist.	Bei Einbau durch den Vermieter überprüft der Mieter den guten Zustand der Befestigungssysteme. Er informiert den Vermieter über das Vorhandensein von Mängeln und Anomalien. Bei Einbau durch den Mieter: <ul style="list-style-type: none"> - Sofern der Mietvertrag dies nicht verbietet, kann der Mieter unter Beachtung der geltenden Vorschriften und des Statuts des Miteigentums eine Antenne installieren. - Soweit nicht anders vereinbart, hat er die Antenne und die Kabel am Ende des Mietverhältnisses zu entfernen und die Schäden, insbesondere am Dach des Gebäudes und an der Fassade, zu beheben.
ABLÄUFE - SCHÄCHTE	Bemerkung: Die Kosten für die Wartung einer Gemeinschaftsantenne sind in der Regel in den gemeinschaftlichen Kosten des Gebäudes enthalten.	Der Mieter entfernt regelmäßig Ablagerungen und reinigt diese Geräte, sammelt Ablagerungen und entleert ggf. den Korb und das schöpft Fettreste ab. Er entfernt regelmäßig Pflanzenreste aus den Schächte. Die Siphons der Innenhöfe sind auch Gegenstand einer regelmäßigen Reinigung, wobei der Mieter darauf achtet, dass sie nicht verstopfen.
BALKONE – TERRASSEN: GELÄNDER UND BRÜSTUNGEN	Der Vermieter ist für die Wartung externer Sicherheitseinrichtungen wie z.B. Geländerstangen verantwortlich Balkone: Der Vermieter ist für die Wartung externer Sicherheitseinrichtungen wie z.B. Geländerstangen verantwortlich Es übernimmt den Ersatz, wenn die Beschädigung durch Überalterung entstanden ist.	Regelmäßige Reinigung der Pflaster und Gitterroste (Moos), Siphons und Schächte, sowie Geländer mit geeigneten Produkten. Er hat wird Spuren von Blumenkästen, Kisten, Flaschen, Flecken von Rost, Fett usw. zu entfernen. Insbesondere Aluminium erfordert häufige Wartung. Er kontrolliert und informiert den Vermieter über Änderungen an der Farbe oder Beschädigungen am Balkon oder der Terrasse (Verankerung usw.), die die Sicherheit der Nutzer und Passanten gefährden können Der Mieter hat darauf zu achten, dass insbesondere die Oberkante der Balustrade und des Geländers, vor allem beim Umzug, nicht beschädigt

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
<u>Zu Lasten des Mieters</u>	
	<p>wird und die einzelnen Konstruktionsteile insbesondere bei Reinigungsarbeiten nicht zerkratzt werden.</p>
BRIEFKÄSTEN <i>Siehe "Schlösser, Scharniere, Vorhängeschlösser, ..."</i>	<p>Er haftet für die Überalterung.</p>
ABLAUFRIENEN UND DACHRINNEN	<p>Größere Wartung und Reparatur von Dachrinnen, Ablaufrinnen und Fallrohren, die aufgrund von Überalterung oder auf unvorhersehbare Weise Schaden genommen oder sich gelöst haben.</p>
BEHÄLTER Regenwasser	<p>Reparatur und Reinigung obliegen dem Vermieter, sofern im Mietvertrag nichts anderes festgelegt ist.</p>
EINFRIEDUNG <i>Siehe auch "Gärten"</i>	<p>Hecken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regelmäßiger Rückschnitt; - lokale Interventionen ohne die vollständige Ersetzung einer Hecke, die verkümmert wäre; - Ausbringen von Dünger. <p>Regelmäßige Reinigung.</p> <p>Pfähle mit Draht oder Maschendraht: Lokale Interventionen: Austausch einiger Pfähle, Maschendrahtabschnitte, Spanndrähte.</p> <p>Mauern: Moosentfernung und Entfernung der Vegetation (Efeu, Reben, Buddlejias, etc.)</p>
TEICHE & WASSERSPIELE	<p>Die Reinigung eines Teiches gilt als große Wartungsarbeit. Sie ist Aufgabe des Vermieters</p>

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
BECKEN – LEITUNGEN – SPRINGBRUNNEN	Er übernimmt die Instandsetzung von Becken, Rohren und Springbrunnen im Falle eines Baumangels und unter der Voraussetzung, dass der Mieter ihn informiert hat.	Beim Verlassen lässt er die Fischzucht ohne Entschädigung vor Ort. Der Mieter, der die Sache verwahrt, ist für seine Fehler und Versäumnisse verantwortlich, wie z.B.: Fehlen der Entleerung der Anlage zu Beginn des Winters. Er ist verantwortlich für die Wartung der Rohrleitungen, Ventile, Armaturen und möglichen Verbindungsstücke.
AUSSENMAUERN	Unterhalt der Außenmauern.	Haftung für von ihm verschuldete Schäden, z.B.: Spuren durch überschüssiges Wasser aus Blumenkästen, die auf einem Balkon oder einer Fensterbank stehen.
KLÄRGRUBEN <i>Sie auch "Sickergruben".</i>	Die Reinigung von Brunnen und Klärgruben obliegt dem Vermieter, sofern nichts anderes vereinbart ist. Die Entleerung obliegt dem Vermieter, sofern nichts anderes vereinbart ist.	Dem Mieter obliegen keine Wartungsarbeiten, sofern nichts anderes vereinbart ist.
GITTER TORE	Größere Wartung und Austausch der gesamten Gitter, wenn die Schäden durch Überalterung entstehen.	Reparatur des Gitters eines Listschachts, eines Abwasserkanals, eines Fensters usw. Ersatz beschädigter oder gebrochener Stäbe in einem Gitter. Wartung und Schmierung von Schlossern, Schienen, Zapfen, Schließern von öffnenden Gittern.
GÄRTEN (BÄUME – STRÄUCHER – HECKEN – RASEN – GEMÜSEGARTEN – GEWÄCHSHÄUSER – WEGE – EINFAHRTEN – RANGIER- UND PARKFLÄCHEN EINFASSUNGEN – ZÄUNE	Die Beseitigung von Maulwürfen liegt in der Verantwortung des Vermieters, sofern der Mieter ihre Präsenz sofort meldet. Wurde die Behandlung bei der Übernahme der Wohnung durch den Mieters durchgeführt, kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass er sie weiterführt. Er trägt die Konsequenzen, die durch Frostschäden oder einen generalisierten Befall von Parasiten auf Hecken entstanden sind. Bei Zäunen und Toren ist er für die Reparatur von Beschlägen und Stützen verantwortlich, es sei denn, der Mieter hat sich fahrlässig verhalten. Garten: Er ist verantwortlich für das Fällen von	Der Mieter ist für die ständige Pflege des Gartens verantwortlich: - periodischer Schnitt von Sträuchern und Stauden; - Beschneiden und Ausästen von Sträuchern - sowohl von Zier- als auch von Obststräuchern - sowie deren Entästen, um deren Wachstum zu fördern und deren Ausdünnen, um sie zur Reife zu bringen. Beschneiden von Hecken und Ersetzen von untergegangenen Elementen (teilweise, lokal und nicht vollständig); - Beschneiden von Hecken und Ersetzen von abgestorbenen Pflanzen (teilweise, lokal und nicht vollständig); - Schutz von Bäumen und Büschen vor Raupen, Moosen und Flechten (Moosentfernung), vor Wildtrieben (Schnitt); - Regelmäßiges und häufiges Mähen von Rasenflächen mit Beseitigung des gemähten Grases durch Harken, Kehren von Pflanzenresten, Vertikutieren von Moosen und Entfernen von Unkraut, Schadpflanzen und parasitäre Pflanzen; - Unkraut- und Moosbekämpfung während der gesamten Mietdauer,

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
	<p style="text-align: center;"><u>Zu Lasten des Mieters</u></p> <p>wenn der Rasen für die Übernahme der Wohnung gepflegt wurde;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belüftung des Bodens (Auflockerung) und Ersatz von abgestorbenen Flächen, Düngung; - Reinigung von Beeten und Anpflanzungen durch Unkrautjäten, Graben und Hacken und Entfernen von Pflanzentesten; - <u>Insbesondere übernimmt der Mieter für:</u> <ul style="list-style-type: none"> - den Gemüsegarten: das Säubern, Umgraben und Düngen; - Die Gewächshäuser: die Wartung und ggf. den Austausch von zerbrochenen oder gerissenen Fenstern; die Wartung der Heizungsanlage; - die Komposte: Entsorgung und Reinigung vor dem Verlassen des Mietobjekts; - Wege, Einfahrten, Rangier- und Parkflächen: Reinigung und Instandsetzung, bestehend aus dem Auffüllen von Spurrinnen und Gräben, die sich wetterbedingt gebildet haben, sowie dem Auffüllen von Kies; - Einfassungen: Das Anbringen und die Abgrenzung zwischen diesen und den anderen Elementen; - Unterhalt der Zäune (<i>siehe diesbezüglich das Kapitel "Zäune"</i>). <p>Der Mieter ist verantwortlich für die tägliche Wartung von Geräten und Zubehör wie Gewächshäuser, Teiche, Bänke, sowie Gitter, Wiegen, Tennisplätze, Drähte, usw. ... außer im Falle von allgemeinen Schäden durch Überalterung.</p> <p>Er schützt die Becken, Tanks, Springbrunnen, Wasserhähne, Wasserleitungen usw. vor Frost, indem er die Anlagen rechtzeitig entleert (siehe "Becken" - "Leitungen" - "Springbrunnen" und "Teiche"). Er darf Schäden, die durch Mängel an den vorgenannten Anlagen entstehen, nicht beheben.</p> <p>In der Regel wird der Mieter den Garten und dessen Bestandteile im gleichen Zustand wie zu Beginn seiner Nutzung zurückgeben, was die Pflege und das Wachstum (Größe der Hecken, Sträucher und verschiedenen Anpflanzungen) betrifft.</p> <p>Am Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Garten</p>

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
		<p>in dem der Jahreszeit entsprechenden Zustand zurückzugeben, je nachdem, wann er aufgegeben wird. Die Anpflanzungen und Blumenbeete werden während der Blütezeit mit all ihren Pflanzen und Blumen zurückgelassen.</p> <p>Stauden, Obstbäume und Sträucher müssen in der gleichen Anzahl und Art zurückgegeben werden, es sei denn, der Mieter kann nachweisen, dass sie auf natürliche Weise und nicht aus Mangel an Pflege abgestorben sind. Der Mieter hat Anspruch auf die Früchte der Bäume und Sträucher, d.h. die Früchte der Obstbäume und auf das Holz aus dem regelmäßigen Beschneiden und Ausästen.</p> <p>Hohe Waldbäume sind Produkte der Erde; der Pächter darf sie nicht fällen, ausästen oder schneiden. Wenn solche Bäume brechen oder versehentlich gefällt werden, muss der Mieter den Vermieter benachrichtigen.</p> <p>Der Mieter achtet darauf, die Anlage nicht zu beschädigen und schließt nichts an sie an.</p>
BLITZABLEITER	<p>Er übernimmt die Wartungskosten des Blitzableiters, wenn diese Schutzvorrichtung ein integraler Bestandteil des Gebäudes ist und wenn im Mietvertrag nichts anderes festgelegt ist.</p>	
POOLS	<p>Der Vermieter haftet für Hagel- und Unwetterschäden.</p> <p>Der Vermieter übernimmt den Austausch des Sandes, aller Sonden und der UV-Patrone, außer bei unsachgemäßer Wartung/Nutzung des Mieters.</p>	<p>Der Mieter befolgt die Gebrauchs- und Wartungsempfehlungen des Vermieters, der alle Anweisungen des Herstellers weitergibt.</p> <p>Aufgaben des Mieters:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einen neutralen pH-Wert beibehalten; - Algen bekämpfen; - das Wasser desinfizieren; - das Filtersystem warten und entkalken; - Wasser erneuern, wenn dies erforderlich ist; - den Pool und sein Zubehör vor Frostschäden im Winter schützen; - Entwinterung und Frühjahrsreinigung des Pools, des Poolzubehörs und der Beckenumrandung; - den Chlorgehalt prüfen; - Pflege des Zubehörs, der Plane und des Rollladens; - das Oberflächenmaterial nicht beschädigen; - den Vermieter über jede Anomalie informieren;

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
<u>Zu Lasten des Mieters</u>	
	Der Mieter haftet für Schäden, die durch die Mobiliar und deren unsachgemäße Verwendung entstehen.
BRUNNEN REGENWASSER	Der Mieter repariert die Einfassung, er pflegt die Riemenscheiben und die Kettenkrallen. Sie ersetzt Seile und Ketten sowie Riemenscheiben und Eimer, sofern sie nicht durch Überalterung oder unvorhergesehene Umstände zerstört werden.
SONNENZELTE	Der Mieter saugt den Zeltstoff regelmäßig. Einmal im Jahr wird ein sanftes Bürsten mit klarem Wasser (ohne Druck auszuüben) empfohlen. Die Plane wird trocken gefaltet, um sie vor Witterungseinflüssen zu schützen und Schimmel zu vermeiden. Nach Gebrauch bewahrt er die Handkurbel an einem geschützten Ort auf. Er einigt die Arme und Profile regelmäßig.
BÜRGERSTEIGE	Der Mieter ist für die Reinigung und eventuelle Schneeräumung gemäß den kommunalen Vorschriften, den Statuten des Gebäudes und dem Mietvertrag verantwortlich. Er ist verpflichtet, den Vermieter über jegliche Mängel zu informieren, damit dieser die notwendigen Reparaturen vornehmen kann.

HAUSHALTSGERÄTE		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
HAUSHALTSGERÄTE HERDE, BACKÖFEN, KOCH- FELDER, ABZUGSHAUBEN, KÜHLSCHRÄNKE, GEFRIERSCHRÄNKE, SPÜLMASCHINEN, WASCHMASCHINEN, WÄSCHETROCKNER,...	<p>Er übermittelt dem Mieter die Gebrauchsanweisungen.</p> <p>Er übernimmt den Ersatz der Geräte, außer im Falle eines Verschuldens des Mieters. Diese Geräte müssen nicht durch Geräte der gleichen Marke ersetzt werden. Es genügt, dass die Geräte das gleiche Leistungsniveau wie die bisherigen bieten.</p>	<p>Die allgemeine Wartung der Geräte, insbesondere unter Zugrundelegung der Gebrauchs- und Wartungsanleitung, die ihm vom Vermieter ausgehändigt wurde. Zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reinigung, Entkalken, Abtauen und Entfernen von Fettablagerungen an den Geräten und insbesondere an Filtern, Düsen,.... Pflege der Dichtungen. - kleinere Wartungsarbeiten oder Reparaturen, wie z.B. Austausch von Bedienelementen und/oder Tasten, Kontrollleuchten, Glühbirnen, Griffen, Türdichtungen, Schlössern, Schlössern usw... <p>Es ersetzt auch andere Kühlschranks-Zubehörteile: Gemüsefach, Gefrierfach-Tür, usw. Es taut den Kühlschrank regelmäßig ab und reinigt ihn, ohne die Bodenplatte zu beschädigen.</p> <p>Bei Glaskeramik-Kochflächen ist es für Kratzer und Kristallisationen verantwortlich.</p> <p>Es hält das Waschmittelfach, die Fensterdichtung, Filter usw. sauber.</p> <p>Er haftet für Schäden, die durch Nichtgebrauch entstehen.</p>

PERSONENAUFZÜGE		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
<p>PERSONENAUFZÜGE</p> <p>- LASTENAUFZÜGE</p>	<p>Er ersetzt Elemente, die aufgrund normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbare Ereignisse oder höherer Gewalt defekt sind.</p> <p>Verpflichtung, einen Vertrag zur periodisch durchgeführten Wartung und Überprüfung der Anlagen sowie eine Haftpflichtversicherung "Aufzug" abzuschließen.</p> <p>Großreparaturen, Kabineneinstellung, Anpassung an die Vorschriften, Wechsel der Traktionskabel oder der flexiblen Kabel.</p>	<p>Regelmäßige Wartung des Aufzugs, Ortsbesuche der für die Sicherheitskontrolle zuständigen Stelle, Abonnements für den Notrufdienst oder das in der Kabine installierte Telefon. Die Versicherungsprämie für die Haftpflichtversicherung "Aufzug".</p> <p>Der Austausch von Teilen, die nach normalem Gebrauch regelmäßig ausgetauscht werden müssen und Teil des Wartungsvorgangs sind (Elemente und Zubehör wie Kontakte, Taster, Sicherungen, Schalter, Bremsbeläge, Türschließer, Glühbirnen,...).</p> <p>Kosten, die durch unsachgemäßen Gebrauch entstanden (z.B. Überlastung, Umzug).</p>

HEIZUNG		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
BOILER UND WARMWASSER-BEREITER	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich. Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich. Er übernimmt den Austausch der Rohrschlange, es sei denn, der Mieter hat keine regelmäßige Wartung durchgeführt.	Wenn eine Sicherheitsgruppe vorhanden ist, ist der Mieter verpflichtet, diese regelmäßig zu aktivieren. Sofern im Mietvertrag nichts anderes festgelegt ist, ist dieser Gerätetyp in der Regel nicht mehr periodisch zu entkalken. Zusätzlich zur Entkalkung müssen diese Geräte regelmäßig von einem Fachmann gemäß den Anweisungen des Herstellers und dem Mietvertrag gewartet werden. Auf Verlangen des Vermieters ist eine Wartungsbescheinigung vorzulegen. Er ist verantwortlich für den Austausch von Dichtungen, defekten Hähnen/Ventilen und Anoden. Er muss sicherstellen, dass das Abzugsrohr der Abgase nicht verstopft ist.
GAS-WASSERERHITZER	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich. Er übernimmt die Kosten für die Instandsetzung der Schornsteinrohre, außer bei Verschulden des Mieters, sowie die Instandsetzung der Kaminköpfe und der für den Kaminzug notwendigen Mauerwerkskonstruktionen.	Die Reparatur der Feuerstellen, Kaminplatten, Seitenplatten und Kaminsimse ist Aufgabe des Mieters. Sofern nicht anders vereinbart, ist die Schornsteinreinigung Sache des Mieters. Eine Bescheinigung eines zugelassenen Fachmannes ist erforderlich und muss dem Vermieter nach jedem Ortstermin des Schornsteinfegers ausgehändigt werden.
SCHORNSTEINE REINIGEN	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich. Er übernimmt die Kosten für die Instandsetzung der Schornsteinrohre, außer bei Verschulden des Mieters, sowie die Instandsetzung der Kaminköpfe und der für den Kaminzug notwendigen Mauerwerkskonstruktionen.	Die Reparatur der Feuerstellen, Kaminplatten, Seitenplatten und Kaminsimse ist Aufgabe des Mieters. Sofern nicht anders vereinbart, ist die Schornsteinreinigung Sache des Mieters. Eine Bescheinigung eines zugelassenen Fachmannes ist erforderlich und muss dem Vermieter nach jedem Ortstermin des Schornsteinfegers ausgehändigt werden.
ÖLTANK	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich. Der Vermieter ist für die Dichtigkeit und Konformität des Tanks sowie für den Austausch des Ölmesstabs verantwortlich.	Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass ein ausreichender Heizölvorrat im Tank vorhanden ist, um ein Verschmutzen der Anlage zu verhindern. Im Falle einer Überfüllung ist der Mieter für die Instandsetzung der Räumlichkeiten und die Schadenersatzforderung gegen den Brennstofflieferanten verantwortlich. Er hat den Vermieter unverzüglich zu informieren.
OFFENER KAMIN	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Der Mieter ist verpflichtet, Miet- oder kleinere Wartungsarbeiten an Feuerstellen, Kaminplatten, Seitenplatten und Kaminsimsen durchzuführen. Alle weiteren Bestandteile des Kamins wie die Beschläge, Pfosten, Vorhänge, Umrandungen, Feuerstelle, Kaminplatten werden mit der gleichen Sorgfalt behandelt. Zudem muss der Mieter: - Verbrennungsrückstände entfernen;

HEIZUNG	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
<u>Zu Lasten des Mieters</u>	
<p>- die Zubehörteile wie Klappen, Vorhänge, Flammensperren, Feuerböcke, Aschenschalen usw. sowie ggf. die Materialien, aus denen der Rahmen, das Sims oder die Haube besteht, mit spezifischen Produkten unterhalten;</p> <p>- den Schornstein jährlich reinigen lassen. Auf Verlangen des Vermieters erbringt er den Nachweis über die letzten Schornsteinfegearbeiten.</p> <p>Schließlich ist der Mieter für das Befeuern sowie für die Auswahl und Qualität des verwendeten Brennmaterial verantwortlich (siehe Reinenigen). Es muss eine gute Verbrennung gewährleistet sein, um die Auswirkungen auf die Luftqualität, das Auftreten von Kondenswasser und die Bildung von Rußschwärze und Teer zu vermeiden.</p> <p>Der Mieter ist jedoch nicht verantwortlich für die natürliche Bräunung durch Hitze oder Rauch und solange sie aus dem normalen Gebrauch resultiert.</p>	<p>Zusätzlich zu den für offene Kamine geltenden Grundsätzen hat der Mieter folgende Wartungsarbeiten auszuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regelmäßige Reinigung der Glastüren und Wänden mit spezifischen Produkten; - Ersetzen der Dichtschneur oder des Dichtungskitts je nach Fall. <p>Der Mieter hat diese Anlage zu warten und vor Frost zu schützen. Er beauftragt einen zugelassenen Techniker mit der Kontrolle und Wartung der Brenner in Übereinstimmung mit der geltenden Gesetzgebung und insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Flüssigbrennstoffkessel, ist eine jährliche Wartung und Inspektion mit Reinigung des Schornsteins vorgeschrieben; - für Kessel, die gasförmige Brennstoffe verbrennen, ist eine regelmäßige Wartung mit Reinigung des Schornsteins gemäß der Gesetzgebung oder den Bestimmungen des Mietvertrages vorgeschrieben. <p>Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters die Wartungs- und Inspektionsbescheinigung vorzulegen.</p> <p>Der Mieter hat die Armaturen in einwandfreiem Zustand zu halten, insbesondere durch regelmäßige Handhabung. Gleiches gilt für die</p>
<p>EINBAUKAMINE ODER EINSÄTZE</p>	<p>Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.</p> <p>Der Austausch eines unbrauchbar gewordenen und veralteten Kessels oder Brenners liegt in der Verantwortung des Vermieters.</p>
<p>HEIZKESSEL GASKONVEKTOREN HEIZKÖRPER</p>	<p>Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.</p> <p>Der Austausch eines unbrauchbar gewordenen und veralteten Kessels oder Brenners liegt in der Verantwortung des Vermieters.</p>

HEIZUNG	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
<u>Zu Lasten des Mieters</u>	
	<p>Umwälzpumpe und die Thermostatventile, die manchmal zu Beginn der Heizperiode gelöst werden müssen.</p> <p>Er stellt sicher, dass die Verbindungen dicht sind. Er sorgt für einen ausreichenden Wasserdruck in der Anlage und spült bei Bedarf die Heizkörper. Er sorgt für einen ausreichenden Wasserdruck in der Anlage und entlüftet bei Bedarf die Heizkörper.</p> <p>Er übernimmt den Austausch von Kleinteilen wie Dichtungen, Düsen, Elektroden, Druck des Ausdehnungsgefäßes, Verbindungsstücke, Sicherungen, Kontrollleuchten, Kontaktgeber, usw.</p>

SONSTIGES		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
UMZUG		Der Mieter haftet für alle Schäden, die am Mietobjekt und an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen, einschließlich derjenigen, die von seiner Umzugsfirma verursacht werden.
GASVERSORGUNGSANLAGE HAUSSCHWAMM (SERPULA LACRIMANS)	Er ist für die Wartung der Leitungen verantwortlich Sobald der Vermieter über das Erscheinen des Hausschwamms im Mietgebäude informiert wird, hat er unverzüglich die erforderlichen Maßnahmen zu seiner Beseitigung zu treffen. Wenn der Mieter dafür verantwortlich ist, übt der Vermieter einen Regress aus.	Er ist für die Wartung der Brenner und Hähne verantwortlich Im Falle des Auftretens des Hausschwamms während seiner Nutzung des Mietobjekts hat der Mieter zu beweisen, dass dieser Schaden ohne sein Verschulden entstanden ist. In diesem Sinne warnt er den Besitzer stets sofort im Fall eines Eindringens von Wasser in das Gebäude und erst recht vor einem Pilzbefall. Die Lagerung von Holz in Feuchträumen wird sorgfältig vermieden. Er sorgt für die normale Belüftung der Räumlichkeiten und insbesondere der Kellerräume.
MÜLLSCHLUCKER	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Wird der Müllschlucker noch benutzt, so hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der private Teil unterhalten wird. Haftung für Schäden an den gemeinschaftlichen Teilen bei Verschulden des Mieters. Haftung für das Entsorgen von Gegenständen, die den Müllschlucker beschädigen oder verstopfen.

STROM		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
ELEKTRISCHE ANLAGE	<p>Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern, die bei normalem Gebrauch ein Risiko darstellen können, verantwortlich.</p> <p>Verpflichtung, dem Mieter eine Anlage zur Verfügung zu stellen, die den Vorschriften und administrativen Anforderungen entspricht und bei normalem Gebrauch keine Gefahr darstellt.</p>	<p>Der Mieter nutzt die Anlage entsprechend ihrer Eigenschaften. Es verändert keines der Elemente der Schalttafel. Er ersetzt kleine beschädigtes oder defektes Zubehörteile: Schalter, Steckdosen, Kontrollleuchten, Sicherungen, Schutzschalter, Glühbirnen, Steckdosen, usw. ... durch identische Komponenten. Im Falle einer Änderung der Anlage muss er deren Konformität bescheinigen lassen und dem Vermieter eine Kopie der Konformitätsbescheinigung übergeben. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ihrem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (einschließlich der Entfernung von Kabeln und Geräten, die insbesondere in Doppelböden, Zwischendecken, Schutzrohre usw. verlegt wurden, ausgenommen Rechtsmissbrauch), es sei denn der Vermieter verzichtet darauf. In diesem Fall trägt er die Kosten einer Neuzertifizierung. Der Mieter lässt an jedem der Lichtpunkte eine ausreichende Länge der sichtbaren Drähte (+/- 10 cm). Anderenfalls hat er die Drähte in den Schutzrohren auszutauschen. Er muss die blanken Drähte abisolieren.</p>
GEGENSPRECHANLAGEN UND VIDEOGEGENSPRECHANLAGEN	<p>Er ist für die Reparatur oder den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern, die das Gerät unbrauchbar machen, verantwortlich.</p>	<p>Sie sind grundsätzlich wartungsfrei. Der Mieter hält jedoch den Hörer, die Auflage und das Kabel sauber. Er ersetzt die Mikrofonskapsel der Innen- und Außengeräte (bis zum Verhältnis des Anteils des gemieteten Objekts, falls die Außenanlage von allen Mieter genutzt wird). Er übernimmt den Austausch von kleinen elektrischen Zubehörteilen des elektrischen Türöffners. Er ist im Prinzip nicht für eine Fehlfunktion oder einen Ausfall verantwortlich, es sei denn, er hat einen Fehler begangen.</p> <p>Es übernimmt die komplette Wartung der Klingeln und den Austausch des elektrischen Zubehörs.</p>
KLINGELN	<p>Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern, die das Gerät unbrauchbar machen, verantwortlich.</p>	

STROM		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
TELEFONIE UND DATENÜBERTRAGUNG	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich, unter der Voraussetzung, dass diese Eigentum des Vermieters sind.	Der Mieter nutzt vorzugsweise die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Installationskanäle, doppelten Böden und technischen Räumlichkeiten für die Installation der Telefonanlage. Am Ende des Mietverhältnisses ergreift er die notwendigen Maßnahmen, um alle von ihm oder seinen Lieferanten hinzugefügten Geräte und insbesondere die in die Bodenkanäle eingezogenen Kabel zu entfernen. Es repariert alle Schäden, die durch die Montage und Demontage von Kabeln, Schaltkästen, Schalttafeln und Geräten entstehen.

HOLZAUSSTATTUNG		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
SCHARNIERE, KLOBEN UND BÄNDER BESCHLÄGE	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, vollständiger Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Er ist dafür verantwortlich, dass die verschiedenen Elemente der Scharniere, Kloben und Bänder sauber sind und dass die Bolzen oder Spindeln ordnungsgemäß geschmiert oder graphitisiert sind. Er stellt sicher, dass sie richtig fixiert sind. Er ersetzt verschlissene Unterlegscheiben. Mietreparaturen oder kleinere Wartungsarbeiten an Beschlägen gehen zu Lasten des Mieters. Im Falle eines Bruchs gilt er als verantwortlich. Er pflegt Edelmetalle (Gold, Bronze, Kupfer, Messing, etc.) mit größter Sorgfalt und mit den entsprechenden Produkten. Er darf sie weder anstreichen noch lackieren, und er vermeidet sorgfältig, sie zu beflecken.
KUPPELN UND DACHLICHTER	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, vollständiger Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Er hält Kuppeln und Dachlichter sauber und entfernt Ablagerungen und Moos auf der Außenseite, es sei denn, die Außenseite ist nicht zugänglich. Ist ein zu öffnender Teil vorhanden, betätigt es diesen regelmäßig und schmiert den Bedienungsmechanismus.
FENSTER- UND TÜRRAHMEN TÜREN UND SCHLUPFTÜREN	Er ist verantwortlich für das Ersetzen von zerbrochenen oder gesprungenen Fensterscheiben nach einem unvorhergesehenen Ereignis, höherer Gewalt oder nach einem Einbaufehler, sofern der Vermieter vom Mieter über diesen Fehler benachrichtigt wurde. Er ist für den Außenanstrich des Holzes verantwortlich	Der Mieter ist verantwortlich für die regelmäßige Reinigung der Fensterrahmen auf der Innenseite und insbesondere der Entwässerungsröhren (Kondenswasserrinnen) und der Entspannungskammer. Er reinigt auch die Außenseite von Rahmen, die sich öffnen oder normalerweise zugänglich sind, ebenso wie die Fensterscheiben.

HOLZAUSSTATTUNG		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
	und zwar so oft wie nötig, um Schäden am Holz zu vermeiden.	<p>Es vermeidet das Anbringen von Zubehör am Rahmen. Falls er dennoch Zubehör anbringt ist er für eventuelle Schäden verantwortlich.</p> <p>Er öffnet und schließt die Fenster- und Türflügel regelmäßig, um ein Verklemmen zu vermeiden. Er wartet die Schließvorrichtungen und setzt sie richtig ein.</p> <p>Er ist nicht verantwortlich für die Fehlfunktion eines Fensterrahmens aufgrund von Gebäudebewegungen oder der natürlichen Ausdehnung des Materials.</p> <p>Die verursachten Schäden führen in manchen Fällen zum Austausch des gesamten betroffenen Elements. Folglich unterlässt es der Mieter, Aus- und oder Einschnitte vorzunehmen Löcher zu bohren oder Zubehör anzubringen.</p> <p>Es ist verantwortlich für Flecken, Schläge, Kratzer und Splitter.</p> <p>Der Mieter ist für kleinere Instandhaltungsarbeiten verantwortlich und er fixiert die Leisten, Sockel und Profile, die sich lösen.</p> <p>Er ist nur dann für das Verziehen von Holzelementen oder Schäden, die durch das Entfernen von Holz entstehen, verantwortlich, wenn sie die Folge eines zu feuchten oder zu trockenen Raumklimas sind, das sich aus der Art der Bewohnung ergibt.</p> <p>Er informiert den Vermieter über die Notwendigkeit, Anstreicher- oder Erhaltungsarbeiten am Holz vorzunehmen, bevor die gute Konservierung des Holzes gefährdet wird.</p> <p>Der Vermieter ist verpflichtet, die Türen, Fenstersprossen, Holzelemente zum Unterteilen oder Schließen von Läden zu reparieren.</p> <p>Er ist verantwortlich für Schäden an Türen und Fenstern, die durch mangelnde Nutzung über einen längeren Zeitraum oder sogar durch wiederholtes unsachgemäßes Schließen entstehen.</p>
TREPPEN	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, vollständiger Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern, die den Gebrauch erschweren oder gefährden, verantwortlich.	<p>Der Mieter ist für das Lösen der Spindeln und Geländer sowie für das Lösen der Handläufe verantwortlich, es sei denn, es handelt sich um eine normale Abnutzung.</p> <p>Er haftet nicht für die normale Abnutzung des Handlaufs und an der rechten Seite der Stufen. Er haftet jedoch für Schläge, Splitter und Dellen.</p>
FENSTERN UND BUNTGLAS	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, unvorhersehbaren Ereignissen oder	<p>Der Mieter wäscht regelmäßig Innen- und Außenfenster, ausgenommen solche, die nicht zugänglich sind.</p>

HOLZAUSSTATTUNG	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
	<p>höherer Gewalt verantwortlich.</p> <p>Die Instandsetzung alter Dichtungen liegt in der Verantwortung des Vermieters.</p>
FENSTERLÄDEN	<p>Er ersetzt aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern defekte Elemente.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Zu Lasten des Mieters</u></p> <p>Er haftet für zerbrochene Fensterscheiben, es sei denn, es liegt ein Einbaufehler, ein unvorhersehbares Ereignis oder höhere Gewalt vor.</p> <p>Der Mieter entfernt alle gemalten oder geklebten Beschriftungen auf den Fenstern.</p> <p>Er achtet darauf, dass die dekorativen Klebefolien nicht beschädigt werden.</p> <p>Der Mieter haftet für Schäden an den Dichtungen (z.B. durch ein Haustier verursacht usw.).</p> <p>Handelt es sich um Rollläden, wartet und schmiert der Mieter bei Bedarf den Mechanismus, die Führungen und Schienen. Er ist für den Austausch des Gurts zuständig.</p> <p>Er öffnet und schließt die Fensterläden regelmäßig, um ein Verklemmen zu vermeiden.</p> <p>Er reinigt die zugänglichen Seiten der Fensterläden.</p>

REINIGUNG	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
DESINFIZIERUNG	<p>Der Mieter trägt die Kosten der Desinfizierung und Insektenbekämpfung, insbesondere von Parasiten wie Kakerlaken, Wanzen, Nagetieren und anderen Schädlingen.</p> <p>Die spezifische Reinigung von Teppichen, wenn der Mieter Hunde oder Katzen besitzt.</p> <p>Räumlichkeiten mit einer besonderen Zweckbestimmung (Ställe, Zwinger, etc.) müssen am Ende der Mietzeit stets desinfiziert werden.</p>
REINIGUNG	<p>Der Vermieter informiert den Mieter über die Reinigungsmethoden und die zu verwendenden Produkte.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Zu Lasten des Mieters</u></p> <p>Der Mieter hat das Mietobjekt, einschließlich seiner gesamten Ausrüstung, in einem sauberen und gepflegten Zustand zu halten. Dazu verwendet er die geeigneten Produkte sachgemäß und lässt sich im Zweifelsfall vom Vermieter beraten.</p> <p>Der Mieter nutzt die ihm zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten mit gebührender Sorgfalt und reinigt sie regelmäßig. Die Verpflichtung, die Räumlichkeiten in einem sauberen Zustand zu halten, gilt unabhängig vom Alter der Innenausstattung. Er ist verantwortlich für das Abwaschen von</p>

REINIGUNG	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
	<p style="text-align: center;"><u>Zu Lasten des Mieters</u></p> <p>Decken und Wänden bei Staub oder Schmutz. Wenn der Mieter die Wohnung verlässt, ist diese leer und sauber. Zusätzlich zu den Reinigungskosten trägt der Mieter die Kosten für die Beseitigung von Gegenständen, Abfall und Müll.</p> <p>Diese Ablagerungen sind mit spezifischen Reparaturkosten verbunden, die vom Mieter zu tragen sind und zwar für den Anstrich, das Abwaschen und in bestimmten Fällen das Aufbringen einer Grundierung, unabhängig vom Grad der Abschreibung. Auch Gardinen, Vorhänge, Teppiche und verschiedene stark riechende Textilien müssen gereinigt werden, ggf. einschließlich der Kosten für Transport, Abhängen und Aufhängen bzw. Abholen und Zurückerliefern. Der Mieter übernimmt auch für die spezifische Reinigung von Geräten wie Steckdosen und Schalter, Lufteinlässe, Heizkörper und Konvektoren (außen und innen).</p> <p>Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihm gehörende Tauben verursacht werden. In manchen Fällen ist eine Desinfektion notwendig, da Tauben Krankheiten übertragen. Andererseits verhindert der Mieter, dass Tauben und andere Vögel in das Gebäude eindringen. Gegebenenfalls informiert er den Vermieter.</p> <p>Er führt eine regelmäßige und angemessene Reinigung durch. Er ist verantwortlich für Schlitzlöcher, Risse, Ringe und Brandflecken von Zigaretten, die während der Nutzung des Mietobjekts entstanden sind. Er ersetzt die für die Schnüre an Vorhängen und Jalousien. Er ist verantwortlich für das Einlaufen durch unsachgemäße Reinigung. Verfärbungen durch Sonnenlicht und Licht gelten als normale Abnutzung.</p>
NIKOTIN	
TAUBEN	<p>Er ist verantwortlich für das Anbringen von Vorrichtungen wie Spanndrähten, Stäben, Netzen,....</p>
VORHÄNGE, GARDINEN UND ÜBERGARDINEN	<p>Er haftet für die Überalterung.</p>

LEITUNGEN	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
ENTHÄRTER, FILTER UND WASSERAUFBEREITUNGSANLAGEN	<p style="text-align: center;"><u>Zu Lasten des Mieters</u></p> <p>Die Geräte mit einer physikalisch-chemischen Behandlung mit Ionenaustauschern (die gebräuchlichsten Weichmacher) müssen zwingend benutzt werden und von einer Fachfirma auf Kosten des</p>
	<p>Der Vermieter ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder</p>

LEITUNGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
	Einbaufehlern, die das Gerät unwirksam machen, verantwortlich. Er stellt dem Mieter die Gebrauchsanweisung zur Verfügung.	Mieters gewartet werden. Im Falle einer Betriebsstörung benachrichtigt der Mieter unverzüglich den Vermieter oder die Fachfirma. Elektrische oder magnetische Geräte sind wartungsfrei, aber der Mieter darf das Gerät nicht abschalten. Bei chemischen Anlagen besteht die Wartung darin, das Behandlungsmittel regelmäßig zu ersetzen.
ROHRLEITUNGEN UND ROHRE (siehe auch Sanitäranlagen und Armaturen)	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern, die das Gerät unbrauchbar machen, verantwortlich.	Der Mieter hat darauf zu achten: <ul style="list-style-type: none"> - mehrmals im Jahr Ventile und Absperrhähne zu betätigen, um sie von Kalkablagerungen zu befreien; - die Wasserenthärtungsanlage oder ein ähnliches System, das zur Verfügung gestellt wird, ohne Unterbrechung zu verwenden; - die Anlagen vor Frost zu schützen und sie gegebenenfalls zu entleeren; - bei längerer Abwesenheit die Wasserversorgung des Gebäudes abzustellen; - die Wärmedämmung nicht zu beschädigen; - verlegte und noch nicht angeschlossene Gasleitungen ordnungsgemäß zu verschließen; - eine reibungslose Ableitung in die Deponien, Kanäle und Siphons zu gewährleisten; - Die Luftsprudler oder Strahlregler regelmäßig zu entkalken. Er haftet für: <ul style="list-style-type: none"> - die Korrosion, die er verursacht hat, z.B. durch die Bildung eines galvanischen Paares; - Schäden durch die Verwendung von Säure; - Schäden am Gebäude, die durch die Verstopfung einer Abfluss- oder Abwasserentsorgungsleitung entstehen (außer bei Baumängeln); - die Folgen der Verkalkung von Rohren und Geräten aufgrund der Nichtverwendung der ihr zur Verfügung gestellten Wasserenthärtungsanlage.
KONTROLLSCHÄCHTE KANALISATION DECKEL UND GITTER	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern	Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass das Abwasser ordnungsgemäß abfließt. Er öffnet daher regelmäßig die Deckel und falls notwendig befreit er

LEITUNGEN		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
	verantwortlich.	die Leitungen oder beseitigt er Verstopfungen (gegebenenfalls durch einen Fachmann durchzuführen). Der Mieter hat darauf zu achten, dass die Abwasserleitungen, die Kontrollschächte und sonstigen Anlagen nicht blockiert werden. Er trägt die Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen der Leitungen, es sei denn, die Verstopfung ist auf einen Mangel an der Anlage zurückzuführen.
WASSERZÄHLER	Bei einem Durchflussmesser übernimmt der Vermieter den Ersatz bei von Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern.	Der Mieter hat keine Wartung durchzuführen. Er schützt den Zähler jedoch vor Frost.
KLÄRGRUBEN - FETTABSCHIEDER UND BAKTERIENFILTER	Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter über die Art der ihm zur Verfügung gestellten Anlage, deren Verwendung und die Lage der verschiedenen Öffnungen und Kontrollschächte zu informieren. Die Entleerung und Reinigung sowie der Austausch des Filtersubstrats der vorgenannten Anlagen ist Aufgabe des Vermieters, soweit sie nicht durch Verschulden des Mieters erforderlich sind oder im Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist.	Der Mieter ist für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage verantwortlich und hat dafür zu sorgen, dass keine Materialien oder Produkte eingebracht werden, die den normalen Betriebsablauf beeinträchtigen könnten. In dieser Funktion übernimmt er regelmäßig: <ul style="list-style-type: none"> - das Abschöpfen des Schaums der Absetzbecken und Klärgruben sowie der Fettabscheider; - die Reinigung der Filtermasse der Bakterienfilter mit einem Wasserstrahl (mindestens einmal jährlich).

BODEN- UND WANDBELÄGE		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
FLIESEN	Der Vermieter ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Der Mieter reinigt sie regelmäßig mit spezifischen Produkten, so dass keine Ablagerungen entstehen. Er vermeidet das Bohren von Wandfliesen zur Befestigung von verschiedenem Zubehör oder Hängeschränken. Er ist verantwortlich für Schäden (Löcher, Splitter, Risse, Brüche, usw.). Er übernimmt den Ersatz, wenn nur wenige Fliesen oder Platten aufgrund einer Verschuldensvermutung des Mieters zerbrochen sind. Er ist verantwortlich für unauslöschliche Markierungen oder für Überlastungen, die zu einer Lockerung der Fliesen führen können. Er ist verantwortlich für Kratzer, Risse, Brüche. Er muss Polsterzubehör, Nägel und Nagelschellen entfernen und Schäden reparieren. Er wird sich möglicherweise an den Kosten der Restaurierung der Verzierungen beteiligen.
NÄGEL – NAGELSCELLEN – HAKEN – SONSTIGES ZUBEHÖR		
PUTZ	Der Vermieter haftet für Schäden am Gebäude wie z.B. Ablösungen, Verarbeitungsfehler, Risse, Feuchtigkeit, die nicht mit der Nutzung des Objektes in Verbindung stehen	Er haftet für alle Schäden, es sei denn, sie beruhen auf einer äußeren Ursache, z.B. auf aufsteigender Feuchtigkeit. Er repariert alle Schäden, die durch die Verwendung von Nägeln, Nagelschellen und Dübeln entstehen.
ZWISCHENDECKE	Er ersetzt aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern defekte Elemente.	Der Mieter haftet für die Beschädigungen (Schlag- und Befestigungsspuren, Perforationen, Quetschungen von Kanten, gebrochene Ecken usw.), die an den Bauteilen der Zwischendecke entstehen, während er das Objekt bewohnt, es sei denn, er beweist, dass sie ohne sein Verschulden entstanden sind.
MARMOR UND NATURSTEIN	Er übernimmt die Reparatur von Schäden, die sich aus einem Verlegefehler, Bewegungen des Gebäudes, oder einem Materialfehler ergeben.	Der Mieter pflegt dieses Material ganz besonders, indem er es regelmäßig mit geeigneten Produkten behandelt. Es ist verantwortlich für Kratzer (mit Ausnahme jener, die durch normalen Gebrauch entstehen), Schläge, Verbiegungen, Fleckenränder, Fett- und Rostflecken. Es ist dem Mieter untersagt, in dem Naturstein zu bohren oder Verankerungen vorzunehmen.

BODEN- UND WANDBELÄGE	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
SPIEGEL	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
	<p>Der Mieter hat den Spiegel wie normales Fensterglas zu pflegen und die Befestigungspunkte zu kontrollieren.</p> <p>Er ist verantwortlich für Schäden durch Oxidation des Spiegelbelags aufgrund einer schlechten Überwachung der Luftfeuchtigkeit im Raum. Er ist verantwortlich für Brüche, Splitter und verschiedene Schlagschäden.</p> <p>Der Mieter ist zu Folgendem verpflichtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entstaubung des Wandbelägen; - Abwaschen von abwaschbaren Wandbelägen; - Verkleben von Bahnen, falls diese sich an manchen Stellen lösen. <p>Er sorgt für ein normales Raumklima, um Schäden durch anormale Temperaturen oder zu hohe Luftfeuchtigkeit zu vermeiden.</p> <p>Wenn der Mieter derartige Schäden verursacht hat, kann am Ende des Mietverhältnisses verpflichtet werden, sich an den Kosten für den Ersatz der Tapete, dem Entfernen der Tapete und eventuell der Reparatur des Putzes zu beteiligen.</p>
PAPIERTAPETE	<p>Er ist verantwortlich für Verarbeitungsfehler und Überalterung</p> <p>Die Schäden, für die der Mieter haftet sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bleistiftzeichnungen, Kratzer, Schrammen, Flecken, Flecken, Beschmutzungen und verschiedene Schlagspuren; - Anstrich auf vorhandener Papiertapete, die nicht für diesen Zweck vorgesehen ist; - Erneutes Tapezieren auf bereits vorhandener Tapete (insbesondere auf Relieftapete) ohne diese vorher zu entfernen (sofern es sich nicht um Grundpapier handelt). - vom Mieter aufgehängte Tapete, deren Farben, Muster und Eigenschaften jedoch nicht dem üblichen Geschmack oder der Bestimmung der Räumlichkeiten entsprechen.
PARKEETT	<p>Wenn es sich um ein gewachstes Parkett handelt, reinigt der Mieter es trocken und entfernt Flecken mit Terpentin und eventuell unter Verwendung von Stahlwolle bevor er es erneut wachst. Er vermeidet die Bildung einer übermäßigen Wachsschicht.</p> <p>Der Mieter darf den Boden ohne vorherige Genehmigung des Vermieters nicht versiegeln.</p> <p>Handelt es sich um einen versiegelten Parkettboden reinigt der Mieter</p>

BODEN- UND WANDBELÄGE		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
	Produkte.	<p>diesen trocken oder mit einem leicht feuchten Wischmopp, ggf. unter Verwendung bestimmter regenerierender Produkte.</p> <p>Der Mieter ersetzt verkratzte, verbrannte oder beschädigte Dielen.</p> <p>Erfordert der Schaden eine Reinigung, eine Behandlung oder ein Abhobeln, wird diese Prozedur in der Regel auf der gesamten Fläche des Raumes durchgeführt. Ein vorzeitiges Abhobeln, das durch ein Verschulden des Mieters erforderlich geworden ist, kann auch die Zahlung einer Entschädigung wegen Wertminderung rechtfertigen.</p> <p>Der Mieter haftet für Schäden, die durch sehr schwere Möbel sowie durch Schuhabsätze entstanden sind.</p> <p>Er haftet nicht für Schäden, die durch unsachgemäße Verlegung oder normalen Verschleiß entstehen, der je nach Nutzung der Räumlichkeiten beurteilt wird.</p>
FARBEN UND LACKE <i>Siehe auch "Nikotin"</i>	<p>Der Außenanstrich geht zu Lasten des Vermieters.</p> <p>Was den Innenanstrich betrifft, so ist er für die Überalterung verantwortlich.</p>	<p>Der Mieter pflegt die Farben und Lacke mit größter Sorgfalt und unter Berücksichtigung ihrer Eigenschaften. In manchen Fällen beschränkt sich diese Pflege auf eine Entstaubung (nicht waschbare Farben). Generell kann die Lackschicht jedoch gereinigt werden und der Mieter wäscht dann sobald notwendig ab. Dazu verwendet er die geeigneten Produkte.</p> <p>Am Ende des Mietverhältnisses darf der Anstrich – selbst wenn dieser amortisiert ist – weder staubig, noch verschmutzt, noch fettig sein.</p> <p>Falls der Anstrich noch nicht als amortisiert gilt und durch ein Verschulden des Mieters erneuert werden muss, trägt dieser einen Teil der Kosten der Instandsetzungsarbeiten anteilmäßig zu der Nutzungsdauer.</p> <p>Auch wenn der Anstrich als amortisiert gilt, repariert der Mieter vor Ort kleinere Schäden am Putz, die insbesondere durch die Verwendung von Polsterzubehör, Dübeln, Nägeln und Haken entstanden sind.</p> <p>Der Mieter trifft eine Vereinbarung mit dem Vermieter vor jeder Änderung des Anstrichs und bestätigt diese zwischen ihnen getroffene Vereinbarung schriftlich. Diese schriftliche Bestätigung ist Bestandteil der Akte.</p> <p>Wenn der Mieter die Räumlichkeiten ohne Zustimmung neu streicht, wählt er eine Farbe mit einem Farbton und einer Qualität, die dem entspricht, was er bei Mietbeginn vorgefunden hat. Im gegenteiligen Fall</p>

BODEN- UND WANDBELÄGE		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	
<u>Zu Lasten des Mieters</u>		
	oder falls er einen ausgefallenen Farbton auswählt, kann er verpflichtet werden, die Räumlichkeiten neu zu streichen. Der Mieter ist für Nikotinablagerungen verantwortlich.	
DIELN UND BODENFLIESEN	Der Vermieter haftet für die Überalterung. Er haftet für Schäden, die durch das fehlerhafte Verlegen eines Belags oder durch die Verwendung ungeeigneter Produkte für die Befestigung entstehen. Er haftet für die Überalterung.	Vor der Vermietung erkundigt sich der Mieter nach der Tragfähigkeit und berücksichtigt diese. Er wird für die durch eine Überbelastung verursachten Veränderungen verantwortlich gemacht. Verlegt der Mieter einen Bodenbelag auf den Boden, so haftet er für den gegebenenfalls entstandenen Schaden.
WANDBELÄGE		Der Mieter ist für die Pflege der Wandbeläge verantwortlich, einschließlich der Wiederbefestigung der von der Wand abgelösten Sockelleisten, es sei denn, es liegt ein Einbaufehler vor. Er ist verantwortlich für die durch sein Verschulden beschädigten Teile der Beläge und den teilweisen oder vollständigen Ersatz (falls erforderlich) auf seine Kosten.
FLEXIBLE BODENBELÄGE	Der Vermieter haftet für Überalterung oder Einbaufehlern. Er ist verantwortlich für die normale Abnutzung aufgrund der Nutzung und für die durch Möbel verursachten Abdrücke, selbst wenn Untersetzer oder Gleiter verwendet werden. Gleiches gilt für die durch Licht verursachten Verfärbungen.	Die Pflege von flexiblen Bodenbelägen liegt in der Verantwortung des Mieters. Er muss diesem im Verhältnis zur normalen Lebensdauer des Belags reparieren. Die Verwendung von Untersetzern, Filzgleitern oder anderen Schutzvorrichtungen wird empfohlen, um ein übermäßiges Einsinken der Möbelbeine zu vermeiden. Der Mieter ist verantwortlich für Kratzer, Schlagspuren, Risse, Flecken, Absatzspuren. Er hält den Belag sauber. Der Mieter ist nicht nur verantwortlich für die mangelnde Reinigung, sondern auch für Schäden, die durch eine unsachgemäße Reinigungsmethode entstehen. Beispiele sind Verfärbungen, die Verwendung von flüssigem Shampoo auf formunstablen Teppichen oder auf wasserempfindlichen Oberflächen (z.B. Holzböden).
LAMINAT-FUSSBODEN	Der Vermieter haftet für Überalterung oder Einbaufehler. Er ist verantwortlich für die normale Abnutzung aufgrund der Nutzung und für die durch Möbel verursachten Abdrücke, selbst wenn Untersetzer oder Gleiter verwendet werden.	Laminatfußböden sind wie Parkett sehr wasserempfindlich. Der Mieter reinigt sie trocken oder mit einem sehr leicht feuchten Wischmopp, ggf. unter Verwendung bestimmter regenerierender Produkte. Der Mieter ersetzt verkratzte, verbrannte oder beschädigte Elemente. Er ist verantwortlich für Kratzer, Schläge, Splitter,....

BODEN- UND WANDBELÄGE	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
<u>Zu Lasten des Mieters</u>	
	Gleiches gilt für die durch Licht verursachten Verfärbungen.
STEINTEPPICH	Er ist verantwortlich für die durch Licht verursachten Verfärbungen sowie für Verlegefehler.
	Der Mieter pflegt die Steinteppiche durch eine sachgemäße Reinigung, insbesondere durch regelmäßiges Absaugen von Staub und Schmutz. Flecken entfernt der Mieter mit Hilfe eines leicht feuchten Mopps.

SANITÄRAUSRÜSTUNG		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
BAD UND DUSCHE <i>Siehe auch "Sanitäranlagen und Armaturen"</i>	<p>Der Vermieter ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich, außer im Falle eines Verschuldens des Mieters.</p>	<p>Je nach Materialart lässt der Mieter die Schäden fachgerecht reparieren (eine sichtbare Nachbesserung kann nicht als gültige Reparatur angesehen werden).</p> <p>Er pflegt und ersetzt eventuell die Fuge am Rand der Wanne/Dusche. Er kann für Schäden, die durch das Eindringen von Wasser nach einem Defekt dieser Fuge entstehen, haftbar gemacht werden, wenn er den Vermieter nicht informiert hat.</p> <p>Er ist für alle Schäden verantwortlich, die durch das Entfernen von aufgeklebten rutschfesten Belägen entstehen.</p> <p>Er pflegt diese Geräte mit den entsprechenden Produkten, um Kalkablagerungen und Veränderungen des Glanzes zu vermeiden. Er ersetzt Wanne- oder Brauseschlauch.</p>
WC UND WASSERSPÜLUNG	<p>Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich, unter anderem des Schwimmers des Toilettenkastens, der Wasserspülung sowie der gesamten Anlage (außer im Falle eines Verschuldens des Mieters).</p>	<p>Wasserspülung: Er ersetzt die Dichtungen und beseitigt den Kalkstein. Er repariert und ersetzt die Spülauslösung. Er sorgt dafür, dass der Schwimmer bei Bedarf eingestellt wird.</p> <p>WC: Er ersetzt Dichtungen, Fallrohrverbindungsmuffen und gebrochene Scharniere, und Gelenke, die Absenkautomatik, den Ring und den Deckel. Es hält die Schlüssel sauber.</p>
SANITÄRANLAGEN UND ARMATUREN <i>Siehe auch "Bad und Dusche"</i> .	<p>Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.</p> <p>Wasserhähne mit Keramikkartuschen bedürfen keiner besonderen und zusätzlichen Wartung. Der Vermieter übernimmt Austausch der Thermostatpatrone.</p>	<p>Zusätzlich zu den Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Nutzung der Abwasserleitungen nimmt der Mieter folgende Aufgaben wahr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einstellung, Reinigung, Entkalken, eventuelle Schmierung der Geräte; - Austausch von Dichtungen der Ventile und Hähne, von Filtern, Luftsprudlern, Schläuchen und Duschbrausen; er ersetzt wegen mangelnder oder mangelhafter Wartung defekte Umstellventile. - Regelmäßige Reinigung und Pflege von Spülbecken, Waschbecken, Bädern, Duschwannen, Toiletten, usw... mit Produkten, die die Eigenschaften der Materialien berücksichtigen (Kunststoff, Edelstahl, Steingut, usw...); - Regelmäßige Betätigung von Thermostatventilen und Absperrventilen, um ein Blockieren zu vermeiden. - Er haftet für Splitter, Verbiegungen, Risse, Dellen und Kratzer an den Sanitäranlagen.

SANITÄRAUSRÜSTUNG	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
	Bei alten oder fehlerhaften Dichtungen informiert der Mieter den Vermieter (außer bei Bad, Dusche und WC).
SICHERHEIT	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
SCHLÜSSEL, AUSWEISE, MAGNETKARTEN- CHIPKARTEN <i>Siehe auch "Fernbedienungen". + siehe Beschlüge</i>	<p>Der Vermieter ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.</p> <p style="text-align: center;">Zu Lasten des Vermieters</p> <p>Der Mieter pflegt und schmiert die Schlösser. Beim Verlassen des Gebäudes muss der Mieter alle Schlüssel (einschließlich zusätzlicher Exemplare) zurückgeben und fehlende, beschädigte oder unbrauchbare Schlüssel ersetzen. Bei nummerierten Sicherheitsschlüsseln ist das Original und keine Kopie vorzulegen. Bei Diebstahl oder Verlust der Schlüssel, die den Zugang zum Mietobjekt ermöglichen, ist der Mieter verpflichtet, das/die betreffende(n) Schloss(e) mit der entsprechenden Anzahl von Schlüsseln zu ersetzen. Bei einer Türkastatur übermittelt der Mieter den verwendeten Code beim Auszug aus der Wohnung. Bei Verlust eines Ausweises, einer Magnetkarte oder einer Chipkartenbox gehen die Kosten für Lieferung und Neuprogrammierung zu Lasten des Mieters.</p>
FERNBEDIENUNGEN	<p>Fernbedienungen sind wartungsfrei. Nur der Wechsel der Batterien ist Aufgabe des Mieters. Bei Verlust oder Diebstahl trägt der Mieter die volle Verantwortung. Bei codierbaren Fernbedienungen für Mehrfamilienhäuser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Preis einer neuen Fernbedienung wird vom Mieter bezahlt; - Die Hausverwaltung wird über den Verlust / Diebstahl informiert; - die Frequenz aller Fernbedienungen und des Empfängers wird geändert; - der Mieter trägt die dadurch entstehenden Verwaltungskosten. <p>Bei einer Fernbedienung mit einer einzigen Frequenz: Der Mieter trägt alle Kosten (Ersatz und Neuprogrammierung) für diesen Verlust oder Diebstahl. Bei Fernbedienungen (Garagentor, Tor, usw.) ersetzt der Mieter die ggf.</p>

SICHERHEIT	
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>
<u>Zu Lasten des Mieters</u>	
	verlorene Fernbedienung und lässt eine Neuprogrammierung durchführen.
DIEBSTAHL UND VANDALISMUS	Bei Einbruchversuchen oder Vandalismustaten übernimmt der Vermieter (oder ggf. seine Versicherung), wenn den Mieter keine Schuld trifft, die Reparaturkosten für die Schäden an dem vermieteten Gebäude.
ALARMANLAGE	Der Vermieter ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.
FEUERMELDER	Er ist für die Erstausrüstung und den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.
FEUERLÖSCHER	Er übernimmt die Aufstellung der vorgeschriebenen Feuerlöcher.
	Er übernimmt die Wartung und Kontrolle der Feuerlöcher (Nachfüllen, Reparatur).

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträgebeigelegt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung:

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE

Anhang 8

Wohnungsübergabeprotokoll für den Einzug in ein gemietetes Appartement oder Wohnhaus

Kontradiktorisches Wohnungsübergabeprotokoll betreffend das Appartement Nr....., gelegen im Geschoss/Erdgeschoss¹, den Stellplatz/Einzelgarage im Untergeschoss/Erdgeschoss¹ Nr., den Garten (Erdgeschoss)¹, **ODER** das Wohnhaus mit Stellplatz/Einzelgarage¹ und Garten, gelegen in

Die Unterzeichneten

Der Vermieter

.....

Wohnsitz :

.....

und

Der/die Mieter

aktueller Wohnsitz

haben am um Uhr gemäß Artikel 27 § 1 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag die oben erwähnte Immobilie besichtigt und deren Übergabeprotokoll erstellt.

Dieses Übergabeprotokoll wird vor Beginn der Bewohnung erstellt.

Der Mietvertrag wurde am
unterzeichnet.

Er beginnt am

¹Unzutreffendes bitte streichen

Die Vertragsparteien verpflichten sich, am Ende des Mietverhältnisses den Zustand des Mietobjekts mit dem Inhalt des vorliegenden Protokolls zu vergleichen, um die eventuellen Mietschäden zu bestimmen und deren Betrag festzusetzen, damit die Parteien ihre Rechte geltend machen können.

Vorbemerkungen

1. Es wurde keine Prüfung der Innenräume von Wänden, Fußböden und Decken vorgenommen, der Zustand des Bodens unter dem Belag wurde nicht geprüft und es wurde keine Untersuchung des Bodens (unter dem Gebäude) durchgeführt.
2. **Sind im Text des Protokolls keine Schäden erwähnt, so erkennen die Vertragsparteien an, dass das Beschriebene unversehrt, nicht verblasst - fleckig - beschmutzt** und in gutem Zustand ist, und dass alle im Mietobjekt vorhandenen Geräte und Vorrichtungen perfekt funktionieren.
3. Alles Erwähnte ist Eigentum des Vermieters.
4. (Evtl.) Die folgenden Geräte (Spülmaschine, Kühlschrank, Herd, Ofen, Konvektoren, usw.) werden dem Mieter kostenlos zur Verfügung gestellt, der für deren ordnungsgemäße Instandhaltung sorgen wird. Bei Ausfall gehen die Reparatur oder ggf. der Ersatz des Geräts zu Lasten des Mieters.
5. (Evtl.) Bei der Besichtigung vor Ort wurde keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit des/der
..... durchgeführt.
6. (Evtl.) Es handelt sich um den Erstbezug: alle Ausstattungen und alle Geräte sind neu.
7. (Evtl.) Der Vermieter hat alle Wände, Decken, Türe, Schränke, Fußleisten, ... des Appartements¹ - Wohnhauses¹ neu streichen lassen. Es gibt kein Verblässen zu vermelden.

Auf der Grundlage der sorgfältigen Untersuchung des Mietobjekts in Anwesenheit der Vertragsparteien wird das Folgende festgestellt:

1. Feststellungen, die für das Appartement¹/Wohnhaus¹ im Allgemeinen gelten

Ausführliche Beschreibung + Bilder

.....
.....

.....

Das Mietobjekt weist keine Spuren von aufsteigender Feuchtigkeit, porösen Wänden oder Eindringen von Wasser auf (im Falle von sichtbaren Feuchtigkeitsspuren sind jedoch die Stellen, an denen sie sich befinden, sowie ihre Ursache und die eventuell vorgenommene Behandlung anzuführen).

2. Privater Eingangsbereich (Lage:.....)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden¹, Material (Holz, Fliese, usw.) :
....., Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....
- Bodenbelag: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
Schwingflügel¹; Material der Metallteile:
.....
- Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
Material: Naturholz, Sperrholz,
Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:,
Farbe:; Betriebszustand:
- Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,
.....
.....

¹Unzutreffendes bitte streichen

- Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:

 - Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:

 - Schalter: Anzahl:, Farbe:
 - Türsprech-/Bildfernsprecheranlage mit oder ohne Türöffner:
 (Marke), (Farbe),
 (Zustand),
 - Klingel/Gong: (Typ), (Marke),
 (Aufstellungsort),
 (Zustand)
 - Sicherheitsanlage (Alarm, Kamera, usw.):
(Marke),
 (Aufstellungsort),
 (Zustand)
 - Heizanlage: Typ: Heizkörper/Konvektor Zentralheizung oder individuelle
 Heizung/Heizofen/Sonstiges:; Material (Blech/Gusseisen/Stein/Sonstiges):

 Heizkörper: Anzahl: Farbe: (thermostatisches/normales) Ventil,
 Heizkostenverteiler: konventionell/digital,

Andere Kommentare oder Besonderheiten

.....

2. Treppen und Treppenhaus/Absätze (privater Teil)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder

2.1. Eingangstreppe/Treppe zu dem(den) oberen Geschoss(en)

- Stufen: Material:, Farbe:,
 Zustand:

 - Stufenbelag: ja/nein; Material:, Farbe:

-, Zustand:
-
- Fußleisten: Material:, Farbe:, Zustand:
 - Balustrade/Geländer: Material:, Farbe:, Zustand:

Andere Kommentare oder Besonderheiten (klappbare Treppe, usw.)

.....

.....

.....

.....

2.2. Treppenhaus (vom Erdgeschoss bis zum Dachboden) und Absätze (der einzelnen Geschosse: 1. Geschoss, 2. Geschoss, 3. Geschoss, usw.)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
- Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
- Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden¹, Material (Holz, Fliesen, usw.) :
....., Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
- Bodenbelag: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
- Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
Schwingflügel¹; Material der Metallteile:
- Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):

¹Unzutreffendes bitte streichen

- eventuelle Abnutzungsspur(en):

 - Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:,
 Farbe:; Betriebszustand:
 - Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
 Material: Naturholz, Sperrholz,
 Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

 - Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹

 Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:

 - Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:

 - Schalter: Anzahl:, Farbe:

Andere Kommentare oder Besonderheiten

.....

3. Separate Toilette(n)

3.1.Lage:.....

.....

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

 - Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

- Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden¹, Material (Holz, Fliesen, usw.) :
....., Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....
- Bodenbelag: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
Schwingflügel¹; Material der Metallteile:
.....
- Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
Material: Naturholz, Sperrholz,
Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:; Farbe:
.....; Betriebszustand:
- Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,
.....
.....
Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:
.....
- Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:
.....
- Schalter: Anzahl:, Farbe:
- Heizanlage: Typ: Heizkörper/Konvektor Zentralheizung oder individuelle
Heizung/Heizofen/Sonstiges:; Material (Blech/Gusseisen/Stein/Sonstiges):
.....
Heizkörper: Anzahl: Farbe: (thermostatisches/normales) Ventil,
Heizkostenverteiler: konventionell/digital,
.....

Die Belüftung des Raums erfolgt durch

Ausstattung:

- a) des WC: Becken (bodenstehend/wandhängend)
..... (Zustand der Emaille und
Sauberkeitsgrad des inneren Teils); Sitzbrille: neu/gut erhalten,
Material:, (Zustand des Materials
und Sauberkeit), kein Leck,

- Schwingflügel¹; Material der Metallteile:

 - Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

 - Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
 Material: Naturholz, Sperrholz,
 Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

 - Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:,
 Farbe:; Betriebszustand:
 - Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,

 Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:

 - Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:

 - Schalter: Anzahl:, Farbe:
 - Heizanlage: Typ: Heizkörper/Konvektor Zentralheizung oder individuelle
 Heizung/Heizofen/Sonstiges:; Material (Blech/Gusseisen/Stein/Sonstiges):

 Heizkörper: Anzahl: Farbe: (thermostatisches/normales) Ventil,
 Heizkostenverteiler: konventionell/digital,

Die Belüftung des Raums erfolgt durch

Ausstattung:

- a) des WC: Becken (bodenstehendes/wandhängendes)
 (Zustand der Emaille und
 Sauberkeitsgrad des inneren Teils); Sitzbrille: neu/gut erhalten,
 Material:, (Zustand des Materials
 und Sauberkeit), kein Leck,

- b) des Waschbeckens: Material, Beschreibung des Zustands:

 Armatur: Typ & Marke: ;
 Zustand:

 Spiegel: Form & Abmessungen:

Zustand:

.....
Rollenhalter:

c) Betrieb der Sanitäreinrichtungen:

.....

Andere Kommentare oder Besonderheiten

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

4. Wohnzimmer (Lage:

.....)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden, Material (Holz, Fliesen, usw.) :
....., Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....
- Bodenbelag: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
Schwingflügel¹; Material der Metallteile:
.....
- Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
Material: Naturholz, Sperrholz,

- Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
- eventuelle Abnutzungsspur(en):
- Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:,
Farbe:; Betriebszustand:
 - Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,
.....
.....
Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:
.....
 - Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:
.....
 - Schalter: Anzahl:, Farbe:
 - Türsprech-/Bildfernsprecheranlage mit oder ohne Türöffner:
(Marke), (Farbe),
..... (Zustand),
 - Klingel/Gong: (Typ), (Marke),
..... (Aufstellungsort),
(Zustand)
 - Sicherheitsanlage (Alarm, Kamera, usw.):
.....(Marke),
..... (Aufstellungsort),
(Zustand)
 - Heizanlage: Typ: Heizkörper/Konvektor Zentralheizung oder individuelle
Heizung/Heizofen/Sonstiges:; Material (Blech/Gusseisen/Stein/Sonstiges):
.....
Heizkörper: Anzahl: Farbe: (thermostatisches/normales) Ventil,
Heizkostenverteiler: konventionell/digital,
.....
 - Wandthermostat: Marke:, Typ (digital/analog):
Zustand:
.....
.....

Andere Kommentare oder Besonderheiten

.....

.....

.....

.....

5. Küche (Lage:)**Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder**

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
 - Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
 - Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden¹, Material (Holz, Fliesen, usw.) :
....., Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....
 - Bodenbelag: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
 - Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
Schwingflügel¹; Material der Metallteile:
.....
 - Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
 - Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
Material: Naturholz, Sperrholz,
Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
 - Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:
Farbe:; Betriebszustand:
 - Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,
.....
.....
Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:
.....
 - Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:
.....
 - Schalter: Anzahl:, Farbe:
 - Heizanlage: Typ: Heizkörper/Konvektor Zentralheizung oder individuelle
Heizung/Heizofen/Sonstiges:; Material (Blech/Gusseisen/Stein/Sonstiges):
.....
Heizkörper: Anzahl: Farbe: (thermostatisches/normales) Ventil,
Heizkostenverteiler: konventionell/digital,
.....
- Die Belüftung des Raums erfolgt durch

Ausstattung der Küche:

a) Beschreibung der Küchenmöbel (Unter-/Hochschränke, usw. & Arbeitsplatten):

.....

 Oberflächenmaterial:
 Deckfarbe:
 Material und Farbe der Arbeitsplatte:

b) Herd: Typ: (Elektro-, Gas-, usw.),
 Marke:, Zustand:

.....;

c) eventuelle Abnutzungsspur(en):

d) c) Ofen: Typ: (Elektro-, Gas-,
 usw.), Marke: Zustand:

..... ;

e) Abzugshaube: Marke:, Filtertyp:

..... Zustand:

.....
 Fernbedienung: ja/nein¹

e) Spülmaschine: Marke:Zustand:

..... ;

f) Mikrowelle: Typ: (Mikrowellengerät, Grill,
 usw.); Marke:; Zustand:

..... ;

g) Kühlschrank: mit/ohne Tiefkühlraum, Typ: (Kühlung,
 Umluftkühlung, usw.),

Marke:, Zustand:

..... ;

h) getrennter Tiefkühler: Typ:, Marke:,
 Zustand:

..... ;

i) Spülbecken: Material:, Farbe:

....., Beschreibung des Zustands:

.....

Armaturen: Anzahl:, (Marke/Typ):

..... (Zustand):

.....

Andere Kommentare oder Besonderheiten:

.....

.....

.....

6. Heizraum - Waschküche (Lage:)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden¹, Material (Holz, Fliesen, usw.) :
....., Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....
- Bodenbelag: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
Schwingflügel¹; Material der Metallteile:
.....
- Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
Material: Naturholz, Sperrholz,
Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:
Farbe:; Betriebszustand:
- Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,
.....
.....
Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:
.....
- Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:
.....
- Schalter: Anzahl:, Farbe:

- Heizanlage: Typ: Heizkörper/Konvektor Zentralheizung oder individuelle Heizung/Heizofen/Sonstiges:; Material (Blech/Gusseisen/Stein/Sonstiges):
 Heizkörper: Anzahl: Farbe: (thermostatisches/normales) Ventil, Heizkostenverteiler: konventionell/digital,

Die Belüftung des Raums erfolgt durch

Ausstattung der Heizanlage:

a) Brennstofftyp:

b) Kesseltyp: bodenstehend oder wandhängend,
 Marke des Kessels:

c) Marke des Brenners:, Anzahl Zirkulatoren:

d) Marke des Boilers:

e) Betrieb der Anlage:

.....

Andere Kommentare oder Besonderheiten:

.....

7. **Badezimmer**

7.1. Lage:

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

- Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

- Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden¹, Material (Holz, Fliesen, usw.) :
, Farbe (Naturfarbe/Anstrich):

- Bodenbelag: Material:, Farbe:

¹Unzutreffendes bitte streichen

- eventuelle Abnutzungsspur(en):

 - Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
 Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
 Schwingflügel¹; Material der Metallteile:

 - Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich):
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

 - Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
 Material: Naturholz, Sperrholz,
 Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

 - Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:,
 Farbe:; Betriebszustand:
 - Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,

 Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:

 - Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:

 - Schalter: Anzahl:, Farbe:
 - Heizanlage: Typ: Heizkörper/Konvektor Zentralheizung oder individuelle
 Heizung/Heizofen/Sonstiges:; Material (Blech/Gusseisen/Stein/Sonstiges):

 Heizkörper: Anzahl: Farbe: (thermostatisches/normales) Ventil,
 Heizkostenverteiler: konventionell/digital,

Die Belüftung des Raums erfolgt durch

Ausstattung des Badezimmers:

- a) Badewanne: Emaille/Acryl, Typ: (Sitz-, Rechteck-, ovale
 Badewanne, Whirlpool, usw.), Beschreibung des Zustands der Badewanne:

;
 Armatur: Marke und Typ:, Zustand:

 b) Dusche: in der Badewanne/separate Duschkabine mit Glastüren/ italienische
 Dusche/Duschtrennwände in..... (Material)/Duschvorhang,
 Duschwanne aus Emaille/Acryl/Granit, Zustand
; Armatur: Marke und Typ:

-; Zustand:
-
- c) Bidet und/oder WC: bodenstehendes/wandhängendes Becken, Zustand des Materials und Sauberkeitsgrad:
-
- Sitzbrille: neu, gut erhalten, Material:, kein Leck, Rollenhalter;
- d) Waschbecken: Anzahl:, Material:, Beschreibung und Zustand:
-
- ..., Armaturen: Anzahl:, Marke und Typ:
- Zustand.....
- e) Spiegel: Anzahl:, Form & Abmessungen:
- Zustand:
-
- Handtuchhalter: Anzahl:, Material:
- f) Boiler: Marke:, Typ:, Farbe:, befestigt an (Wand oder)
-
-
- g) Badezimmerschränke (bodenstehend oder wandhängend): Zustand:
-
- Anzahl Türen:, Material:, Betrieb der Türen:
- Scharniere: Anzahl:, Zustand:
-
- Klinken: Anzahl:, Zustand:
-
- h) Betrieb der Sanitäreinrichtungen:
-

Andere Kommentare oder Besonderheiten:

.....

.....

.....

7.2. Lage:

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden¹, Material (Holz, Fliesen, usw.) :
....., Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....
- Bodenbelag: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
Schwingflügel¹; Material der Metallteile:
.....
- Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
Material: Naturholz, Sperrholz,
Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:
Farbe:; Betriebszustand:
- Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,
.....
.....
Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:
.....
- Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:
.....
- Schalter: Anzahl:, Farbe:
- Heizanlage: Typ: Heizkörper/Konvektor Zentralheizung oder individuelle
Heizung/Heizofen/Sonstiges:; Material (Blech/Gusseisen/Stein/Sonstiges):
.....
Heizkörper: Anzahl: Farbe: (thermostatisches/normales) Ventil,
Heizkostenverteiler: konventionell/digital,
.....

Die Belüftung des Raums erfolgt durch

Ausstattung des Badezimmers:

- a) Badewanne: Emaille/Acryl, Typ: (Sitz-, Rechteck-, ovale Badewanne, Whirlpool, usw.), Beschreibung des Zustands der Badewanne:
;
 Armatur: Marke und Typ:, Zustand:
- b) Dusche: in der Badewanne/separate Duschkabine mit Glastüren/ italienische Dusche/Duschtrennwände in..... (Material)/Duschvorhang, Duschwanne aus Emaille/Acryl/Granit, Zustand; Armatur: Marke und Typ:; Zustand:
- c) Bidet und/oder WC: bodenstehendes/wandhängendes Becken, Zustand des Materials und Sauberkeitsgrad:

 Sitzbrille: neu, gut erhalten, Material:, kein Leck, Rollenhalter;
- d) Waschbecken: Anzahl:, Material:, Beschreibung und Zustand:

, Armatur: Anzahl:, Marke und Typ:
 Zustand
- e) Spiegel: Anzahl:, Form & Abmessungen:

 Zustand:
- Handtuchhalter: Anzahl:, Material:
- f) Boiler: Marke:, Typ:, Farbe:, befestigt an (Wand oder)
-
- g) Badezimmerschränke (bodenstehend oder wandhängend):
 Zustand:

 Anzahl Türen:, Material:, Betrieb der Türen:

 Scharniere: Anzahl:, Zustand:

 Klinken: Anzahl:, Zustand:
- h) Betrieb der Sanitäreinrichtungen:

.....
Andere Kommentare oder Besonderheiten:

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

8. Schlafzimmer

8.1. Schlafzimmer 1 (Lage:)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden¹, Material (Holz, Fliesen, usw.) :
....., Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....
- Bodenbelag: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Kamin: dekorativer/antiker/eingebauter/offener Kamin/Heizofen,,
Brennstoff:, Einfassung: Material:,
Zustand:
.....
- Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
Schwingflügel¹; Material der Metallteile:
.....
- Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....

- Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
Material: Naturholz, Sperrholz,
Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:,
Farbe:; Betriebszustand:
- Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,
.....
.....
Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:
.....
- Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:
.....
- Schalter: Anzahl:, Farbe:
- Heizanlage: Typ: Heizkörper/Konvektor Zentralheizung oder individuelle
Heizung/Heizofen/Sonstiges:; Material (Blech/Gusseisen/Stein/Sonstiges):
.....
Heizkörper: Anzahl: Farbe: (thermostatisches/normales) Ventil,
Heizkostenverteiler: konventionell/digital,
.....

Die Belüftung des Raums erfolgt durch

Andere Kommentare oder Besonderheiten:

.....

.....

.....

.....

8.2. Schlafzimmer 2 (Lage:)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)

¹Unzutreffendes bitte streichen

- eventuelle Abnutzungsspur(en):

- Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden¹, Material (Holz, Fliesen, usw.) :
, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):

 - Bodenbelag: Material:, Farbe:
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

 - Kamin: dekorativer/antiker/eingebauter/offener Kamin/Heizofen,,
 Brennstoff:, Einfassung: Material:,
 Zustand:

 - Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
 Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
 Schwingflügel¹; Material der Metallteile:

 - Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

 - Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
 Material: Naturholz, Sperrholz,
 Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
 eventuelle Abnutzungsspur(en):

 - Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:
 Farbe:; Betriebszustand:
 - Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,

 - Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:

 - Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:

 - Schalter: Anzahl:, Farbe:
 - Heizanlage: Typ: Heizkörper/Konvektor Zentralheizung oder individuelle
 Heizung/Heizofen/Sonstiges:; Material (Blech/Gusseisen/Stein/Sonstiges):

 Heizkörper: Anzahl: Farbe: (thermostatisches/normales) Ventil,
 Heizkostenverteiler: konventionell/digital,

- Die Belüftung des Raums erfolgt durch

Andere Kommentare oder Besonderheiten:

.....

.....

.....

.....

9. Sonstiges Zimmer (Büro, Spielraum,) (Lage:)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden¹, Material (Holz, Fliesen, usw.) :
....., Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....
- Bodenbelag: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Kamin: dekorativer/antiker/eingebauter/offener Kamin/Heizofen,,
Brennstoff:, Einfassung: Material:
Zustand:
.....
- Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
Schwingflügel¹; Material der Metallteile:
.....
- Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
Material: Naturholz, Sperrholz,
Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:
Farbe:; Betriebszustand:

¹Unzutreffendes bitte streichen

- Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,
.....
.....
Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:
.....
- Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:
.....
- Schalter: Anzahl:, Farbe:
- Heizanlage: Typ: Heizkörper/Konvektor Zentralheizung oder individuelle
Heizung/Heizofen/Sonstiges:; Material (Blech/Gusseisen/Stein/Sonstiges):
.....
Heizkörper: Anzahl: Farbe: (thermostatisches/normales) Ventil,
Heizkostenverteiler: konventionell/digital,
.....

Die Belüftung des Raums erfolgt durch

Andere Kommentare oder Besonderheiten:

.....

.....

.....

.....

10. Dachboden (Lage:

.....)

Der Dachboden ist nicht eingerichtet und kann somit nicht als Wohnraum betrachtet werden.

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen) + Bilder

.....

.....

.....

.....

11. Stellplatz/plätze oder Garage (Lage:)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen) + Bilder

- Decke: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Wände: tapeziert seit/(frisch) gestrichen in (Farbe)
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fußleisten: vorhanden/nicht vorhanden¹, Material (Holz, Fliesen, usw.) :
....., Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....
- Bodenbelag: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Fenster: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
.....; Einfach-/Doppel-/Dreifachverglasung¹; Scharniere und
Schlösser: blockiert/reibungsloses Öffnen und Verschließen¹; einfaches Türblatt und/oder
Schwingflügel¹; Material der Metallteile:
.....
- Fensterbank: Material:, Farbe (Naturfarbe/Anstrich¹):
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Türen: Anzahl:, gestrichen in (Farbe);
Material: Naturholz, Sperrholz,
Anzahl Schlüssel: ; Material der Metallteile:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
.....
- Laden/Markise: vorhanden/nicht vorhanden¹; Material:
Farbe:; Betriebszustand:
- Lichtquellen: Anzahl:, Leuchte/Strahler/Anschlussdraht¹,
.....
.....
Glühbirne: LED-/Halogen-/elektronische Glühbirne/Leuchtstofflampe/Sonstiges¹:
.....
- Steckdosen: Anzahl:, eingebaut/nicht eingebaut¹ (Aufputzsteckdose), Farbe:
.....
- Schalter: Anzahl:, Farbe:
- Sicherheitsanlage (Alarm, Kamera, usw.): Marke:
....., Aufstellungsort:
....., Betriebszustand:

12. Keller (Lage:)

Der (die) Keller kann (können) nicht als Wohnraum benutzt werden.

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen) + Bilder

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

13. Garten (Lage:)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen + Unzutreffendes streichen) + Bilder; bitte Bilder aller Bäume, Pflanzen und Blumen im Garten aufnehmen

Die Bäume wurden vor Kurzem ausgeästet.

Lichtquellen: ja/nein, Beschreibung:

Schalter oder Steckdose: ja/nein, Beschreibung:

14. Balkon(e), Terrasse(n) (Lage:)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen) + Bilder

- Bodenbelag: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):
- Brüstung: Material:, Farbe:
eventuelle Abnutzungsspur(en):

Andere Kommentare oder Besonderheiten:

.....
.....

.....
.....

15. Sonstiges (Beispiel: Nebengebäude, Gartenhäuschen, usw.) (Lage:)

Ausführliche Beschreibung (bitte ergänzen) + Bilder

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

16. Fernseh-, Internet-, Telefonleitungen, Satellitenantenne, usw.

- Telefon : **Wand-Hauptanschlussdose** vorhanden im Mietobjekt: ja/nein¹
 Aufstellungsort:
 Telefon-Wandsteckdosen im Mietobjekt: Aufstellungsort:

 Unterputz- oder Aufputzsteckdose¹; Farbe:

- Internet: **Wand-Hauptanschlussdose** vorhanden im Mietobjekt: ja/nein¹
 Aufstellungsort:
 Wandsteckdosen im Mietobjekt: Aufstellungsorte:

 Unterputz oder Aufputzsteckdose¹; Farbe:

- Kabelfernsehen: **Wand-Hauptanschlussdose** vorhanden im Mietobjekt: ja/nein¹
 Aufstellungsort:

 Wandsteckdosen im Mietobjekt: Aufstellungsorte:

 Unterputz oder aufputz¹; Farbe:
, Farbe:

Andere Kommentare oder Besonderheiten:

¹Unzutreffendes bitte streichen

.....

17. Schlüssel

Der Mieter bestätigt, dass er die folgenden Schlüssel vom Vermieter erhalten hat:

a. Anzahl und Arten von Schlüsseln für die Außentüren: Anzahl:, (Nummer der Schlüssel:

.....)

b. Anzahl und Arten von Schlüsseln für die Innentüren: Anzahl:, (Nummer der Schlüssel:

.....)

Die Schlüssel und Schlösser wurden kontrolliert, sie funktionieren gut, (evtl. mit Ausnahme von:

.....

(Evtl.) Die Fernbedienungen (Anzahl:) der elektrisch betriebenen Türen wurden getestet, sie funktionieren gut, (evtl. mit Ausnahme von:

.....)

18. Zähler

Der Zählerstand am heutigen Tag wurde wie folgt abgelesen:

Kaltwasser: (Zähler-Nummer,) Stand:

.....

Warmwasser: (Zähler-Nummer,) Stand:

.....

Gas: (Zähler-Nummer,) Stand:

EAN-Code:

Strom: Tagestarifzähler: (Zähler-Nummer,) Stand:

Strom: Nachttarifzähler: (Zähler-Nummer,) Stand:

EAN-Code:

Heizkostenverteiler/Wärmezähler:

- Raum: - Nr. - Skala: - Stand:
- Raum: - Nr. - Skala: - Stand:
- Raum: - Nr. - Skala: - Stand:
- Raum: - Nr. - Skala: - Stand:
- Raum: - Nr. - Skala: - Stand:
- Raum: - Nr. - Skala: - Stand:
- Raum: - Nr. - Skala: - Stand:
- Raum: - Nr. - Skala: - Stand:
- Raum: - Nr. - Skala: - Stand:
- Raum: - Nr. - Skala: - Stand:

19. Inhalt des Heizöltanks (oder eines sonstigen Tanks)

Mittels eines Messgeräts gemessener Inhalt: Liter

ODER

Mithilfe eines Messstabs gemessener Inhalt:
Liter

20. Instandhaltungsbescheinigung

Zentralheizung: Name der Firma
und Datum (Art der Instandhaltung und Konformitätsbescheinigung
....., ggf. Dichtheitsprüfung

Reinigung des Kamins: Name der Firma
..... und Datum

Entkalkung des/der Warmwasserbereiter(s): Name der Firma
..... und Datum

Bereinigung der Faulgrube/Fettabscheider: Name der Firma
und Datum

PEB-Bescheinigung: Datum:
.....

Bescheinigung über das Belüftungssystem (Filter): Datum:
.....

Bescheinigung über das Alarmsystem: Datum:
.....

Sonstiges: (Beispiel: Wasserenthärter, usw.)
.....
.....

Der Mieter bestätigt, am eine Kopie dieser Bescheinigungen
erhalten zu haben.

19. Briefkasten und Bedienung der Geräte

Betrieb der Briefkastentür:, Anzahl übergebener
Schlüssel

Betrieb des zentralen Absaugsystems:

Betrieb des Klimatisierungssystems:

Sonstige(s):

.....

Der Mieter bestätigt, am eine Fotocopy der Bedienungsanleitungen für die in den gemieteten Räumlichkeiten vorhandenen Geräte erhalten zu haben.

20. Sauberkeitszustand

Alles, was oben beschrieben wird, ist sauber und bereinigt, mit Ausnahme von

.....

.....

, und in einem guten Mietzustand. Es gibt keinen Schnickschnack, kein Verblassen, keine Flecke, außer was im vorliegenden Wohnungsübergabeprotokoll erwähnt wird.

21. Sicherheit

Rauchmelder (Präsenz und Aufstellungsort):

.....

.

22. Eventuelle weitere Bemerkungen (Beispiel: die Verpflichtungen des Vermieters zur Durchführung, gegebenenfalls, bestimmter Arbeiten verzeichnen unter Angabe, soweit möglich, ihrer Ausführungsfrist)

.....

.....

.....

.....

.....

Dieses gutgläubige, kontradiktorische Übergabeprotokoll wird zu Beginn des Mietverhältnisses in ebenso vielen Ausfertigungen erstellt, wie es vertragschließende Parteien gibt, mit einer zusätzlichen Ausfertigung für die Registrierungsformalität. Jede

Ausfertigung umfasst nummerierte Seiten und einen aus (Anzahl) Bildern bestehenden Fotobericht. Jede Vertragspartei bestätigt, eine Ausfertigung erhalten zu haben.

..... , den

.....

Der Vermieter

Der Mieter

(Den Unterschriften ist der handschriftliche Vermerk "gelesen und genehmigt" voranzustellen)

Achtung!

- 1. Jede Seite dieses Protokolls ist von den beiden Vertragsparteien zu paraphieren.**
- 2. Die Bilder (oder der Träger, etwa eine CD-Rom) sind von den Mietern (auf der Rückseite) zu unterzeichnen. Diese Bilder befreien die Vertragsparteien nicht davon, das vorliegende Formular genau auszufüllen.**

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle der Wohnung beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge beigefügt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018

Für die Regierung,

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE

Anhang 9**WOHNGEMEINSCHAFTSPAKT**

Wichtige Bemerkung

Das folgende Muster wurde von der Regierung in Ausführung von Artikel 75 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgesetzt. Es handelt sich um ein Muster, das als Anhaltspunkt dient, das daher für die Vertragsparteien nicht verbindlich ist, sie können ein anderes Muster wählen. Mit dem Ziel, den Vertragsparteien zu helfen und der Vollständigkeit halber, werden nicht nur die Klauseln, die sich aus dem Dekret ergeben, sondern auch andere in der Praxis übliche Bestimmungen über nicht reglementierte Gegenstände aufgeführt.

ZWISCHEN DEN MITMIETERN

1. Herr/Frau
(Name, Vorname);
 2. Herr/Frau
(Name, Vorname);
 3. Herr/Frau
(Name, Vorname);
 4. Herr/Frau
(Name, Vorname).
-

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

1. Verteilung der Miete und der Nebenkosten

A. Miete

Die dem Vermieter geschuldete Gesamtmiete, in Höhe von EUR, wird wie folgt unter den Mitmietern verteilt:

- Mitmieter 1:EUR
- Mitmieter 2:EUR
- Mitmieter 3:EUR
- Mitmieter 4:EUR
-

Die Mitmieter vereinbaren, dass die Zahlung der Miete wie folgt erfolgt:

- Entweder zahlt jeder Mitmieter seinen Mietanteil auf das Konto des Vermieters bis zum in dem Hauptmietvertrag vereinbarten Datum ein;
- oder zahlt jeder Mitmieter seinen Mietanteil auf ein gemeinsames Konto
 Nr....., das im Namen der Mietgemeinschaft mindestens 2
 Tage vor dem zur Zahlung auf das Konto des Vermieters vereinbarten Datum eröffnet wird.

B. Nebenkosten

Die Mitmieter vereinbaren, dass die gemeinschaftlichen, privaten, Pauschalnebenkosten und die Vorauszahlungen des Hauptmietvertrags sowie die Nebenkosten in Verbindung mit den Versorgungsverträgen (Punkt 3), dem Versicherungsvertrag (Punkt 4) und der Mietgarantie (Punkt 5) zu jeweils gleichem Teil, nämlich (Verteilungsschlüssel bitte angeben) verteilt werden.

2. Auflistung der Güter, die den Mitmietern gehören

- Mitmieter 1
-
- Mitmieter 2:
-
- Mitmieter 3
-
- Mitmieter 4:
-
-

3. Modalitäten für den Abschluss der Versorgungsverträge

Die Mitmieter oder der Mitmieter Nr. ..., der von den Anderen bevollmächtigt wird, schließen bzw. schließt gesamtschuldnerisch einen Versorgungsvertrag ab für:

- Wasser bei ;
- Elektrizität bei ;
- Gas bei ;
- Telefon bei ;
- Internet bei ;
- Sonstiges bei

4. Modalitäten für den Abschluss des Versicherungsvertrags

Die Mitmieter oder der Mitmieter Nr. ..., der von den Anderen bevollmächtigt wird, schließen bzw. schließt gesamtschuldnerisch bei einen Versicherungsvertrag für das Mietobjekt ab. .

5. Modalitäten für die Hinterlegung und Freigabe der Mietgarantie;

Die Mitmieter oder der Mitmieter Nr. ..., der von den Anderen bevollmächtigt wird, bilden bzw. bildet eine Mietgarantie des in dem ursprünglichen Mietvertrag vorgesehenen Typs.

Beim Auszug eines Mitmieters überweist der ersetzende Mitmieter dem austretenden Mitmieter seinen Anteil in der Mietgarantie, abzüglich des von ihnen vereinbarten Betrags für eventuelle Mietschäden, auf der Grundlage des Nachtrags zur Wohnungsübergabeprotokoll, der zwischen allen Mitmietern erstellt wurde.

6. Modalitäten für den Einzug, Auszug oder die Ersetzung eines Mitmieters

Beim Einzug jegliches neuen Mitmieters schließen die Mitmieter sowie der Vermieter einen Nachtrag zum Hauptmietvertrag ab, der von dem neuen Mitmieter einregistriert werden muss. In diesem Nachtrag werden die vollständigen Personalien des eintretenden Mitmieters und dessen Verpflichtung dem ursprünglichen Mietvertrag gegenüber vermerkt.

Die Mitmieter erstellen untereinander einen Nachtrag zum Wohnungsübergabeprotokoll, der die privaten Räume des eintretenden Mitmieters und die gemeinschaftlichen Räume betrifft.

Die Mitmieter erstellen untereinander einen Nachtrag zum Wohngemeinschaftspakt, in den die vollständigen Personalien des einziehenden Mitmieters und die ggf. die ihm gehörenden Güter vermerkt werden.

Achtung! Der einziehende Mitmieter übernimmt die gesamten Verpflichtungen des ausziehenden Mitmieters dem Vermieter gegenüber.

7. Modalitäten für die Schlichtung der Konflikte zwischen Mitmietern.

Im Falle von Konflikten vereinbaren die Mitmieter, diese durch Vermittlung von zu schlichten

....., den
in so vielen Ausfertigungen ausgestellt, wie es Vertragsparteien mit unterschiedlichen Interessen gibt.

Die Mitmieter

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle der Wohnung beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge beigefügt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung,

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE

Anhang 10**GLEITENDER MIETVERTRAG****Wichtige Bemerkung**

Das folgende Muster wurde von der Regierung in Ausführung von Artikel 85 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgesetzt. Es handelt sich um ein Muster, das als Anhaltspunkt dient, das daher für die Vertragsparteien nicht verbindlich ist, sie können ein anderes Muster wählen. Mit dem Ziel, den Vertragsparteien zu helfen und der Vollständigkeit halber, werden nicht nur die Klauseln, die sich aus dem Dekret ergeben, sondern auch andere in der Praxis übliche Bestimmungen über nicht reglementierte Gegenstände aufgeführt.

ZWISCHEN

A. dem Vermieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Vermieter(s)):

Herr.....

Herr/Frau:

Personenstand.....

Geburtsdatum und –ort:

Wohnsitz.....

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)

.....

(Anschrift, Nr.)

Unternehmensnummer

Hier vertreten durch

Handelt in der Eigenschaft als

Wenn noch keine Unternehmensnummer zugeteilt worden ist, bitte Folgendes angeben:

Der Unterzeichnete (Name und erste 2 Vorname)

.....

Geboren in (Geburtsort), den

..... (Geburtsdatum)

Wohnsitz in(PLZ,

Gemeinde, Anschrift, Nr.)

Erklärt, dass (Name der juristischen Person) noch keine Unternehmensnummer zugeteilt wurde.

UND

B. Dem Mieter

Gesellschaftsname der juristischen Person, der durch Erlass Wallonischen Regierung vom gestattet wird, das System des gleitenden Mietvertrags anzuwenden:

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)

.....

(Anschrift, Nr.)

Unternehmensnummer.....

.....

* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch

Handelt in der Eigenschaft als

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

1. Beschreibung des Mietobjekts

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt dem Mieter, der es annimmt; Lage des Mietobjekts (bitte die Postleitzahl, die Gemeinde, die Anschrift, die Nummer der Straße, in der die gemietete Wohnung liegt, angeben):

.....
.....

Das Mietobjekt umfasst (bitte alle Räume angeben, die dem Gut, das Gegenstand des Mietvertrags ist, angehören): Anzahl Schlafzimmer, Küche, Garten, Nebenbauten, Speicher usw.) :

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

2. Ausweis über die Energieeffizienz

Das Mietobjekt ist Gegenstand eines energetischen Ausweises gewesen, der am
..... erstellt wurde und auf ein Indiz der Energieeffizienz von
geschlussfolgert hatte. (bitte A+, A, B, C, D, E, F, G oder H angeben).

3. Zweckbestimmung des Mietobjekts

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der vorliegende Mietvertrag ein Mietvertrag für den Hauptwohnort ist, der zwecks der Bewohnung des Mietobjekts durch den folgenden Berechtigten, "Untermieter" genannt, abgeschlossen worden ist:

Herr.....
Herr/Frau:
Geburtsdatum und -ort:
Wohnsitz.....

Die von dem Mieter verfolgten allgemeinen Ziele, um sich zu vergewissern, dass der Untermieter fähig ist, die sich aus dem vorliegenden Mietvertrag ergebenden Pflichten zu übernehmen, sind die Folgenden:

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

Vor den in Punkt 12 des vorliegenden Mietvertrags über die Abtretung des Mietvertrags vorgesehenen Termine hält der Mieter den Vermieter über die Erfüllung der Ziele durch den Mieter unter Einhaltung des Berufsgeheimnisses und Achtung des Privatlebens informiert.

4. Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags

4.1. Dauer

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer von (höchstens 3 Jahren) ab dem bis zum abgeschlossen wird.

Der Mietvertrag endet nach Ablauf der Vertragsdauer, wenn die in Punkt 12 vorgesehene Abtretung des Mietvertrags innerhalb von sechs Monaten vor dem dritten Jahr des Mietvertrags nicht stattfinden konnte.

4.2. Vorzeitige Vertragsauflösung

Der Mietvertrag kann von dem Mieter mittels einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht, jederzeit beendet werden.

5. Miete (ohne Nebenkosten)

5.1 Basismiete und Zahlungsmodalitäten

Der Mietvertrag ist gegen eine ursprüngliche Monatsmiete vonEUR gewährt und angenommen.

Die Miete muss jeden Monat spätestens am des laufenden Monats durch Überweisung oder Einzahlung auf das Konto Nr. des Vermieters gezahlt werden.

5.2 Indexierung

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Vertrags ausschließen wollen (in diesem Fall, den ganzen Punkt 5.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags auf schriftlichem Antrag des Vermieters indexiert.

Der indexierte Mietbetrag entspricht:

$$\frac{\text{Basismiete x neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}}$$

Die Basismiete ist die durch den vorliegenden Mietvertrag festgesetzte Miete.

Der neue Index ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Ausgangsindex ist der Gesundheitsindex des Monats, der der Unterzeichnung des Mietvertrags vorangeht.

5.3 Verzugszinsen

Jeder von dem Mieter geschuldete Betrag, der zehn Tage nach seiner Fälligkeit nicht gezahlt wird, wirft von Rechts wegen ohne Inverzugsetzung zugunsten des Vermieters Zinsen nach

dem gesetzlichen Zinssatz ab seinem Fälligkeitsdatum ab, wobei die Zinsen jeden angefangenen Monats für den ganzen Monat geschuldet werden.

6. Nebenkosten und Lasten

6.1 Allgemeine Bestimmungen

6.1.1. Getrennte Konten und Belege

Die Nebenkosten und Lasten müssen in einem von der Miete getrennten Konto ausführlich angegeben werden. Wenn sie reellen Kosten entsprechen, verpflichtet sich der Vermieter, mindestens einmal im Jahr dieses Konto und die Belege vorzulegen.

Im Falle einer Immobilie, die aus mehreren Appartementwohnungen besteht und deren Verwaltung von ein und derselben Person gewährleistet wird, ist dieser Verpflichtung Genüge geleistet, sobald der Vermieter dem Mieter eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und dem Mieter oder seinem Bevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente bei der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

6.1.2. Private Lasten

Achtung, die zutreffende Angabe bitte ankreuzen!

- A. Wenn getrennte Zähler vorhanden sind:

Die Parteien lesen kontradiktorisch die getrennten Zählerstände vor der Bewohnung des Mietobjekts durch den Mieter ab. Die Zähler tragen die folgenden Nummern und Codes:

Wasser Nummer	Code.....
Gas: Nummer	Code.....
Elektrizität: Nummer	Code.....
Heizung: Nummer	Code.....
Sonstiges Nummer	Code.....

- B. Wenn keine getrennten Zähler vorhanden sind:

Die privaten Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt.

Der Mieter beteiligt sich an den Kosten:

- | | | |
|---|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> für die Heizung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für die Warmwasserversorgung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Elektrizität in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Leitungswasser in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Gas in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede

Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;

- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude,
d.h..... ;
 Sonstiges

6.1.3. Gemeinschaftliche Lasten

Die gemeinschaftlichen Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr
(Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt. Sie werden hier erschöpfend aufgeführt:
Der Beitrag des Mieters zu den gemeinschaftlichen Lasten beläuft sich:

- | | | | |
|-------------|-----------------|---------------------------------|---|
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für | , auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
 Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude,
d.h..... ;
 Anzahl der Anteile des Mietobjekts in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, so wie sie aus der Basisakte hervorgehen, nämlich Anteile.

7. Steuern und Gebühren

7.1. Immobiliensteuervorabzug

Der Immobilienvorabzug kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

7.2. Andere

Alle Steuern und Gebühren jeglicher Art, mit denen das Mietobjekt durch den Staat, die Region, die Provinz, die Gemeinde oder jegliche sonstige öffentliche Behörde belegt wird bzw. zu belegen ist, gehen zu Lasten des Mieters.

8. Garantie

Der Vermieter und der Mieter vereinbaren, dass der Mieter eine Mietgarantie bildet, um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten.

Der Mieter überweist eine Garantie vonEUR (höchstens zwei Monatsmieten) auf ein individuell bestimmtes Sperrkonto auf seinen Namen. Diese Zinsen werden zum Kapital geschlagen.

Der Vermieter erhält Vorzugsrecht auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Schulforderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters ergeben (ausstehende Mieten, Mietschäden, usw.)

Dem Mieter ist es verboten, die Garantie für die Zahlung der Miete oder der Lasten zu benutzen.

9. Wohnungsübergabeprotokoll

9.1. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Es wird dem vorliegenden Mietvertrag beigelegt.

Wenn kein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass der Mieter nach Ablauf des Mietvertrags das Mietobjekt in dem selben Zustand erhalten hat, wie es sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils, der mit allen Rechtsmitteln erbracht werden kann.

9.2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

Der Mieter muss am Ende des Mietvertrags das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem er es dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches Protokoll erstellt wurde, erhalten hat, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

Jede Partei kann die Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls beim Auszug in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten beantragen.

10. Wartung

10.1 Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters oder des Vermieters

Die Parteien müssen die von der Regierung am 28. Juni 2018 angenommene Liste der Mietreparaturen und Unterhaltsarbeiten beachten.

10.2 Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mieter und Bescheinigung

Vorausgesetzt, dass diese zu seinen Lasten gehen, nimmt der Mieter ggf. die jährlichen kleinen Reparaturarbeiten des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteins, usw. vor und legt eine Bescheinigung dieser Arbeiten auf Anfrage des Vermieters vor.

Vor dem Einzug des Mieters gibt der Vermieter die neuste Bescheinigung der regelmäßigen

Überprüfung und Wartung oder der Abnahme der Heizanlage und eine Konformitätsbescheinigung des Warmwasserbereiters, der Heizanlage und des Schornsteins.

10.3 Informationspflicht durch den Mieter

Der Mieter informiert sofort den Vermieter über die Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters gehen. Der Mieter wird alle Folgen einer fehlenden oder späten Benachrichtigung des Vermieters tragen, außer wenn er beweisen kann, dass Letzterer die zu seinen Lasten fallenden Arbeiten oder Reparaturen nicht ignorieren konnte.

10.4 Dringende Reparaturen und Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz

Wenn das Mietobjekt während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, die der von dem Erlass der Regierung vom bestimmten Liste entsprechen, ausgeführt werden, muss der Mieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens des Mietobjekts verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparende Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des dem Mieter verloren gegangenen Teils des Mietobjekts verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie den bzw. die Teile, den bzw. die der Mieter für sich und seine Familie zum Wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen.

11. Änderung des Mietobjekts durch den Mieter

Alle Arbeiten, Verschönerungen, Verbesserungen, Umbauten an dem Mietobjekt können nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Auf jeden Fall werden sie von dem Mieter auf eigene Kosten, Rechnung und Gefahr durchgeführt.

12. Abtretung

Zwei Monate vor dem Ablauf des ersten und zweiten Jahres des Mietvertrags kann der Mieter den Mietvertrag dem Untermieter abtreten, sofern er erachtet, dass er die Ziele der sozialen Betreuung nach Punkt 3 erreicht hat, nämlich einen ausreichenden Autonomiegrad, um die Verpflichtungen zu erfüllen, die sich aus dem vorliegenden Mietvertrag ergeben.

Wenn die Abtretung des Mietvertrags nach den ersten zwei Jahren des Hauptmietvertrags nicht stattgefunden hat, entscheidet der Mieter spätestens sechs Monate vor dem Ablauf des dritten Mietjahres, ob die in Punkt 3 genannten Ziele von dem Untermieter erreicht worden sind oder nicht. Wenn sie nach dieser Überprüfung feststellt, dass ihr Untermieter die vorgenannten Ziele erreicht hat, wird der Mietvertrag zugunsten Letzteren abgetreten, der zum direkten Mieter des Vermieters wird.

Der Vermieter kann sich der Abtretung des vorliegenden Mietvertrags nicht widersetzen.

13. Anschläge - Besichtigungen

Wenn das Mietobjekt Monate vor dem Ablauf des Mietvertrags zum Verkauf angeboten wird, muss der Mieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen zur Ankündigung des Verkaufs oder der Mietfreigabe zulassen. Er muss außerdem den Mietkandidaten oder interessierten Erwerbern erlauben, das Gut Tage in der Woche (höchstens 3) während Stunden (höchstens 3) pro Tag, nach Vereinbarung zwischen den Parteien ganz zu besichtigen.

Außerdem darf der Vermieter die gemieteten Räume einmal im Jahr besichtigen, um sich zu vergewissern, dass sie in gutem Zustand erhalten sind. Er vereinbart mit dem Mieter den Tag der Besichtigung und benachrichtigt ihn mindestens 8 Tage im Voraus.

14. Versicherung:

Die Parteien wählen eine der folgenden Optionen:

Der Mieter schließt vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn der Mieter es versäumt, innerhalb des Monats nach dem Einzug oder, später, innerhalb des Monats nach dem Jahrestag des Einzugs den Beweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen, kann der Vermieter bei der Versicherungsanstalt beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf den Mieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.

Der Vermieter schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht am für einen Betrag von EUR ab und legt dem Mieter den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf den Mieter überwält. Der Mieter hat weiterhin die Verantwortlichkeit, sein Mobiliar sowie seine Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

15. Einregistrierung des Mietvertrags

Die Einregistrierung geht zu Lasten des Vermieters. Die eventuellen mit einer späten Einregistrierung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Vermieters.

16. Besondere Bedingungen

Außerdem vereinbaren die Parteien, dass

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

..... , den

.....

in so vielen Ausfertigungen ausgestellt, wie es Vertragsparteien mit unterschiedlichen Interessen gibt. Eine weitere Ausfertigung ist für die Einregistrierung bestimmt.

Dem Mieter

Der bzw. die Vermieter

Anhänge:

1. Zusammenfassende pädagogische Erklärungsnotiz der gesetzlichen Bestimmungen über den Wohnmietvertrag, erstellt von der Wallonischen Regierung in Anwendung von Artikel 3 § 2 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag
2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle der Wohnung beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge beigefügt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung,

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C - 2018/13520]

28 JUNI 2018. — Besluit van de Waalse Regering tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst

De Waalse Regering,

Gelet op het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst, de artikelen 3, § 4, 8, tweede lid, 27, § 1, tweede lid, 75 en 85, § 1, tweede lid;

Gelet op het rapport van 20 juni 2018, opgemaakt overeenkomstig artikel 3, 2°, van het decreet van 11 april 2014 houdende uitvoering van de resoluties van de Vrouwenconferentie van de Verenigde Naties die in september 1995 in Peking heeft plaatsgehad en tot integratie van de genderdimensie in het geheel van de gewestelijke beleidslijnen ;

Gelet op het advies nr. 63,558/02 van de Raad van State, gegeven op 18 juni 2018, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Het standaardmodel van een huurcontract ten indicatieve titel ligt vast in de bijlagen 1 tot 6 bij dit besluit.

Art. 2. De niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen ligt vast in de bijlage 7 bij dit besluit.

Art. 3. Het standaardmodel van ingaande plaatsbeschrijving ten indicatieve titel ligt vast in de bijlage 8 bij dit besluit.

Art. 4. Het indicatief standaardmodel van een medehuurpact ligt vast in de bijlage 9 bij dit besluit.

Art. 5. Het typemodel van glijdende huurovereenkomst ligt vast in de bijlage 10 bij dit besluit.

Art. 6. Dit besluit treedt in werking op 1 september 2018.

Art. 7. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering :

De Minister-President,
W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Huisvesting en Sportinfrastructuren
V. DE BUE

Bijlage 1**HUUROVEREENKOMST VOLGENS HET GEMEEN RECHT**

Belangrijke opmerking

Het volgende model is door de Waalse Regering opgemaakt overeenkomstig artikel 3, § 4, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst. Het gaat om een indicatief model dat dus niet verplicht is. Teneinde partijen te helpen en om volledig te zijn, omvat het niet alleen de clausules voortvloeiend uit het decreet maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en die niet-gereguleerde voorwerpen betreffen.

TUSSEN

A. De verhuurder

Indien natuurlijke persoon (familienaam en eerste 2 voornamen van de verhuurder(s)):

De heer.....

De heer (Mevr.).....

Burgerlijke stand

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Indien rechtspersoon (maatschappelijke naam van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (post code, plaats).....

(adres, nr.).....

En ondernemingsnummer:.....

*Het ondernemingsnummer is nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

hier vertegenwoordigd door.....

Die handelt als:.....

EN

B. De huurder

Indien natuurlijke persoon (familienaam en eerste 2 voornamen van de huurder(s)):

DE HEER.....

De heer (Mevr.).....

Burgerlijke stand

(In geval van verandering van burgerlijke stand tijdens de huur, met name door huwelijk, moet de huurder onverwijld bij aangetekend schrijven de verhuurder daarvan in kennis stellen, waarbij hij, in voorkomend geval, de volledige identiteit van de echtgenoot aangeeft).

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Indien rechtspersoon (maatschappelijke naam van de rechtspersoon):

.....

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

(adres, nr.).....

En ondernemingsnummer:.....

*Het ondernemingsnummer is nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

hier vertegenwoordigd door.....

Die handelt als:.....

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die het goed aanvaardt, dat gelegen is (postcode, plaats, adres, nummer van de straat waar de gehuurde woning gelegen is):

.....

en dat bestaat uit (precieze beschrijving van alle ruimtes die het voorwerp uitmaken van de huurovereenkomst: aantal kamers, keuken, tuin, bijgebouwen, zolder,...):

.....

.....

2. Energieprestatiecertificaat

Het gehuurde goed heeft het voorwerp uitgemaakt van een energieprestatiecertificaat opgemaakt open met een energieprestatiecijfer van..... (gelieve A+, A, B, C, D, E, F, G of H te vermelden).

De huurder verklaart het energieprestatiecertificaat van de verhuurder te hebben ontvangen.

3. Bestemming van het gehuurde goed

Partijen komen overeen dat deze huurovereenkomst als woning gebruikt wordt.

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Het is de huurder, die het aanvaardt, verboden zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het gehuurde goed. De verhuurder verklaart dat dit verbod gemotiveerd wordt om de volgende redenen:

.....

.....

De huurder is woonachtig te.....(adres, nummer).

4. Duur en vervroegde opzegging van de huurovereenkomst

4.1. Duur

Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur van, die ingaat op.....

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege na afloop van haar termijn.

- Als de huurder evenwel het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd
- voor eenzelfde duur
 - voor een onbepaalde duur
 - voor ...
- Geen enkele stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst zal toegelaten worden.

4.2. Vervroegde opzegging

a) Door de verhuurder

Partijen komen overeen:

- dat de vroegtijdige opzegging door de verhuurder niet mogelijk is
- dat de vervroegde opzegging door de verhuurder onder de volgende voorwaarden mogelijk is:

.....

.....

b) Door de huurder

Partijen komen overeen:

- dat de vroegtijdige opzegging door de huurder niet mogelijk is.
- dat de vervroegde opzegging door de huurder onder de volgende voorwaarden mogelijk is:

.....

.....

5. Huurprijs (lasten niet inbregpen)

5.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huur wordt toegestaan en aanvaard mits de betaling van een oorspronkelijke maandelijkse huurprijs vanEUR.

De huurprijs moet elke maand uiterlijk op.....van de lopende maand door overschrijving of storting op rekeningnummer.....van de verhuurder betaald worden.

5.2. Indexering

Behalve als de partijen de indexering van deze huur wensen uit te sluiten (in dit geval, het hele punt 5.2. schrappen), wordt de huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de verhuurder geïndexeerd.

De geïndexeerde huurprijs is gelijk aan:

Basishuurprijs x nieuw indexcijfer
aanvangsindexcijfer

De basishuurprijs is de huurprijs bepaald in deze huurovereenkomst.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de ondertekening van de huurovereenkomst.

5.3. Verwijlinteresten

Elk bedrag dat door de huurder verschuldigd is en dat tien dagen na zijn vervaldatum niet betaald is, produceert zonder ingebrekestelling ten gunste van de verhuurder een interest tegen de wettelijke voet vanaf de vervaldatum ervan, waarbij het interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

6. Kosten en lasten

6.1. Afzonderlijke rekeningen en bewijsstukken

De kosten en lasten moeten in een van de huurprijs afzonderlijke rekening gedetailleerd worden. Indien ze met reële kosten overeenstemmen, verbindt de verhuurder er zich toe deze rekening en de bewijsstukken minstens één keer per jaar over te leggen.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

6.2. Privatieve lasten

Opgelet, gelieve de gekozen vermelding aan te kruisen !

- A. Indien er individuele meters bestaan:

Partijen zullen de individuele meters op tegenspraak opmeten vóór de bewoning van de ruimtes door de huurder. De meters zijn voorzien van de volgende nummers en codes:

Nr. watermeter.....
 Nr.gasmeter..... EAN-code
 Nr. elektriciteitsmeter..... EAN-code

- B. Indien er geen individuele meters bestaan:

De privatieve lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past).

De verhuurder komt tegemoet in de kosten van:

- | | | |
|--|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> de verwarving ten belope van de | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de distributie van warm water ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de elektriciteit ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het stadswater ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |

- het gas ten belope van bijdrage forfaitair bedrag
 bijdrage forfaitair bedrag

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
 de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
 Andere:

6.3. Gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past). Ze zijn limitatief de volgende:

De bijdrage van de huurder in de gemeenschappelijke lasten bedraagt

- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag
- voor.....,EUR bijdrage forfaitair bedrag

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
 de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
 het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals ze in de basisakte worden vermeld, namelijk.....quotiteiten.

7. Belastingen en taksen

7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is voor rekening van (de gekozen optie aankruisen):

- de verhuurder
 de huurder

7.2. Andere

Alle enigerlei belastingen en taksen die de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere openbare overheid op het gehuurde goed oplegt, zijn ten laste van de huurder.

8. Waarborg

Teneinde zijn verplichtingen na te komen, stelt de huurder een waarborg in de volgende vorm:

.....

9. Plaatsbeschrijving

9.1. Ingaande plaatsbeschrijving

Partijen stellen op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving op. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode waarin de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Ze wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en wordt ook aan een registratie onderworpen.

Bij gebrek aan omstandige plaatsbeschrijving wordt de huurder verondersteld na afloop van de huurovereenkomst het verhuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als die waarin ze zich na afloop van de huurovereenkomst bevindt, behoudens bewijs van het tegenovergestelde, dat door alle rechtsmiddelen geleverd kan worden.

9.2. Uitgaande plaatsbeschrijving

De huurder moet na afloop van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het, volgens de plaatsbeschrijving (indien ze opgemaakt is), ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Elke partij kan eisen dat een uitgaande plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening opgemaakt wordt.

10. Onderhoud

10.1. Lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder of de verhuurder

Partijen komen overeen te verwijzen naar een onvolledige lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder of de verhuurder die door de Waalse Regering op 28 juni 2018 is aangenomen.

Indien partijen niet overeenkomen te verwijzen naar bovenvermelde lijst die niet verbindend is, komen ze overeen dat:

- de volgende herstellingen en werken ten laste van de huurder

zijn:

- de volgende herstellingen en werken ten laste van de verhuurder zijn:

.....

10.2. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Op voorwaarde dat hij ermee belast werd, zal de huurder, in voorkomend geval, laten overgaan tot het jaarlijkse onderhoud van de zonneboiler, van de verwarmingsinstallatie, van de schoorsteen,...en zal hij op verzoek van de verhuurder een attest overleggen.

Wat hem betreft zal de verhuurder vóór de intrek in de woning van de huurder het laatste attest m.b.t. de controle en het periodieke onderhoud of de oplevering van de verwarmingsinstallatie alsook een conformiteits- en onderhoudattest voor de zonneboiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen overleggen.

10.3. Informatieverplichting door de huurder

De huurder zal onmiddellijk de verhuurder in kennis stellen van de werken en herstellingen die ten laste zijn van laatstgenoemde. De huurder zal alle gevolgen dragen van het gebrek aan informatie of van laattijdige informatie van de verhuurder tenzij wordt aangetoond dat laatstgenoemde over de werken of herstellingen te zijnen laste niet onwetend kon zijn.

10.4. Dringende herstellingen en werken bestemd om de energieprestatie te verbeteren

Indien het gehuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld of indien energiebesparende werken conform de lijst opgemaakt bij besluit van de Waalse Regering van.....worden uitgevoerd, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moeten derven.

Indien echter die herstellingen langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het gehuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

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

11. Wijziging van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed kunnen slechts met de schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd worden. Hoe dan ook worden ze door de huurder op eigen kosten en op eigen risico uitgevoerd.

12. Overdracht

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

13. Onderverhuring

De onderverhuring van het gehuurde goed is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

14. Aanplakkingen - bezoeken

In geval van verkoop van het gehuurde goed of.....maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst moet de huurder affiches die de verkoop of de verhuring aankondigen, op de meest zichtbare plaatsen aanplakken. Hij moet bovendien de kandidaat-huurders of kandidaat-aankopers toelaten om het goed volledig te bezoeken tijdens.....dagen per week (maximum 3), tijdensuur (maximum 3) per dag die tussen partijen overeengekomen moeten zijn.

De verhuurder kan overigens de gehuurde ruimtes één keer per jaar bezoeken om zich te vergewissen dat ze in goede staat worden onderhouden. De dag van dit bezoek dient met de huurder te worden overeengekomen waarbij hij minstens 8 dagen van tevoren op de hoogte daarvan wordt gebracht.

15. Verzekering

Partijen kiezen één van de volgende opties:

De huurder sluit een brandverzekering voor het gehuurde goed vóór de intrek in de ruimtes af. Hij levert jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van de betaling van de premies niet levert binnen de maand volgend op de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de huurder een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de huurder. De franchise kan ten laste komen van de huurder indien hij aansprakelijk is.

De verhuurder sluit een verzekering "afstand van verhaal" opvoor een bedrag vanEUR af en levert het bewijs daarvan aan de huurder. De kosten van die verzekering wordt aan de huurder doorberekend. De huurder blijft verantwoordelijk voor de verzekering van zijn meubilair en voor zijn aansprakelijkheid jegens derden.

16. Registratie van de huurovereenkomst

De registratie alsook de eventuele kosten gebonden aan een laattijdige registratie zijn ten laste van de verhuurder.

17. Woonplaatskeuze

De huurder verklaart, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle vervolg van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed op of op het volgende adres, tenzij hij na zijn vertrek de verhuurder in kennis heeft gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

18. Bijzondere voorwaarden

Partijen komen bovendien overeen dat

.....
.....

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

Opgemaakt te....., op.....
in evenveel orgininele exemplaren als er partijen met afzonderlijke belangen zijn, plus één exemplaar voor de registratie.

De huurder(s)

De verhuurder (s)

Bijlagen:

1. Samenvattende en pedagogische toelichting van de wettelijke bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomst opgemaakt door de Waalse Regering overeenkomstig artikel 3, § 2, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.
2. Ingaande plaatsbeschrijving

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Stedenbeleid, Huisvesting en Sportinfrastructuren,

V. DE BUE

Bijlage 2**HUUROVEREENKOMST VOOR HOOFDVERBLIJFPLAATS**

Belangrijke opmerking

Het volgende model is door de Waalse Regering opgemaakt overeenkomstig artikel 3, § 4, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst. Het gaat om een indicatief model dat dus niet verplicht is. Teneinde de partijen te helpen en om volledig te zijn, omvat het niet alleen de clausules voortvloeiend uit het decreet maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en die niet-gereguleerde voorwerpen betreffen.

TUSSEN

A. De verhuurder

Indien natuurlijke persoon (naam en 2 eerste voornamen van de verhuurder(s)):

DE HEER.....

De heer (Mevr.).....

Burgerlijke stand

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Indien rechtspersoon (maatschappelijke naam van de rechtspersoon):

.....

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

(adres, nr.).....

En ondernemingsnummer:.....

*Het ondernemingsnummer is nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

hier vertegenwoordigd door.....

Die handelt als:.....

EN

B. De huurder

Indien natuurlijke persoon (familienaam en eerste 2 voornamen van de huurder(s)):

DE HEER.....

De heer (Mevr.).....

Burgerlijke stand
(In geval van verandering van burgerlijke stand tijdens de huur, met name door huwelijk, moet de huurder onverwijld bij aangetekend schrijver de verhuuder daarvan in kennis stellen, waarbij hij, in voorkomend geval, de volledige identiteit van de echtgenoot aangeeft).

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Indien rechtspersoon (maatschappelijke naam van de rechtspersoon):

.....

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

(adres, nr.).....

En ondernemingsnummer:.....

*Het ondernemingsnummer is nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

hier vertegenwoordigd door.....

Die handelt als:.....

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die het goed aanvaardt, dat gelegen is (postcode, plaats, adres, nummer van de straat waar de gehuurde woning gelegen is):

.....

en dat bestaat uit (precieze omschrijving van alle ruimtes die het voorwerp uitmaken van de huurovereenkomst: aantal kamers, keuken, tuin, bijgebouwen, zolder,...):

.....

.....

2. Energieprestatiecertificaat

Het gehuurde goed heeft het voorwerp uitgemaakt van een energieprestatiecertificaat opgemaakt open met een energieprestatiecijfer van..... (gelieve A+, A, B, C, D, E, F, G of H te vermelden).

De huurder verklaart het energieprestatiecertificaat van de verhuurder te hebben ontvangen.

3. Bestemming van het gehuurde goed

Partijen komen overeen dat deze huurovereenkomst als hoofdverblijfplaats gebruikt wordt.

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

4. Duur en vervroegde opzeg van de huurovereenkomst

4.1. Kortlopende huurovereenkomst (d.w.z. met een duur gelijk aan of korter dan 3 jaar)

A. Duur:

De huurovereenkomst is gesloten voor een duur van, met aanvang op.....en eindigend op..... .

De huurovereenkomst wordt beëindigd mits één van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Partijen mogen de kortlopende huurovereenkomst in onderlinge overeenstemming en onder dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs onverminderd de indexering, verlengen. Deze verlenging moet verplicht schriftelijk geschieden. De huurovereenkomst kan twee keer verlengd worden voor zover de opeenvolgende contracten geen gecumuleerde duur hoger dan drie jaar hebben.

Bij ontstentenis van een tijdig berekende opzegging of indien de huurder ondanks de door de verhuurder gegeven opzegging het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder en zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huur wordt gesloten tussen dezelfde partijen, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke kortlopende huur in werking is getreden, behalve in de in het vorige lid bedoelde gevallen. In dit geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van degene die in de oorspronkelijke huurovereenkomst zijn gesloten, onverminderd de indexering en de gronden van herziening.

B. Vroegtijdige opzeg:

a) Door de verhuurder

De verhuurder mag de huurovereenkomst op elk ogenblik na het eerste huurjaar mits een opzegging van drie maanden en een vergoeding gelijk aan één maand huurprijs beëindigen onder de volgende cumulatieve voorwaarden :

- om de woning persoonlijk te betrekken of te laten betrekken door zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de opgaande of in de neerdalende lijn, zijn aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de zijlijn en die van zijn echtgenoot tot in de derde graad;
- de verhuurder moet de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder in de opzegging vermelden;
- op verzoek van de huurder moet de verhuurder binnen een termijn van twee maanden deze band van verwantschap bewijzen; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.
- de bewoning door de in de opzegging bedoelde persoon moet gedurende minstens twee jaar werkelijk zijn en uiterlijk één jaar na het vrijgeven van het goed beginnen.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

b) *De huurder*

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen mits een opzeggingstermijn van drie maanden en een vergoeding gelijk aan één maand huurprijs.

4.2. Negenjarige huurovereenkomst

A. Duur

De huurovereenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, met aanvang op.....en eindigend op.....

De huurovereenkomst eindigt na afloop van deze periode mits een opzegging die ten minste zes maanden voor de vervaldag door de verhuurder, en ten minste drie maanden voor de vervaldag door de huurder wordt betekend.

Indien binnen de in het eerste lid bedoelde termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd, met inbegrip van de huurprijs, onverminderd de indexering en de gronden van herziening.

B. Vroegtijdige opzeg

a) *Door de verhuurder*

▪ Voor persoonlijk gebruik:

De huurovereenkomst kan door de verhuurder opgezegd worden mits een schriftelijke opzegging zes maanden van tevoren onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- te allen tijde indien het goed door de verhuurder zelf wordt betrokken of door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner, de bloedverwanten in de neerdalende lijn of in opgaande lijn, door diens aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner tot in de derde graad; of bij het verstrijken van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst in geval van bewoning door bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad.
- de verhuurder moet in de opzegging de identiteit vermelden van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder;
- op verzoek van de huurder moet de verhuurder deze band van verwantschap binnen twee maanden bewijzen; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.
- de bewoning door de persoon bedoeld in de opzegging moet gedurende twee jaar werkelijk zijn en moet uiterlijk één jaar na de teruggave van het goed beginnen.

Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

▪ Voor werken:

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen met een schriftelijke opzegging gegeven zes maanden van tevoren onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode; of uitzonderlijk te allen tijde wanneer de verhuurder over verschillende woningen in eenzelfde gebouw beschikt, kan hij verschillende huurovereenkomsten beëindigen mits een opzegging van zes maanden voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar opgezegd wordt;
- de werken moeten bovendien worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het gehuurde goed, ze moeten worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en moeten meer kosten dan drie jaar huur van het gehuurde goed of, indien het gebouw waarin de woning gelegen is, uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, toebehorend aan dezelfde verhuurder, moeten de kosten van de werken meer dan twee jaar huur bedragen van alle woningen die van de werkzaamheden ongerief hebben;

- de werken moeten worden aangevat binnen een termijn van zes maanden en beëindigd zijn binnen een termijn van vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave door de huurder;
- op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem binnen twee maanden na de aanvraag, ofwel de stedenbouwkundige vergunning die hem is toegekend, ofwel, een uitvoerig bestek, ofwel een beschrijving van de werken vergezeld van een gedetailleerde raming van de kosten ervan, ofwel een ondernemingscontract mede te delen ; anders kan de huurder om de nietigheid van de opzegging verzoeken. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken, zoals beschreven, zijn uitgevoerd.

- Ongemotiveerde opzegging:

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode;
- mits een schriftelijke opzegging van zes maanden;
- mits de betaling van een vergoeding gelijk aan negen of aan zes maanden huurprijs naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

b) Door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst altijd beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst op ieder moment tegen opzeggen met één maand beëindigen. De huurder is dan geen vergoeding, zoals voorzien in het vorige lid, verschuldigd. De verhuurder blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de gronden voor de oorspronkelijke opzegging en voor de betaling van de eventuele schadevergoedingen.

5. Huurprijs (excl. lasten)

5.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt toegestaan en aanvaard mits de betaling van een oorspronkelijke maandelijkse basishuur vanEUR.

De huurprijs moet uiterlijk op.....van de lopende maand worden betaald door overschrijving of storting op rekeningnummer.....van de verhuurder.

5.2. Indexering

Behalve als de partijen de indexering van deze huurovereenkomst wensen uit te sluiten (in dit geval het hele punt 5.2. schrappen), wordt de huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de verhuurder geïndexeerd, voor zover de huurovereenkomst geregistreerd is.

De geïndexeerde huurprijs is gelijk aan:
$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs bepaald in deze huurovereenkomst.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de ondertekening van de huurovereenkomst.

5.3. Verwijlinteresten

Elk bedrag dat door de huurder verschuldigd is en dat tien dagen na zijn vervaldatum niet betaald is, produceert zonder ingebrekestelling ten gunste van de verhuurder een interest tegen de wettelijke voet vanaf de vervaldatum ervan, waarbij het interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

5.4 Periodieke herziening van de huurprijs voor een negenjarige huurovereenkomst

Partijen zullen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter de herziening van de huurprijs toestaan onder de voorwaarden bedoeld in artikel 58 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

6. Kosten en lasten

6.1. Afzonderlijke rekeningen en bewijsstukken

De kosten en lasten moeten in een van de huurprijs afzonderlijke rekening gedetailleerd worden. Indien ze met reële kosten overeenstemmen, verbindt de verhuurder er zich toe deze rekening en de bewijsstukken minstens één keer per jaar over te leggen.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

6.2. Privatieve lasten

Opgelet, gelieve de gekozen vermelding aan te kruisen !

- A. Indien er individuele meters bestaan:

De partijen zullen de individuele meters op tegenspraak opmeten vóór de bewoning van de ruimtes door de huurder. De meters zijn voorzien van de volgende nummers en codes:

Nr. watermeter.....	
Nr.gasmeter.....	EAN-code
Nr. elektriciteitsmeter.....	EAN-code

- B. Indien er geen individuele meters bestaan:

De privatieve lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past).

De verhuurder komt tegemoet in de kosten van:

de verwarming ten belope van bijdrage forfaitair bedrag

- | | | |
|--|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> de distributie van warm water ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de elektriciteit ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het stadswater ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het gas ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
- de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
- andere:

6.3. Gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past). Ze zijn limitatief de volgende:

De bijdrage van de huurder in de gemeenschappelijke lasten bedraagt

- | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|--|
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
- de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals ze in de basisakte worden vermeld, namelijk.....quotiteiten.

Opgelet: Bij gebrek aan overeenstemming kan iedere partij te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

7. Belastingen en taksen

7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing kan niet ten laste zijn van de huurder.

7.2. Andere

Alle enigerlei belastingen en taksen die de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere openbare overheid op het gehuurde goed oplegt, zijn ten laste van de huurder.

8. Waarborg

Ter nakoming van zijn contractuele verplichtingen komen de huurder en verhuurder overeen dat de huurder een huurwaarborg stelt.

De huur heeft de keuze (schrappen wat niet past):

➤ OFWEL

De huurder stort een waarborg ten bedrage van €,..... (maximum twee maanden huishuur) op een afzonderlijke, geblokkeerde rekening op zijn naam. De interest wordt ten gunste van de huurder gekapitaliseerd.

De verhuurder heeft een pandrecht op de activa van de rekening voor elk bedrag dat voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder (*huur- of lastenachterstanden, huurschade, ...*);

➤ OFWEL

De huurder bekomt van de bank, waar zijn vervangings- of beroepsinkomsten gestort worden, een bankwaarborg ten bedrage van €,..... (maximum drie maanden huishuur). De bank stelt zich borg voor dat bedrag ten aanzien van de verhuurder. De huurder betaalt het bedrag van de bankwaarborg ten behoeve van de bank af in vaste maandelijkse schijven tijdens de duur van de huur met een maximum duur van drie jaar.

Eenmaal de huurder de huurwaarborg volledig samengesteld heeft, brengt de huurwaarborg rente op.

Het is de huurder verboden de waarborg te bestemmen voor de betaling van de huurprijzen of van de lasten.

9. Plaatsbeschrijving

9.1. Ingaande plaatsbeschrijving

Partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode waarin de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Ze wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en wordt ook aan een registratie onderworpen.

Bij gebrek aan omstandige plaatsbeschrijving wordt de huurder verondersteld na afloop van de huurovereenkomst het verhuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als die waarin ze zich na afloop van de huurovereenkomst bevindt, behoudens bewijs van het tegenovergestelde, dat door alle rechtsmiddelen geleverd kan worden.

9.2. Uitgaande plaatsbeschrijving

De huurder moet na afloop van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het, volgens de plaatsbeschrijving (indien ze opgemaakt is), ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Elke partij kan eisen dat een uitgaande plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening opgemaakt wordt.

10. Onderhoud

10.1. Lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder of de verhuurder

Partijen moeten de lijst van de huurherstellingen en van de onderhoudswerken die door de Waalse Regering op 28 juni 2018 is aangenomen, in acht nemen.

10.2. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Op voorwaarde dat hij ermee belast werd, zal de huurder, in voorkomend geval, laten overgaan tot het jaarlijkse onderhoud van de zonneboiler, van de verwarmingsinstallatie, van de schoorsteen,...en zal hij op verzoek van de verhuurder een attest overleggen.

Wat hem betreft zal de verhuurder vóór de intrek in de woning van de huurder het laatste attest m.b.t. de controle en het periodieke onderhoud of de oplevering van de verwarmingsinstallatie alsook een conformiteits- en onderhoudsattest voor de zonneboiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen overleggen.

10.3. Informatieverplichting door de huurder

De huurder zal onmiddellijk de verhuurder in kennis stellen van de werken en herstellingen die ten laste zijn van laatstgenoemde. De huurder zal alle gevolgen dragen van het gebrek aan informatie of van laattijdige informatie van de verhuurder tenzij wordt aangetoond dat laatstgenoemde over de werken of herstellingen te zijnen laste niet onwetend kon zijn.

10.4. Dringende herstellingen en werken bestemd om de energieprestatie te verbeteren

Indien het gehuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld of indien energiebesparende werken conform de lijst opgemaakt bij besluit van de Waalse Regering van.....worden uitgevoerd, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moeten derven.

Indien echter die herstellingen langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het gehuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

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

11. Wijziging van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed kunnen slechts met de schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd worden. Hoe dan ook worden ze door de huurder op eigen kosten en op eigen risico uitgevoerd.

12. Overdracht

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

13. Onderverhuring

De onderverhuring van het gehuurde goed is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

14. Aanplakkingen - bezoeken

In geval van verkoop van het gehuurde goed of.....maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst moet de huurder affiches die de verkoop of de verhuring aankondigen, op de meest zichtbare plaatsen laten aanplakken. Hij moet bovendien de kandidaat-huurders of kandidaat-aankopers toelaten om het goed volledig te bezoeken tijdens.....dagen per week (maximum 3), tijdensuur (maximum 3) per dag die tussen partijen overeengekomen moeten zijn.

De verhuurder kan overigens de gehuurde ruimtes één keer per jaar bezoeken om zich te vergewissen dat ze in goede staat worden onderhouden. De dag van dit bezoek dient met de huurder te worden overeengekomen waarbij hij minstens 8 dagen van tevoren op de hoogte daarvan wordt gebracht.

15. Verzekering

Partijen kiezen één van de volgende opties:

- De huurder sluit een brandverzekering voor het gehuurde goed vóór de intrek in de ruimtes af. Hij levert jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van de betaling van de premies niet levert binnen de maand volgend de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de huurder een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de huurder. De franchise kan ten laste komen van de huurder indien hij aansprakelijk is.
- De verhuurder sluit een verzekering " afstand van verhaal " opvoor een bedrag vanEUR af. De kosten van die verzekering wordt aan de huurder doorberekend. De huurder blijft verantwoordelijk voor de verzekering van zijn meubilair en voor zijn aansprakelijkheid jegens derden.

16. Registratie van de huurovereenkomst

De registratie alsook de eventuele kosten gebonden aan een laattijdige registratie zijn ten laste van de verhuurder.

Bij gebrek aan registratie van de huurovereenkomst zijn de opzegtermijnen en de in punt 4 voorziene vergoeding die ten laste is van de huurder, niet van toepassing, voor zover een ingebrekestelling tot registratie van de huurovereenkomst, die bij aangetekend schrijven hetzij bij deurwaardersexploot, hetzij bij afgifte in handen van de verhuurder die het dubbel heeft ondertekend met vermelding van de datum van ontvangst, door de huurder aan de verhuurder is gericht, gedurende één maand zonder verdere behandeling is gebleven.

17. Woonplaatskeuze

De huurder verklaart, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle vervolg van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed op of op het volgende adres, tenzij hij na zijn vertrek de verhuurder in kennis heeft gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

18. Bijzondere voorwaarden

Partijen komen bovendien overeen dat

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Opgemaakt te....., op.....
in evenveel originele exemplaren als er partijen met afzonderlijke belangen zijn, plus één exemplaar voor de registratie.

De huurder(s)

De verhuurder (s)

Bijlagen:

1. Samenvattende en pedagogische toelichting van de wettelijke bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomst opgemaakt door de Waalse Regering overeenkomstig artikel 3, §22, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.
2. Ingaande plaatsbeschrijving

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Stedenbeleid, Huisvesting en Sportinfrastructuren,

V. DE BUE

Bijlage 3**MEDEHUUROVEREENKOMST VOLGENS HET GEMEEN RECHT**

Belangrijke opmerking

Het volgende model is door de Waalse Regering opgemaakt overeenkomstig artikel 3, § 4, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst. Het gaat om een indicatief model dat dus niet verplicht is. Teneinde partijen te helpen en om volledig te zijn, omvat het niet alleen de clausules voortvloeiend uit het decreet maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn maar die niet-gereguleerde voorwerpen betreffen.

TUSSEN

A. De verhuurder

Indien natuurlijke persoon (naam en 2 eerste voornamen van de verhuurder(s)):

DE HEER.....

De heer (Mevr.).....

Burgerlijke stand

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Indien rechtspersoon (maatschappelijke naam van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (post code, plaats).....

(adres, nr.).....

En ondernemingsnummer:.....

*Het ondernemingsnummer is nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

hier vertegenwoordigd door.....

Die handelt als:.....

EN

B. De medehuurders

Medehuurder 1 :

DE HEER.....

Mevr.....

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Medehuurder 2 :

DE HEER.....

De heer (Mevr.).....

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Medehuurder 3 :

M.....

(Mevr.).....

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

Medehuurder 4 :

De heer.....

Mevr.....

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

*In geval van verandering van burgerlijke stand tijdens de huur, met name door huwelijk, moet de medehuuder onverwijld bij aangetekend schrijven de verhuurder daarvan in kennis stellen, waarbij hij, in voorkomend geval, de volledige identiteit van de echtgenoot aangeeft.

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder geeft in huur aan de medehuurders die het goed aanvaarden dat gelegen is (postcode, plaats, adres, nummer van de straat waar de gehuurde woning gelegen is):

.....

en dat bestaat uit (precieze omschrijving van alle ruimtes die het voorwerp uitmaken van de huurovereenkomst: aantal kamers, keuken, tuin, bijgebouwen, zolder,...):

.....

.....

2. Energieprestatiecertificaat

Het gehuurde goed heeft het voorwerp uitgemaakt van een energieprestatiecertificaat opgemaakt open met een energieprestatiecijfer van..... (gelieve A+, A, B, C, D, E, F, G of H te vermelden).

De medehuurders verklaren het energieprestatiecertificaat van de verhuurder te hebben ontvangen.

3. Bestemming van het gehuurde goed

Partijen komen overeen dat deze huurovereenkomst als woning gebruikt wordt.

Het is de medehuurders verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Het is de medehuurders, die het aanvaarden, verboden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het gehuurde goed. De verhuurder verklaart dat dit verbod gemotiveerd wordt om de volgende redenen:

.....

.....

De medehuurders zijn woonachtig te(adres, nr.).

4. Medehuurpact

De medehuurders bevestigen dat ze op.....(uiterlijk op de datum van dit contract) een medehuurpact hebben gesloten.

5. Solidariteit

De medehuurders zijn solidair gehouden tot het geheel van de verplichtingen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst.

6. Duur en vervroegde opzeg van de huurovereenkomst

6.1 Duur

Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur van, die ingaat op.....

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege na afloop van haar termijn. Een opzeg van één maand gegeven door de verhuurder aan het geheel van de medehuurders of een door elk van de medehuurders ondertekende opzeg van één maand gegeven aan de verhuurder moet evenwel betekend worden.

- Als de medehuurders evenwel het goed blijven bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd
 - voor eenzelfde duur
 - voor een onbepaalde duur
 - voor ...
- Geen enkele stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst zal toegelaten worden.

6.2 Vroegtijdige opzeg

a) Door de verhuurder

Wanneer minstens de helft van de medehuurders die de oorspronkelijke huurovereenkomst ondertekend hebben, hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder aan de huur een einde stellen mits een opzegging van zes maanden in de vormen en dit, binnen de maand volgend op de betekening van de laatste opzegging van een medehuurder.

b) Door een medehuurder

Een medehuurder kan zijn verplichtingen beëindigen waarbij hij gelijktijdig de verhuurder en de andere medehuurders in kennis stelt van een opzegging van drie maanden.

Na de periode van drie maanden wordt de medehuurder die zijn opzegging heeft betekend, zonder vergoeding bevrijd van zijn verplichtingen op voorwaarde dat de verhuurder en zijn medehuurders hun instemming hebben gegeven over zijn vervanger, waarbij deze instemming slechts om gegronde redenen geweigerd kan worden.

Bij gebrek aan instemming wordt de medehuurder aan het einde van deze periode van drie maanden van zijn verplichtingen bevrijd mits de betaling aan zijn medehuurders van een vergoeding gelijk aan drie keer het gedeelte van de medehuurder in de huurprijs.

Bij elke vertrek van een medehuurder stellen de medehuurders een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving op, die de privatieve delen van de vertrekkende medehuurder en de gemeenschappelijke delen zal betreffen.

c) Door het geheel van de medehuurders

de vervroegde opzegging door het geheel van de medehuurders is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

.....
.....

7 De aankomst van een nieuwe medehuurder

Bij de aankomst van elke nieuwe medehuurder sluiten de partijen een aanhangsel bij de huurovereenkomst, dat bij de nieuwe medehuurder geregistreerd moet worden.

De medehuurders stellen een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving op, die de privatieve delen van de intrekende medehuurder en de gemeenschappelijke delen zal betreffen.

De medehuurders sluiten een aanhangsel bij de medehuurpact af.

8 Huurprijs (lasten niet inbregpen)

8.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huur wordt toegestaan en aanvaard mits de betaling van een oorspronkelijke maandelijkse huurprijs vanEUR.

De huurprijs moet elke maand uiterlijk op.....van de lopende maand per overschrijving of storting op rekeningnummer.....van de verhuurder betaald worden.

8.2. Indexering

Behalve als de partijen de indexering van deze huur wensen uit te sluiten (in dit geval, het hele punt 8.2. schrappen), wordt de huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de verhuurder geïndexeerd.

De geïndexeerde huurprijs is gelijk aan: **Basishuurprijs x nieuw indexcijfer**
aanvangsindexcijfer

De basishuurprijs is de huurprijs bepaald in deze huurovereenkomst.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de ondertekening van de huurovereenkomst.

8.3. Verwijlinteresten

Elk bedrag dat door de medehuurlers verschuldigd is en dat tien dagen na zijn vervaldatum niet betaald is, produceert zonder ingebrekestelling ten gunste van de verhuurder een interest tegen de wettelijke voet vanaf de vervaldatum ervan, waarbij het interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

9 Kosten en lasten

9.1. Afzonderlijke rekeningen en bewijsstukken

De kosten en lasten moeten in een van de huurprijs afzonderlijke rekening gedetailleerd worden. Indien ze met reële kosten overeenstemmen, verbindt de verhuurder er zich toe deze rekening en de bewijsstukken minstens één keer per jaar over te leggen.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de medehuurlers een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan laatstgenoemden of aan hun bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

9.2. Privatieve lasten

Opgelet, gelieve de gekozen vermelding aan te kruisen !

- A. Indien er individuele meters bestaan:

Partijen zullen de individuele meters op tegenspraak opmeten vóór de bewoning van de ruimtes door de medehuurlers. De meters zijn voorzien van de volgende nummers en codes:

Nr. watermeter.....
 Nr. gasmeter..... EAN-code
 Nr. elektriciteitsmeter..... EAN-code

- B. Indien er geen individuele meters bestaan:

De privatieve lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past).

De medehuurlers komen tegemoet in de kosten van:

<input type="checkbox"/> de verwarming ten belope van	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> distributie van warm water ten belope van.....	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> elektriciteit ten belope van	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> stadswater ten belope van.....	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> gas ten belope van	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen;
- de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
- Andere:

9.3. Gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past). Ze zijn limitatief de volgende:

De bijdrage van de medehuuders in de gemeenschappelijke lasten bedraagt

• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
- de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals ze in de basisakte worden vermeld, namelijk.....quotiteiten.

10. Belastingen en taksen

10.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing kan niet ten laste zijn van de medehuuders.

10.2. Andere

Alle enigerlei belastingen en taksen die de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere openbare overheid op het gehuurde goed oplegt, zijn ten laste van de medehuuders.

11. Waarborg

Teneinde hun verplichtingen na te komen, stellen de medehuuders een waarborg in de volgende vorm:

.....

12. Plaatsbeschrijving

12.1. Ingaande plaatsbeschrijving

Partijen stellen op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving op. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode waarin de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Ze wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet geregistreerd zijn.

Bij gebrek aan omstandige plaatsbeschrijving worden de medehuurlers verondersteld na afloop van de huurovereenkomst het verhuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als die waarin ze zich na afloop van de huurovereenkomst bevindt, behoudens bewijs van het tegenovergestelde, dat door alle rechtsmiddelen geleverd kan worden.

12.2. Uitgaande plaatsbeschrijving

De medehuurlers moeten na afloop van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals ze het, volgens de plaatsbeschrijving (indien ze opgemaakt is), ontvangen hebben, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Elke partij kan eisen dat een uitgaande plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening opgemaakt wordt.

13. Onderhoud

13.1. Lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de medehuurlers of de verhuurder

Partijen komen overeen te verwijzen naar een onvolledige lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de medehuurlers of de verhuurder die door de Waalse Regering op 28 juni 2018 aangenomen is.

Indien partijen niet overeenkomen te verwijzen naar bovenvermelde lijst die niet verbindend is, komen ze overeen dat:

- de volgende herstellingen en werken ten laste van de medehuurlers

zijn:

.....

- de volgende herstellingen en werken ten laste van de verhuurder zijn:

.....

13.2. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Op voorwaarde dat ze ermee belast werden, zullen de medehuurlers, in voorkomend geval, laten overgaan tot het jaarlijkse onderhoud van de zonneboiler, van de verwarmingsinstallatie, van de schoorsteen,...en zullen ze op verzoek van de verhuurder een attest overleggen.

Wat hem betreft zal de verhuurder vóór de intrek in de woning van de medehuurlers het laatste attest m.b.t. de controle en het periodieke onderhoud of de oplevering van de verwarmingsinstallatie alsook een conformiteits- en onderhoudsattest voor de zonneboiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen overleggen.

13.3. Informatieverplichting door de medehuurlers

De medehuurlers zullen onmiddellijk de verhuurder in kennis stellen van de werken en herstellingen die ten laste zijn van laatstgenoemde. De medehuurlers zullen alle gevolgen dragen van het gebrek aan informatie of van laattijdige informatie van de verhuurder tenzij wordt aangetoond dat laatstgenoemde over de werken of herstellingen te zijnen laste niet onwetend kon zijn.

13.4. Dringende herstellingen en werken bestemd om de energieprestatie te verbeteren

Indien het gehuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld of indien energiebesparende werken conform de lijst opgemaakt bij besluit van de Waalse Regering van.....worden uitgevoerd, moeten de medehuurlers die gedogen, welke ongemakken hen daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zouden ze gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moeten derven.

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

Indien de herstellingen of de energiebesparende werken van dien aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de medehuurlers, daardoor onbewoonbaar wordt, kunnen ze de huurovereenkomst doen ontbinden.

14. Wijziging van het gehuurde goed door de medehuurlers

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed kunnen slechts met de schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd worden. Hoe dan ook worden ze door de medehuurlers op eigen kosten en op eigen risico uitgevoerd.

15. Onderverhuuring

De onderverhuuring van het gehuurde goed is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

16. Aanplakkingen - bezoeken

In geval van verkoop van het gehuurde goed.....maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst moeten de medehuurlers affiches die de verkoop of de verhuuring aankondigen, op de meest zichtbare plaatsen laten aanplakken. Ze moeten bovendien de kandidaat-huurlers of kandidaat-aankopers toelaten om het goed volledig te bezoeken tijdens.....dagen per week (maximum 3), tijdensuur (maximum 3) per dag die tussen partijen overeengekomen moeten zijn.

De verhuurder kan overigens de gehuurde ruimtes één keer per jaar bezoeken om zich te vergewissen dat ze in goede staat worden onderhouden. De dag van dit bezoek dient met de medehuurlers te worden overeengekomen waarbij ze minstens 8 dagen van tevoren op de hoogte daarvan worden gebracht.

17. Verzekering

Partijen kiezen één van de volgende opties:

De medehuurders sluiten een brandverzekering voor het gehuurde goed vóór de intrek in de ruimtes af. Ze leveren jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies. Indien de medehuurders het bewijs van de betaling van de premies niet leveren binnen de maand volgend op de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de medehuurders een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de medehuurders. De franchise kan ten laste komen van de medehuurders indien ze aansprakelijk zijn.

De verhuurder sluit een verzekering " afstand van verhaal " opvoor een bedrag vanEUR af en levert het bewijs daarvan aan de medehuurders. De kosten van die verzekering wordt aan de medehuurders doorberekend. De medehuurders blijven verantwoordelijk voor de verzekering van hun meubilair en voor hun aansprakelijkheid jegens derden.

18. Registratie van de huurovereenkomst

De registratie alsook de eventuele kosten gebonden aan een laattijdige registratie zijn ten laste van de verhuurder.

In afwijking van het eerste lid is de registratie van het aanhangsel bij het contract ten gevolge van de vervanging van een medehuurder ten laste van de nieuwe medehuurder.

19. Woonplaatskeuze

De medehuurders verklaren, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle vervolg van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed op of op de volgende adressen, tenzij ze na hun vertrek de verhuurder in kennis hebben gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

20. Bijzondere voorwaarden

Partijen komen bovendien overeen dat

.....

Opgemaakt te....., op.....
 in evenveel originele exemplaren als er partijen met afzonderlijke belangen zijn, plus één exemplaar voor de registratie.

De medehuurders

De verhuurder (s)

Bijlagen:

1. Samenvattende en pedagogische toelichting van de wettelijke bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomst opgemaakt door de Waalse Regering overeenkomstig artikel 3, §22, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.
2. Plaatsbeschrijving.
3. Medehuurpact.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Stedenbeleid, Huisvesting en Sportinfrastructuur,

V. DE BUE

Bijlage 4**MEDEHUUROVEREENKOMST HOOFDVERBLIJF**

Belangrijke opmerking

Het volgende model werd door de Waalse Regering opgesteld overeenkomstig artikel 3, § 4, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst. Het gaat om een indicatief en niet-bindend model. Om de partijen te helpen en om volledig te zijn, bevat hij niet alleen de uit het decreet voortvloeiende clausules maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn maar betrekking hebben op niet-gereguleerde onderwerpen.

TUSSEN

A. De verhuurder

Indien het een natuurlijke persoon betreft (naam en 2 eerste voornamen van de verhuurder(s))
:

M.

De heer/mevr.:

Burgerlijke stand :

Geboortedatum en -plaats :

Woonachtig

Indien het een rechtspersoon betreft (vennootschapsnaam van de rechtspersoon) :

.....

Waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is te (postcode, gemeente)

(Adres, nr)

En waarvan het ondernemingsnummer is

*Het ondernemingsnummer werd nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

Vertegenwoordigd door

In de hoedanigheid van

EN

B. De medehuurders

Medehuurder 1 :

De heer

De heer/mevr.

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

.....

Woonachtig

Medehuurder 2 :

De heer

De heer/mevr.

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

Woonachtig

Medehuurder 3 :

De heer

De heer/mevr.

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

Woonachtig

Medehuurder 4 :

De heer

De heer/mevr.

Burgerlijke stand*

Geboortedatum en -plaats :

.....

Woonachtig

* In geval van wijziging van de burgerlijke stand tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, met name na een huwelijk, moet de medehuurder de verhuurder daarvan onverwijld per aangetekende brief op de hoogte brengen, in voorkomend geval met vermelding van de volledige identiteit van de echtgenoot.

IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder verhuurt het goed aan de medehuurders die het aanvaardden. Dit goed is gelegen (postcode, gemeente, adres, straatnummer waar de gehuurde woning gelegen is aangeven) :

.....
 en met inbegrip van (alle bij de huurovereenkomst behorende ruimten vermelden: aantal kamers, keuken, tuin, bijgebouwen, zolder, ...) :

2. Energieprestatiecertificaat

Voor het gehuurde goed werd er een energiecertificaat opgemaakt op : met een behaalde energieprestatieindex van :(A+, B, C, D, E, F, G of H aangeven).

3. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat deze huurovereenkomst een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats is, aangezien dhr.(mevr.).....(naam,voornaam),dhr.(mevr.).....
(naam,voornaam),dhr.(mevr.).....(naam, voornaam), dhr.(mevr.)..... (naam, voornaam) er zijn/haar (hun) hoofdverblijfplaats vestigen met instemming van alle medehuurders en de verhuurder.

Het is voor de medehuurders verboden deze bestemming te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere medehuurders en de verhuurder.

4. Medehuurpact

De medehuurders beweren dat zij een medehuurpact afgesloten hebben op (ten laatste op de datum van deze overeenkomst).

5. Solidariteit

De medehuurders zijn solidair gehouden tot het geheel van de verplichtingen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst.

6. Duur en vroegtijdige opzegging van de huurovereenkomst

6.1. Huurovereenkomst van korte duur (voor een duur gelijk aan of korter dan 3 jaar)

A. Duur

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van die ingaat op en die eindigt op.....

De huurovereenkomst wordt beëindigd mits de verhuurder of alle medehuurders ten minste drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen duur een opzegging betekent.

De partijen kunnen de kortetermijnhuurovereenkomst in onderling overleg verlengen tegen dezelfde voorwaarden, met inbegrip van de huurprijs, onverminderd de indexering. Een dergelijke verlenging moet schriftelijk worden vastgelegd. De huurovereenkomst mag tweemaal worden verlengd, mits de opeenvolgende contracten samen niet een looptijd hebben van meer dan drie jaar.

Behalve in vorig lid bedoelde gevallen, bij gebrek aan een tijdig betekende opzegging of indien, ondanks de opzegging betekend door de verhuurder, de medehuurders het goed blijven bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten tussen dezelfde partijen, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur in werking is getreden. In dit geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van degene die in de oorspronkelijke huurovereenkomst zijn gesloten, behoudens indexering en gronden voor herziening.

B. Vroegtijdige opzegging

a) Door de verhuurder

- De verhuurder mag de huurovereenkomst na het eerste huurjaar te allen tijde beëindigen, mits een opzegging van drie maanden en een vergoeding gelijk aan één maand huurprijs, onder de volgende cumulatieve voorwaarden :
 - met het oog op de bewoning van het goed door de verhuurder, zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in opgaande en neergaande lijn, zijn aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad ;
 - de verhuurder dient in de opzegging de identiteit en de band van verwantschap van de verhuurder met de persoon die de woning zal betrekken te vermelden ;
 - op verzoek van de medehuurders dient de verhuurder binnen twee maanden de band van verwantschap te bewijzen, zo niet kunnen de medehuurders de

nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld ;

- de bewoning door de persoon bedoeld in de opzegging moet gedurende twee jaar effectief zijn en uiterlijk een jaar na het daadwerkelijke vrijgeven van het goed beginnen.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, hebben de medehuurlers recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huurprijs.

- Wanneer minstens de helft van de medehuurlers die de oorspronkelijke huurovereenkomst ondertekend hebben, hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder aan de huurovereenkomst een einde maken mits een opzegging van zes maanden in de vormen en dit, binnen de maand volgend op de betekening van de laatste opzegging van een medehuurder.

b) Door alle medehuurlers

De huurovereenkomst kan te allen tijde door alle medehuurlers opgezegd worden met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden en een vergoeding die gelijk is aan één maand huurprijs.

c) Door één medehuurder

Een medehuurder kan een einde maken aan zijn verplichtingen mits een gelijktijdige betekening van drie maanden aan de verhuurder en de andere medehuurlers.

Na de periode van drie maanden wordt de medehuurder die zijn opzegging heeft betekend, zonder vergoeding bevrijd van zijn verplichtingen op voorwaarde dat de verhuurder en zijn medehuurlers hun instemming hebben gegeven over zijn vervanger, waarbij deze instemming slechts om gegronde redenen geweigerd kan worden.

Bij gebrek aan instemming wordt de medehuurder aan het einde van deze periode van drie maanden van zijn verplichtingen bevrijd mits de betaling aan zijn medehuurlers van een vergoeding gelijk aan drie keer het gedeelte van de medehuurder in de huurprijs.

Bij het vertrek van een medehuurder stellen de medehuurlers een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving op, die de privatieve delen van de vertrekkende medehuurder en de gemeenschappelijke delen zal betreffen.

6.2. De huurovereenkomst van negen jaar

A. Duur

De huurovereenkomst wordt voor de duur van negen jaar gesloten, die ingaat op en die eindigt op

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een opzegging die ten minste zes maanden voor de vervaldag door de verhuurder, en ten minste drie maanden voor de vervaldag door de medehuurders wordt betekend.

Indien binnen de in het vorige lid bedoelde termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd, inclusief huurprijs, onverminderd indexering en gronden voor herziening.

B. Vroegtijdige opzegging

a) Door de verhuurder

- De huurovereenkomst kan door de verhuurder worden beëindigd met inachtneming van een opzegging die zes maanden op voorhand schriftelijk betekend wordt, onder de volgende cumulatieve voorwaarden :
 - te allen tijde indien de verhuurder het goed persoonlijk en werkelijk betreft of laat betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner tot in de derde graad ; of bij het verstrijken van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, indien bloedverwanten in de zijlijn van de derde graad het goed betrekken ;
 - de verhuurder dient in de opzegging de identiteit en de band van verwantschap van de verhuurder met de persoon die de woning zal betrekken te vermelden ;
 - op verzoek van de medehuurders moet de verhuurder deze band van verwantschap binnen twee maanden bewijzen; zo niet kunnen de medehuurders de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.
 - de bewoning door de persoon bedoeld in de opzegging moet gedurende twee jaar werkelijk zijn en moet uiterlijk één jaar na de teruggave van het goed beginnen.

Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, hebben de medehuurders recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

- Voor werken:

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen met een schriftelijke opzegging gegeven zes maanden van tevoren onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

 - tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode; of uitzonderlijk te allen tijde wanneer de verhuurder over verschillende woningen in eenzelfde gebouw beschikt, kan hij verschillende huurovereenkomsten beëindigen mits een opzegging van zes maanden voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar opgezegd wordt;
 - de werken moeten bovendien worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het gehuurde goed, ze moeten worden uitgevoerd aan het door

de huurder bewoonde gedeelte en moeten meer kosten dan drie jaar huur van het gehuurde goed of, indien het gebouw waarin de woning gelegen is, uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, toebehorend aan dezelfde verhuurder, moeten de kosten van de werken meer dan twee jaar huur bedragen van alle woningen die van de werkzaamheden ongerief hebben;

- De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn gegeven door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.
- op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem binnen twee maanden na de aanvraag, ofwel de stedenbouwkundige vergunning die hem is toegekend, ofwel, een uitvoerig bestek, ofwel een beschrijving van de werken vergezeld van een gedetailleerde raming van de kosten ervan, ofwel een ondernemingscontract mede te delen ; anders kan de huurder om de nietigheid van de opzegging verzoeken. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, hebben de medehuurders recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken, zoals beschreven, zijn uitgevoerd.

- Ongemotiveerde opzegging:
 - De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen onder de volgende cumulatieve voorwaarden:
 - tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode;
 - mits een schriftelijke opzegging van zes maanden;
 - mits de betaling van een vergoeding gelijk aan negen of aan zes maanden huurprijs naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.
 - Wanneer minstens de helft van de medehuurders die de oorspronkelijke huurovereenkomst ondertekend hebben, hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder aan de huur een einde stellen mits een opzegging van zes maanden in de vormen en dit, binnen de maand volgend op de betekening van de laatste opzegging van een medehuurder.

b) Door het geheel van de medehuurders

De huurder kan de huurovereenkomst altijd beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt, kunnen de medehuurderd op hun beurt de huurovereenkomst op ieder moment tegen opzeggen met één maand beëindigen. De medehuurders zijn in dat geval de vergoeding bedoeld in vorig lid niet schuldig. De verhuurder blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de gronden voor de oorspronkelijke opzegging en voor de betaling van de eventuele schadevergoedingen.

c) Door een medehuurder

Een medehuurder kan zijn verplichtingen beëindigen waarbij hij gelijktijdig de verhuuder en de andere medehuurders in kennis stelt van een opzegging van drie maanden.

Na de periode van drie maanden wordt de medehuurder die zijn opzegging heeft betekend, zonder vergoeding bevrijd van zijn verplichtingen op voorwaarde dat de verhuurder en zijn medehuurders hun instemming hebben gegeven over zijn vervanger, waarbij deze instemming slechts om gegronde redenen geweigerd kan worden.

Bij gebrek aan instemming wordt de medehuurder aan het einde van deze periode van drie maanden van zijn verplichtingen bevrijd mits de betaling aan zijn medehuurders van een vergoeding gelijk aan drie keer het gedeelte van de medehuurder in de huurprijs.

Bij elke vertrek van een medehuurder stellen de medehuurders een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving op, die de privatieve delen van de vertrekkende medehuurder en de gemeenschappelijke delen zal betreffen.

7. De aankomst van een nieuwe medehuurder

Bij de aankomst van elke nieuwe medehuurder sluiten de partijen een aanhangsel bij de huurovereenkomst, dat bij de nieuwe medehuurder geregistreerd moet worden.

De medehuurders stellen een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving op, die de privatieve delen van de intrekende medehuurder en de gemeenschappelijke delen zal betreffen.

De medehuurders sluiten een aanhangsel bij de medehuurpact af.

8. Huurprijs (lasten niet inbregpen)

8.1 Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt toegestaan en aanvaard mits de betaling van een oorspronkelijke maandelijkse basishuur vanEUR.

De huurprijs moet uiterlijk op.....van de lopende maand worden betaald door overschrijving of storting op rekeningnummervan de verhuurder.

8.2 Indexering

Behalve als de partijen de indexering van deze huur wensen uit te sluiten (in dit geval, het hele punt 8.2. schrappen), wordt de huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de verhuurder geïndexeerd.

De geïndexeerde huurprijs is gelijk aan:
$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs bepaald in deze huurovereenkomst.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de ondertekening van de huurovereenkomst.

8.3. Verwijlinteresten

Elk bedrag dat door de medehuurlers verschuldigd is en dat tien dagen na zijn vervaldatum niet betaald is, produceert zonder ingebrekestelling ten gunste van de verhuurder een interest tegen de wettelijke voet vanaf de vervaldatum ervan, waarbij het interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

9. Kosten en lasten

9.1. Afzonderlijke rekeningen en bewijsstukken

De kosten en lasten moeten in een van de huurprijs afzonderlijke rekening gedetailleerd worden. Indien ze met reële kosten overeenstemmen, verbindt de verhuurder er zich toe deze rekening en de bewijsstukken minstens één keer per jaar over te leggen.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de medehuurlers een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan laatstgenoemden of aan hun bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

9.2. Privatieve lasten

Opgelet, gelieve de gekozen vermelding aan te kruisen !

- A. Indien er individuele meters bestaan:

Partijen zullen de individuele meters op tegenspraak opmeten vóór de bewoning van de ruimtes door de medehuurlers. De meters zijn voorzien van de volgende nummers en codes:

Nr. watermeter.....

Nr.gasmeter.....

Nr. elektriciteitsmeter.....

EAN-code

EAN-code

- B. Indien er geen individuele meters bestaan:

De privatieve lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past).

De medehuurders komen tegemoet in de kosten van:

- | | | |
|--|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> de verwarming ten belope van de | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de distributie van warm water ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de elektriciteit ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het stadswater ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het gas ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
- de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
- Andere

9.3. Gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past). Ze zijn limitatief de volgende:

De bijdrage van de medehuurders in de gemeenschappelijke lasten bedraagt

- | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|--|
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
- de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk.....
- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals ze in de basisakte worden vermeld, namelijk.....quotiteiten.

10. Belastingen en taksen

10.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing kan niet ten laste zijn van de medehuurders.

10.2. Andere:

Alle enigerlei belastingen en taksen die de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere openbare overheid op het gehuurde goed oplegt, zijn ten laste van de medehuurders.

11. Waarborg

Met het oog op de inachtneming van hun verplichtingen komen de verhuurder en de medehuurders overeen dat de medehuurders een huurwaarborg samenstellen.

De medehuurders hebben de keuze (schrappen wat niet past):

➤ **OFWEL**

De medehuurder storten een waarborg ten bedrage van €,..... (maximum twee maanden huishuur) op een afzonderlijke, geblokkeerde rekening op hun naam. De interest wordt ten gunste van de medehuurders gekapitaliseerd.

De verhuurder heeft een pandrecht op de activa van de rekening voor elk bedrag dat voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder (huur- of lastenachterstanden, huurschade,...)

➤ **OFWEL**

De medehuurders bekomen van de bank, waar hun vervangings- of beroepsinkomsten gestort worden, een bankwaarborg ten bedrage van €,..... (maximum drie maanden huishuur). De bank stelt zich borg voor dat bedrag ten aanzien van de verhuurder. De medehuurders betalen het bedrag van de bankwaarborg ten behoeve van de bank af in vaste maandelijkse schijven tijdens de duur van de huur met een maximum duur van drie jaar.

Enemaal de huurwaarborg volledig samengesteld is, brengt de huurwaarborg rente op.

Het is de medehuurders verboden de waarborg te bestemmen voor de betaling van de huurprijzen of van de lasten.

12. Plaatsbeschrijving

12.1. Ingaande plaatsbeschrijving

Partijen stellen op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving op. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode waarin de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Ze wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet geregistreerd zijn.

Bij gebrek aan omstandige plaatsbeschrijving worden de medehuurders verondersteld na afloop van de huurovereenkomst het verhuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als

die waarin ze zich na afloop van de huurovereenkomst bevindt, behoudens bewijs van het tegenovergestelde, dat door alle rechtsmiddelen geleverd kan worden.

12.2. Uitgaande plaatsbeschrijving

De medehuurlers moeten na afloop van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals ze het, volgens de plaatsbeschrijving (indien ze opgemaakt is), ontvangen hebben, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Elke partij kan eisen dat een uitgaande plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening opgemaakt wordt.

13. Onderhoud

13.1. Lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de medehuurlers of de verhuurler

Partijen moeten de lijst van de huurherstellingen en van de onderhoudswerken die door de Waalse Regering op 28 juni 2018 is aangenomen, in acht nemen.

13.2. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Op voorwaarde dat ze ermee belast werden, zullen de medehuurlers, in voorkomend geval, laten overgaan tot het jaarlijkse onderhoud van de boiler, van de verwarmingsinstallatie, van de schoorsteen,... en zullen ze op verzoek van de verhuurler een attest overleggen.

Wat hem betreft zal de verhuurler vóór de intrek in de woning van de medehuurlers het laatste attest m.b.t. de controle en het periodieke onderhoud of de oplevering van de verwarmingsinstallatie alsook een conformiteits- en onderhoudsattest voor de zonneboiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen overleggen.

13.3. Informatieverplichting door de medehuurlers

De medehuurlers zullen onmiddellijk de verhuurler in kennis stellen van de werken en herstellingen die ten laste zijn van laatstgenoemde. De medehuurlers zullen alle gevolgen dragen van het gebrek aan informatie of van laattijdige informatie van de verhuurler tenzij wordt aangetoond dat laatstgenoemde over de werken of herstellingen te zijnen laste niet onwetend kon zijn.

13.4. Dringende herstellingen en werken bestemd om de energieprestatie te verbeteren

Indien het gehuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld of indien energiebesparende werken conform de lijst opgemaakt bij besluit van de Waalse Regering van..... worden uitgevoerd, moeten de medehuurlers die gedogen, welke ongemakken hen daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zouden ze gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moeten derven.

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

Indien de herstellingen of de energiebesparende werken van dien aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de medehuurders, daardoor onbewoonbaar wordt, kunnen ze de huurovereenkomst doen ontbinden.

14. Wijziging van het gehuurde goed door de medehuurders

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed kunnen slechts met de schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd worden. Hoe dan ook worden ze door de medehuurders op eigen kosten en op eigen risico uitgevoerd.

15. Onderverhuring

De onderverhuring van het gehuurde goed is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

16. Aanplakkingen - bezoeken

In geval van verkoop van het gehuurde goed.....maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst moeten de medehuurders affiches die de verkoop of de verhuring aankondigen, op de meest zichtbare plaatsen laten aanplakken. Ze moeten bovendien de kandidaat-huurders of kandidaat-aankopers toelaten om het goed volledig te bezoeken tijdens.....dagen per week (maximum 3), tijdensuur (maximum 3) per dag die tussen partijen overeengekomen moeten zijn.

De verhuurder kan overigens de gehuurde ruimtes één keer per jaar bezoeken om zich te vergewissen dat ze in goede staat worden onderhouden. De dag van dit bezoek dient met de medehuurders te worden overeengekomen waarbij ze minstens 8 dagen van tevoren op de hoogte daarvan worden gebracht.

17. Verzekering

Partijen kiezen één van de volgende opties:

De medehuurders sluiten een brandverzekering voor het gehuurde goed vóór de intrek in de ruimtes af. Ze leveren jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies. Indien de medehuurders het bewijs van de betaling van de premies niet leveren binnen de maand volgend op de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de medehuurders een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen

aan de medehuurlers. De franchise kan ten laste komen van de medehuurlers indien ze aansprakelijk zijn.

De verhuurder sluit een verzekering " afstand van verhaal " opvoor een bedrag vanEUR af. en levert het bewijs daarvan aan de medehuurlers. De kosten van die verzekering wordt aan de medehuurlers doorberekend. De medehuurlers blijven verantwoordelijk voor de verzekering van hun meubilair en voor hun aansprakelijkheid jegens derden.

18. Registratie van de huurovereenkomst

De registratie alsook de eventuele kosten gebonden aan een laattijdige registratie zijn ten laste van de verhuurder.

Bij gebrek aan registratie van de huurovereenkomst zijn de opzegtermijnen en de in punt 6 voorziene vergoeding die ten laste is van de huurder, niet van toepassing, voor zover een ingebrekestelling tot registratie van de huurovereenkomst, die bij aangetekend schrijven hetzij bij deurwaardersexploot, hetzij bij afgifte in handen van de verhuurder die het dubbel heeft ondertekend met vermelding van de datum van ontvangst, door de huurder aan de verhuurder is gericht, gedurende één maand zonder verdere behandeling is gebleven.

In afwijking van het eerste lid is de registratie van het aanhangsel bij het contract ten gevolge van de vervanging van een medehuurler ten laste van de nieuwe medehuurler.

19. Woonplaatskeuze

De medehuurlers verklaren, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle vervolg van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed op of op de volgende adressen, tenzij ze na hun vertrek de verhuurder in kennis hebben gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

In geval van verandering van burgerlijke stand tijdens de huur, met name door huwelijk, moet de medehuurler onverwijld bij aangetekend schrijven de verhuurder daarvan in kennis stellen, waarbij hij, in voorkomend geval, de volledige identiteit van de echtgenoot aangeeft.

20. Bijzondere voorwaarden

Partijen komen bovendien overeen dat

.....

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

in evenveel originele exemplaren als er partijen met afzonderlijke belangen zijn, plus één exemplaar voor de registratie.

De medehuurlers

De verhuurder (s)

Bijlagen:

1. Samenvattende en pedagogische toelichting van de wettelijke bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomst opgemaakt door de Waalse Regering overeenkomstig artikel 3§,§ 2, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.
2. Ingaande plaatsbeschrijving
3. Medehuurpact

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Stedenbeleid, Huisvesting en Sportinfrastructuren,

V. DE BUE

Bijlage 5**STUDENTENHUUROVEREENKOMST VOLGENS HET GEMEEN RECHT**

Belangrijke opmerking

Het volgende model is door de Waalse Regering opgemaakt overeenkomstig artikel 3, § 4, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst. Het gaat om een indicatief model dat dus niet verplicht is. Om de partijen te helpen en om volledig te zijn, bevat hij niet alleen de uit het decreet voortvloeiende clausules maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn maar betrekking hebben op niet-gereguleerde onderwerpen.

TUSSEN :

A. De verhuurder :

Indien natuurlijke persoon (familienaam en eerste 2 voornamen van de verhuurder(s)):

De heer

De heer/Mevr.:

Burgerlijke stand

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....
.....

Telefoonnummer :

Indien rechtspersoon (maatschappelijke naam van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (post code, plaats)

adres, nr.)

En ondernemingsnummer:.....
.....

*Het ondernemingsnummer is nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

hier vertegenwoordigd door

Die handelt als:

.....

EN :

B. De huurder

Indien natuurlijke persoon (familienaam en eerste 2 voornamen van de huurder(s)):

De heer

De heer/Mevr.:

Burgerlijke stand

.....
..... (In geval van verandering van burgerlijke stand tijdens de huur, met name door
huwelijk, moet de huurder onverwijld bij aangetekend schrijven de verhuurder daarvan in
kennis stellen, waarbij hij, in voorkomend geval, de volledige identiteit van de echtgenoot
aangeeft).

Geboortedatum en -plaats :

Wonende
te.....

.....

Telefoonnummer :

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die het goed aanvaardt, dat gelegen is (postcode, plaats, adres, nummer van de straat waar de gehuurde woning gelegen is):

.....
en dat bestaat uit (precieze beschrijving van alle ruimtes die het voorwerp uitmaken van de huurovereenkomst: aantal kamers, keuken, tuin, bijgebouwen, zolder,...):
.....

2. Energieprestatiecertificaat

Het gehuurde goed heeft het voorwerp uitgemaakt van een energieprestatiecertificaat opgemaakt open met een energieprestatiecijfer van.....
.....(vermeld A+, B,C,D,E,F,G of H).

De huurder verklaart het energieprestatiecertificaat van de verhuurder te hebben ontvangen.

3. Bestemming van het gehuurde goed

Partijen komen overeen dat deze huurovereenkomst als woning gebruikt wordt.

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Het is de student, die het aanvaardt, verboden zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het gehuurde goed. De verhuurder verklaart dat dit verbod gemotiveerd wordt om de volgende redenen:

.....
.....

Tijdens de gehele duur van de huur is de woonplaats van de student
..... (adres, nr.).

4. Bewijs van hoedanigheid van student

Bij het ondertekenen van deze huurovereenkomst of één maand voor het verlengen van de huurovereenkomst voorzien in punt 5 bezorgt de huurder aan de verhuurder een attest waaruit blijkt dat hij regelmatig ingeschreven is in een inrichting van het secundair of het hoger onderwijs.

Bij ontstentenis legt hij een afschrift voor van zijn inschrijvingsaanvraag of een verklaring op erewoord dat hij zulks gedaan heeft. Uiterlijk binnen drie maanden na zijn intrek in het verhuurde goed of binnen drie maanden volgend op de in artikel 3 bedoelde verlenging van de huurovereenkomst dient de student het bewijs te leveren van zijn hoedanigheid door een

bewijs van regelmatige inschrijving in een instelling van het secundair of hoger onderwijs voor de duur van de huur of een significant deel ervan voor te leggen.

Voor het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn kan de student, of de huurder wanneer hij niet de student is, op met redenen omkleed verzoek de verhuurder verzoeken om een verlenging van deze termijn voor dezelfde duur .

Indien de huurder niet aantoont dat hij student in hoedanigheid is, valt deze overeenkomst onder het gemeen recht van de woninghuurovereenkomst.

5. Duur en vervroegde opzegging van de huurovereenkomst

5.1. Duur:

5.1.1. Huurovereenkomst gesloten voor een duur van twaalf maanden

Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur van twaalf maanden, die ingaat op..... en eindigt op

Bedoelde studenthuurovereenkomst eindigt bij de vervaltermijn mits een opzegtermijn van één maand betekend door de ene of de andere partij.

Indien aan het einde van de duur van één maand de student het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst voor een duur van één jaar tegen dezelfde voorwaarden en onverminderd de indexering verlengd.

5.1.2. Huurovereenkomst gesloten voor een duur van minder dan twaalf maanden

Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur van twaalf maanden, die ingaat op..... en eindigt op

Bedoelde studenthuurovereenkomst eindigt bij de vervaltermijn mits een opzegtermijn van één maand betekend door de ene of de andere partij.

Indien de ene of de andere partij geen opzegging heeft betekend en indien de student het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder wordt de huurovereenkomst geacht voor een periode van één jaar, te rekenen van de datum waarop de oorspronkelijke huur van minder dan één jaar in werking is getreden, gesloten te zijn indien de huur voor een duur korter dan één jaar gesloten is. In dit geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van degene die in de oorspronkelijke huurovereenkomst zijn gesloten.

Bedoelde studenthuurovereenkomst eindigt dan eveneens bij het verstrijken van de overeengekomen of geachte termijn mits een opzegtermijn van één maand betekend door de ene of de andere partij. Indien aan het einde van de duur van één maand de student het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst voor een duur van één jaar tegen dezelfde voorwaarden en onverminderd de indexering verlengd.

5.2. Vervroegde opzegging

De huurder kan ten allen tijde de huurovereenkomst beëindigen mits een opzegtermijn van twee maanden en de storting van een vergoeding gelijk aan drie maanden huurprijs aan de

verhuurder.

De vergoeding is niet verschuldigd:

1° ofwel, indien de student binnen de maand na de betekening van zijn opzegging de documenten tot rechtvaardiging van ofwel de niet-ontvankelijkheid of de weigering van de inschrijving in een instelling van het secundair of het hoger onderwijs of van ofwel het stopzetten van de studies bewezen door de onderwijsinstelling aan de verhuurder verstrekt;

2° ofwel, na schriftelijke instemming van de verhuurder over een huuroverdracht en de vervanger voorgesteld door de huurder, draagt de huurder zijn overeenkomst, uiterlijk op de laatste dag van de opzegtermijn over. Degene die de overeenkomst in overdracht krijgt kan enkel om rechtvaardige motieven geweigerd worden;

3° ofwel, bij het overlijden van één van de ouders van de student of van een andere verantwoordelijke die instaat voor zijn onderhoud, mits bewijs van dit overlijden alsook de onderhoudskosten die werden afgewenteld op de overleden persoon. In dat geval kan de opzeg plaatsvinden na 15 maart.

De opzegtermijn begint te lopen op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging wordt gegeven.

6. Huurprijs (lasten niet inbregpen)

6.1 Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt toegestaan en aanvaard mits de betaling van een oorspronkelijke maandelijkse basishuur vanEUR.

De huurprijs moet uiterlijk op.....van de lopende maand worden betaald door overschrijving of storting op rekeningnummer van de verhuurder.

6.2 Indexering

Behalve als de partijen de indexering van deze huur wensen uit te sluiten (in dit geval, het hele punt 5.2. schrappen), wordt de huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de verhuurder geïndexeerd.

De geïndexeerde huurprijs is gelijk aan: **Basishuurprijs x nieuw indexcijfer**
aanvangsindexcijfer

De basishuurprijs is de huurprijs bepaald in deze huurovereenkomst.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de ondertekening van de huurovereenkomst.

6.3 Verwijlinteresten

Elk bedrag dat door de huurder verschuldigd is en dat tien dagen na zijn vervaldatum niet betaald is, produceert zonder ingebrekestelling ten gunste van de verhuurder een interest tegen de wettelijke voet vanaf de vervaldatum ervan, waarbij het interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

7. Kosten en lasten

7.1. Afzonderlijke rekeningen en bewijsstukken

De kosten en lasten moeten in een van de huurprijs afzonderlijke rekening gedetailleerd worden. Indien ze met reële kosten overeenstemmen, verbindt de verhuurder er zich toe deze rekening en de bewijsstukken minstens één keer per jaar over te leggen.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

7.2. Privatieve lasten

Opgelet, gelieve de gekozen vermelding aan te kruisen !

- A. Indien er individuele meters bestaan:

Partijen zullen de individuele meters op tegenspraak opmeten vóór de bewoning van de ruimtes door de huurder.

. De meters zijn voorzien van de volgende nummers en codes:

Nr. watermeter.....	
Nr. gasmeter.....	EAN-code
Nr. elektriciteitsmeter.....	EAN-code

- B. Indien er geen individuele meters bestaan:

Raming van de privatieve lasten : ... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past).

De verhuurder komt tegemoet in de kosten van:

- | | | |
|--|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> de verwarming ten belope van de | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de distributie van warm water ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de elektriciteit ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het stadswater ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het gas ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke

lasten en kosten met zich mee te brengen

de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk.....

Andere

7.3. Gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past). Ze zijn limitatief de volgende:

De bijdrage van de huurder in de gemeenschappelijke lasten bedraagt

• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen

de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;

het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals ze in de basisakte worden vermeld, namelijk.....quotiteiten.

Opgelet : Bij gebrek aan overeenstemming kan iedere partij te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

8. Belastingen en taksen

8.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing kan niet ten laste zijn van de huurder.

8.2. Andere:

Alle enigerlei belastingen en taksen die de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere openbare overheid op het gehuurde goed oplegt, zijn ten laste van de huurder.

9. Waarborg

Teneinde zijn verplichtingen na te komen, stelt de huurder een waarborg in de volgende vorm:

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

10. Plaatsbeschrijving

10.1. Ingaande plaatsbeschrijving

Partijen stellen op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving op. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode waarin de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Ze wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet geregistreerd zijn.

Bij gebrek aan omstandige plaatsbeschrijving wordt de huurder verondersteld na afloop van de huurovereenkomst het verhuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als die waarin ze zich na afloop van de huurovereenkomst bevindt, behoudens bewijs van het tegenovergestelde, dat door alle rechtsmiddelen geleverd kan worden.

10.2. Uitgaande plaatsbeschrijving

De huurder moet na afloop van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het, volgens de plaatsbeschrijving (indien ze opgemaakt is), ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Elke partij kan eisen dat een uitgaande plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening opgemaakt wordt.

11. Onderhoud

11.1. Lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder of de verhuurder

Partijen komen overeen te verwijzen naar een onvolledige lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder of de verhuurder die door de Waalse Regering op 28 juni 2018 is aangenomen.

Indien partijen niet overeenkomen te verwijzen naar bovenvermelde lijst die niet verbindend is, komen ze overeen dat:

- de volgende herstellingen en werken ten laste van de huurder zijn:

- - de volgende herstellingen en werken ten laste van de verhuurder zijn:

11.2. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Op voorwaarde dat hij ermee belast werd, zal de huurder, in voorkomend geval, laten overgaan tot het jaarlijkse onderhoud van de zonneboiler, van de verwarmingsinstallatie, van de schoorsteen,...en zal hij op verzoek van de verhuurder een attest overleggen.

Wat hem betreft zal de verhuurder vóór de intrek in de woning van de huurder het laatste attest m.b.t. de controle en het periodieke onderhoud of de oplevering van de verwarmingsinstallatie alsook een conformiteits- en onderhoudattest voor de zonneboiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen overleggen.

11.3. Informatieverplichting door de huurder

De huurder zal onmiddellijk de verhuurder in kennis stellen van de werken en herstellingen die ten laste zijn van laatstgenoemde. De huurder zal alle gevolgen dragen van het gebrek aan informatie of van laattijdige informatie van de verhuurder tenzij wordt aangetoond dat laatstgenoemde over de werken of herstellingen te zijnen laste niet onwetend kon zijn.

11.4. Dringende herstellingen en werken bestemd om de energieprestatie te verbeteren

Indien het gehuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld of indien energiebesparende werken conform de lijst opgemaakt bij besluit van de Waalse Regering van.....worden uitgevoerd, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moeten derven.

Indien echter die herstellingen langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het gehuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

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

12. Wijziging van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed kunnen slechts met de schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd worden. Hoe dan ook worden ze door de huurder op eigen kosten en op eigen risico uitgevoerd.

13. Overdracht

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

14. Onderverhuring

Met de uitdrukkelijke of veronderstelde instemming van de verhuurder kan de student die voor een periode van meer dan één maand van zijn gewoonlijke studieplaats verwijderd kan worden teneinde zijn studies te vervolgen of de huurder wanneer hij niet de student is die kan verwijderd worden, zijn woning onderverhuren. De huurder richt per aangetekend schrijven het voornemen van de student, aan de verhuurder, om het goed tijdens de verwijdering onder te verhuren. De verhuurder wordt geacht daarmee in te stemmen indien hij zijn weigering niet te kennen heeft gegeven binnen de twee maanden van dit aangetekend schrijven.

De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De student moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid, van de omvang van diens rechten en van de nog te lopen duur van de huurovereenkomst.

Wanneer de huurder de hoofdhuurovereenkomst vervroegd opzegt, krijgen verhuurder en onderhuurder tegelijk de opzegging.

15. Aanplakkingen - bezoeken

In geval van verkoop van het gehuurde goed of.....maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst moet de huurder affiches die de verkoop of de verhuring aankondigen, op de meest zichtbare plaatsen aanplakken. Hij moet bovendien de kandidaat-huurders of kandidaat-aankopers toelaten om het goed volledig te bezoeken tijdens.....dagen per week (maximum 3), tijdensuur (maximum 3) per dag die tussen partijen overeengekomen moeten zijn.

De verhuurder kan overigens de gehuurde ruimtes één keer per jaar bezoeken om zich te vergewissen dat ze in goede staat worden onderhouden. De dag van dit bezoek dient met de huurder te worden overeengekomen waarbij hij minstens 8 dagen van tevoren op de hoogte daarvan wordt gebracht.

16. Verzekering

Partijen kiezen één van de volgende opties:

De huurder sluit een brandverzekering voor het gehuurde goed vóór de intrek in de ruimtes af. Hij levert jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van de betaling van de premies niet levert binnen de maand volgend op de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de huurder een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de huurder. De franchise kan ten laste komen van de huurder indien hij aansprakelijk is.

De verhuurder sluit een verzekering " afstand van verhaal " opvoor een bedrag vanEUR af. en levert het bewijs daarvan aan de medehuurders. De kosten van die verzekering wordt aan de huurder doorberekend. De huurder blijft verantwoordelijk voor

de verzekering van zijn meubilair en voor zijn aansprakelijkheid jegens derden.

17. Registratie van de huurovereenkomst

De registratie alsook de eventuele kosten gebonden aan een laattijdige registratie zijn ten laste van de verhuurder.

18. Woonplaatskeuze

De huurder verklaart, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle vervolg van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed op of op het volgende adres, tenzij hij na zijn vertrek de verhuurder in kennis heeft gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

19. Bijzondere voorwaarden

Partijen komen bovendien overeen dat

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

Opgemaakt te....., op.....
in evenveel originele exemplaren als er partijen met afzonderlijke belangen zijn, plus één exemplaar voor de registratie.

De huurder(s) ...

De verhuurder (s)

Bijlagen:

1. Samenvattende en pedagogische toelichting van de wettelijke bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomst opgemaakt door de Waalse Regering overeenkomstig artikel 3, § 2, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.
2. Ingaande plaatsbeschrijving

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, mede huurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Stedenbeleid, Huisvesting en Sportinfrastructuur,

V. DE BUE

Bijlage 6**STUDENTENHUUROVEREENKOMST VOOR HOOFDVERBLIJFPLAATS**

Belangrijke opmerking

Het volgende model is door de Waalse Regering opgemaakt overeenkomstig artikel 3, § 4, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst. Het gaat om een indicatief model dat dus niet verplicht is. Teneinde partijen te helpen en om volledig te zijn, omvat het niet alleen de clausules voortvloeiend uit het decreet maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn maar die niet-gereguleerde voorwerpen betreffen.

TUSSEN :

A. De verhuurder :

Indien natuurlijke persoon (familienaam en eerste 2 voornamen van de verhuurder(s)):

De heer

De heer/Mevr.:

Burgerlijke stand

.....
.....

Geboortedatum en -plaats :

Wonende

te.....
.....

Indien rechtspersoon (maatschappelijke naam van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (post code,
plaats).....(adres,
nr.).....
.....En
ondernemingsnummer:.....
.....

*Het ondernemingsnummer is nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

hier vertegenwoordigd door

Die handelt

als:.....
.....

EN :

B. De huurder

Indien natuurlijke persoon (familienaam en eerste 2 voornamen van de huurder(s)):

De heer

De heer/Mevr.:

Burgerlijke stand

..... (In geval van verandering van burgerlijke stand tijdens de huur, met name door huwelijk, moet de huurder onverwijld bij aangetekend schrijven de verhuurder daarvan in kennis stellen, waarbij hij, in voorkomend geval, de volledige identiteit van de echtgenoot aangeeft).

Geboortedatum en -plaats :

Wonende

te.....
.....

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die het goed aanvaardt, dat gelegen is (postcode, plaats, adres, nummer van de straat waar de gehuurde woning gelegen is):

.....
en dat bestaat uit (precieze beschrijving van alle ruimtes die het voorwerp uitmaken van de huurovereenkomst: aantal kamers, keuken, tuin, bijgebouwen, zolder,...):

.....

2. Energieprestatiecertificaat

Het gehuurde goed heeft het voorwerp uitgemaakt van een energieprestatiecertificaat opgemaakt open met een energieprestatiecijfer van.....
.....(gelieve A+, A, B, C, D, E, F, G of H te vermelden).

De huurder verklaart het energieprestatiecertificaat van de verhuurder te hebben ontvangen.

3. Bestemming van het gehuurde goed

Partijen komen overeen dat deze huurovereenkomst als studentenhoofdverblijfplaats gebruikt wordt.

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

4. Bewijs van hoedanigheid van student

Bij het ondertekenen van deze huurovereenkomst of één maand voor het verlengen van de huurovereenkomst voorzien in punt 5 bezorgt de huurder aan de verhuurder een attest waaruit blijkt dat hij regelmatig ingeschreven is in een inrichting van het secundair of het hoger onderwijs.

Bij ontstentenis legt hij een afschrift voor van zijn inschrijvingsaanvraag of een verklaring op erewoord dat hij zulks gedaan heeft. Uiterlijk binnen drie maanden na zijn intrek in het verhuurde goed of binnen drie maanden volgend op de in artikel 3 bedoelde verlenging van de huurovereenkomst dient de student het bewijs te leveren van zijn hoedanigheid door een bewijs van regelmatige inschrijving in een instelling van het secundair of hoger onderwijs voor de duur van de huur of een significant deel ervan voor te leggen.

Voor het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn kan de student, of de huurder wanneer hij niet de student is, op met redenen omkleed verzoek de verhuurder verzoeken om een verlenging van deze termijn voor dezelfde duur .

Indien de huurder zijn hoedanigheid van student niet aantoont, worden de specifieke bepalingen van de punten 5 en 14 niet toegepast op huidig contract, dat dan zal vallen onder de bijzondere bepalingen voor de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen.

5. Duur en vervroegde opzegging van de huurovereenkomst

5.1 Duur:

5.1.1. Huurovereenkomst gesloten voor een duur van twaalf maanden

Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur van twaalf maanden, die ingaat op..... en eindigt op

Bedoelde studentenhuurovereenkomst eindigt bij de vervaltermijn mits een opzegtermijn van één maand betekend door de ene of de andere partij.

Indien aan het einde van de duur van één maand de student het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst voor een duur van één jaar tegen dezelfde voorwaarden en onverminderd de indexering verlengd.

5.1.2. Huurovereenkomst gesloten voor een duur van minder dan twaalf maanden

Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur van twaalf maanden, die ingaat op..... en eindigt op

Bedoelde studentenhuurovereenkomst eindigt bij de vervaltermijn mits een opzegtermijn van één maand betekend door de ene of de andere partij.

Indien de ene of de andere partij geen opzegging heeft betekend en indien de student het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder wordt de huurovereenkomst geacht voor een periode van één jaar, te rekenen van de datum waarop de oorspronkelijke huur van minder dan één jaar in werking is getreden, gesloten te zijn indien de huur voor een duur korter dan één jaar gesloten is. In dit geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van degene die in de oorspronkelijke huurovereenkomst zijn gesloten.

Bedoelde studentenhuurovereenkomst eindigt dan eveneens bij het verstrijken van de overeengekomen of geachte termijn mits een opzegtermijn van één maand betekend door de ene of de andere partij. Indien aan het einde van de duur van één maand de student het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst voor een duur van één jaar tegen dezelfde voorwaarden en onverminderd de indexering verlengd.

5.2 Vervroegde opzegging

De huurder kan ten allen tijde de huurovereenkomst beëindigen mits een opzegtermijn van twee maanden en de storting van een vergoeding gelijk aan drie maanden huurprijs aan de verhuurder.

De vergoeding is niet verschuldigd:

1° ofwel, indien de student binnen de maand na de betekening van zijn opzegging de documenten tot rechtvaardiging van ofwel de niet-ontvankelijkheid of de weigering van de inschrijving in een instelling van het secundair of het hoger onderwijs of van ofwel het stopzetten van de studies bewezen door de onderwijsinstelling aan de verhuurder verstrekt;

2° ofwel, na schriftelijke instemming van de verhuurder over een huuroverdracht en de vervanger voorgesteld door de huurder, draagt de huurder zijn overeenkomst, uiterlijk op de laatste dag van de opzegtermijn over. Degene die de overeenkomst in overdracht krijgt kan enkel om rechtvaardige motieven geweigerd worden;

3° ofwel, bij het overlijden van één van de ouders van de student of van een andere verantwoordelijke die instaat voor zijn onderhoud, mits bewijs van dit overlijden alsook de onderhoudskosten die werden afgewenteld op de overleden persoon. In dat geval kan de opzeg plaatsvinden na 15 maart.

De opzegtermijn begint te lopen op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging wordt gegeven.

6 Huurprijs (lasten niet inbregpen)

6.1 Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt toegestaan en aanvaard mits de betaling van een oorspronkelijke maandelijkse basishuur vanEUR.

De huurprijs moet uiterlijk op.....van de lopende maand worden betaald door overschrijving of storting op rekeningnummer van de verhuurder.

6.2 Indexering

Behalve als de partijen de indexering van deze huurovereenkomst wensen uit te sluiten (in dit geval het hele punt 6.2. schrappen), wordt de huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de verhuurder geïndexeerd, voor zover de huurovereenkomst geregistreerd is.

De geïndexeerde huurprijs is gelijk aan: **Basishuurprijs x nieuw indexcijfer**
aanvangsindexcijfer

De basishuurprijs is de huurprijs bepaald in deze huurovereenkomst.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de ondertekening van de huurovereenkomst.

6.3 Verwijlinteresten

Elk bedrag dat door de huurder verschuldigd is en dat tien dagen na zijn vervaldatum niet betaald is, produceert zonder ingebrekestelling ten gunste van de verhuurder een interest tegen de wettelijke voet vanaf de vervaldatum ervan, waarbij het interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

7 Kosten en lasten

7.1. Afzonderlijke rekeningen en bewijsstukken

De kosten en lasten moeten in een van de huurprijs afzonderlijke rekening gedetailleerd worden. Indien ze met reële kosten overeenstemmen, verbindt de verhuurder er zich toe deze rekening en de bewijsstukken minstens één keer per jaar over te leggen.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

7.2. Privatieve lasten

Opgelet, gelieve de gekozen vermelding aan te kruisen !

- A. Indien er individuele meters bestaan:

Partijen zullen de individuele meters op tegenspraak opmeten vóór de bewoning van de ruimtes door de huurder.

. De meters zijn voorzien van de volgende nummers en codes:

Nr. watermeter.....
 Nr.gasmeter..... EAN-code
 Nr. elektriciteitsmeter..... EAN-code

- B. Indien er geen individuele meters bestaan:

Raming van de privatieve lasten : ... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past).

De verhuurder komt tegemoet in de kosten van:

- | | | |
|--|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> de verwarming ten belope van de | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de distributie van warm water ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de elektriciteit ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het stadswater ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het gas ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
- de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
- Andere

7.3. Gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past). Ze zijn limitatief de volgende:

De bijdrage van de huurder in de gemeenschappelijke lasten bedraagt

• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>
• voor.....,EUR	bijdrage <input type="checkbox"/>	forfaitair bedrag <input type="checkbox"/>

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
- de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de private gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals ze in de basisakte worden vermeld, namelijk.....quotiteiten.

Opgelet : Bij gebrek aan overeenstemming kan iedere partij te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

8 Belastingen en taksen

8.1 Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing kan niet ten laste zijn van de huurder.

8.2 Andere:

Alle enigerlei belastingen en taksen die de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere openbare overheid op het gehuurde goed oplegt, zijn ten laste van de huurder.

9 Waarborg

Ter nakoming van zijn contractuele verplichtingen komen de huurder en verhuurder overeen dat de huurder een huurwaarborg stelt.

De huur heeft de keuze (schrappen wat niet past):

➤ OFWEL

De huurder stort een waarborg ten bedrage van €,..... (maximum twee maanden huishuur) op een afzonderlijke, geblokkeerde rekening op zijn naam. De interest wordt ten gunste van de huurder gekapitaliseerd.

De verhuurder heeft een pandrecht op de activa van de rekening voor elk bedrag dat voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder (huur- of lastenachterstanden, huurschade,...)

➤ **OFWEL**

De huurder bekommt van de bank, waar zijn vervangings- of beroepsinkomsten gestort worden, een bankwaarborg ten bedrage van € (maximum drie maanden huishuur). De bank stelt zich borg voor dat bedrag ten aanzien van de verhuurder. De huurder betaalt het bedrag van de bankwaarborg ten behoeve van de bank af in vaste maandelijkse schijven tijdens de duur van de huur met een maximum duur van drie jaar.

Eenmaal de huurder de huurwaarborg volledig samengesteld heeft, brengt de huurwaarborg rente op.

Het is de huurder verboden de waarborg te bestemmen voor de betaling van de huurprijzen of van de lasten.

10 Plaatsbeschrijving

10.1 Ingaande plaatsbeschrijving

Partijen stellen op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving op. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode waarin de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Ze wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet geregistreerd zijn.

Bij gebrek aan omstandige plaatsbeschrijving wordt de huurder verondersteld na afloop van de huurovereenkomst het verhuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als die waarin ze zich na afloop van de huurovereenkomst bevindt, behoudens bewijs van het tegenovergestelde, dat door alle rechtsmiddelen geleverd kan worden.

10.2 Uitgaande plaatsbeschrijving

De huurder moet na afloop van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het, volgens de plaatsbeschrijving (indien ze opgemaakt is), ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Elke partij kan eisen dat een uitgaande plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening opgemaakt wordt.

11 Onderhoud

11.1 Lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder of de verhuurder

Partijen moeten de lijst van de huurherstellingen en van de onderhoudswerken die door de Waalse Regering op 28 juni 2018 is aangenomen, in acht nemen.

11.2 Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Op voorwaarde dat hij ermee belast werd, zal de huurder, in voorkomend geval, laten overgaan tot het jaarlijkse onderhoud van de zonneboiler, van de verwarmingsinstallatie, van de schoorsteen,...en zal hij op verzoek van de verhuurder een attest overleggen.

Wat hem betreft zal de verhuurder vóór de intrek in de woning van de huurder het laatste attest m.b.t. de controle en het periodieke onderhoud of de oplevering van de verwarmingsinstallatie alsook een conformiteits- en onderhoudattest voor de zonneboiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen overleggen.

11.3 Informatieverplichting door de huurder

De huurder zal onmiddellijk de verhuurder in kennis stellen van de werken en herstellingen die ten laste zijn van laatstgenoemde. De huurder zal alle gevolgen dragen van het gebrek aan informatie of van laattijdige informatie van de verhuurder tenzij wordt aangetoond dat laatstgenoemde over de werken of herstellingen te zijnen laste niet onwetend kon zijn.

11.4 Dringende herstellingen en werken bestemd om de energieprestatie te verbeteren

Indien het gehuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld of indien energiebesparende werken conform de lijst opgemaakt bij besluit van de Waalse Regering van.....worden uitgevoerd, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moeten derven.

Indien echter die herstellingen langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het gehuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

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

12 Wijziging van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed kunnen slechts met de schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd worden. Hoe dan ook worden ze door de huurder op eigen kosten en op eigen risico uitgevoerd.

13 Overdracht

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

14 Onderverhuring

Met de uitdrukkelijke of veronderstelde instemming van de verhuurder kan de student die voor een periode van meer dan één maand van zijn gewoonlijke studieplaats verwijderd kan worden teneinde zijn studies te vervolgen of de huurder wanneer hij niet de student is die kan verwijderd worden, zijn woning onderverhuren. De huurder richt per aangetekend schrijven het voornemen van de student, aan de verhuurder, om het goed tijdens de verwijdering onder te verhuren. De verhuurder wordt geacht daarmee in te stemmen indien hij zijn weigering niet te kennen heeft gegeven binnen de twee maanden van dit aangetekend schrijven.

De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De student moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid, van de omvang van diens rechten en van de nog te lopen duur van de huurovereenkomst.

Wanneer de huurder de hoofdhuurovereenkomst vervroegd opzegt, krijgen verhuurder en onderhuurder tegelijk de opzegging.

15 Aanplakkingen - bezoeken

In geval van verkoop van het gehuurde goed of.....maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst moet de huurder affiches die de verkoop of de verhuring aankondigen, op de meest zichtbare plaatsen aanplakken. Hij moet bovendien de kandidaat-huurders of kandidaat-aankopers toelaten om het goed volledig te bezoeken tijdens.....dagen per week (maximum 3), tijdensuur (maximum 3) per dag die tussen partijen overeengekomen moeten zijn.

De verhuurder kan overigens de gehuurde ruimtes één keer per jaar bezoeken om zich te vergewissen dat ze in goede staat worden onderhouden. De dag van dit bezoek dient met de huurder te worden overeengekomen waarbij hij minstens 8 dagen van tevoren op de hoogte daarvan wordt gebracht.

16 Verzekering

Partijen kiezen één van de volgende opties:

De huurder sluit een brandverzekering voor het gehuurde goed vóór de intrek in de ruimtes af. Hij levert jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van de betaling van de premies niet levert binnen de maand volgend op de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de huurder een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de huurder. De franchise kan ten laste komen van de huurder indien hij aansprakelijk is.

De verhuurder sluit een verzekering " afstand van verhaal " opvoor een bedrag vanEUR af. en levert het bewijs daarvan aan de medehuurders. De kosten van die verzekering wordt aan de huurder doorberekend. De huurder blijft verantwoordelijk voor de verzekering van zijn meubilair en voor zijn aansprakelijkheid jegens derden.

17 Registratie van de huurovereenkomst

De registratie alsook de eventuele kosten gebonden aan een laattijdige registratie zijn ten laste van de verhuurder.

18 Woonplaatskeuze

De huurder verklaart, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle vervolg van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed op of op het volgende adres, tenzij hij na zijn vertrek de verhuurder in kennis heeft gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

Gesteld dat de huurder niet student is, verbindt hij zich ertoe dat de student zijn woonplaatskeuze maakt in het gehuurde goed volgens de voorwaarden vastgesteld in lid 1.

19 Bijzondere voorwaarden

Partijen komen bovendien overeen dat

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

Opgemaakt te....., op.....
in evenveel orgininele exemplaren als er partijen met afzonderlijke belangen zijn, plus één exemplaar voor de registratie.

De huurder(s) ...

De verhuurder (s)

Bijlagen:

1. Samenvattende en pedagogische toelichting van de wettelijke bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomst opgemaakt door de Waalse Regering overeenkomstig artikel 3§,§ 2, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.
2. Ingaande plaatsbeschrijving

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Stedenbeleid, Huisvesting en Sportinfrastructuur,

V. DE BUE

Bijlage 7**VERDELING VAN REPARATIES, WERKZAAMHEDEN EN ONDERHOUD
TEN LASTE VAN VERHUURDER OF HUURDER**

De verplichtingen van de verhuurder of huurder zijn gebaseerd op de volgende algemene beginselen:

zijn voor rekening van de verhuurder (= eigenaar):

- De grote reparaties.
- Grote onderhoudsreparaties, dat wil zeggen andere dan huurherstellingen of grote reparaties die tijdens de duur van de huurovereenkomst noodzakelijk kunnen worden.
- De herstellingen wegens normale slijtage, verouderde staat, overmacht, constructiefout of gebrekkig werk of die hadden moeten worden uitgevoerd voordat de huurder het gehuurde goed binnenkwam.
- de herstelling of vervanging van defecte onderdelen op voorwaarde dat de huurder hem daarvan in kennis heeft gesteld en dat de oorzaak niet te wijten is aan verkeerd gebruik of gebrek aan onderhoud door de huurder.
- het verstrekken aan de huurder van alle nuttige informatie met het oog op het juiste gebruik van de uitrusting en materialen die hem in het gehuurde goed ter beschikking zijn gesteld.

zijn voor rekening van de huurder (= huurder):

- De huurherstellingen of kleine onderhoudsreparaties.
- De verplichting om het pand te gebruiken als een goede huisvader door zich te gedragen op een redelijke en vooruitziende manier.
- De verplichting om de verhuurder binnen een redelijke termijn op de hoogte te brengen van eventuele gebreken of anomalieën aan het verhuurde goed. Anders zou de huurder de door zijn passiviteit veroorzaakte schade moeten dragen.

Belangrijke opmerkingen :

- Van de huidige werkverdeling tussen verhuurder en huurder kan niet worden afgeweken zodra het gehuurde goed voor de hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd
- Het is noodzakelijk rekening te houden met de verdeling van de kosten van werk of onderhoudskosten in de door basisakten beheerste mede-eigendommen.

Onvolledige tabel van de reparaties en het onderhoud ten laste van de partijen :

AOMGEVING en BUITEN		
Voorwerp	Voor rekening van de verhuurder	Voor rekening van de huurder
ANTENNES EN PARABOLEN	Hij is verantwoordelijk voor de veroudering en de verwijdering/vervanging ervan in geval van gevaar, wanneer ze door de verhuurder is geplaatst	<p>Bij installatie door de verhuurder controleert de huurder de goede staat van de bevestigingsystemen. Hij stelt de verhuurder in kennis van het bestaan van gebreken en anomalieën.</p> <p>Bij installatie door de huurder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tenzij de huurovereenkomst het verbiedt, mag de huurder een antenne installeren, met inachtneming van de geldende reglementering en de statuten van de mede-eigendom. - Tenzij anders is overeengekomen, verwijderd hij de antenne en de kabels aan het einde van zijn gebruik en herstelt hij de schade die met name aan het dak van het gebouw en de gevel is toegebracht.
		<p>Opmerking : <i>De kosten voor het onderhoud van een collectieve antenne zijn over het algemeen opgenomen in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw.</i></p>
STRAATKOLKEN - AFVOERGOTEN		<p>De huurder verwijderd regelmatig de afzettingen en reinigt deze voorzieningen, verzamelt afzettingen en leegt zonodig de mand en het scheerret.</p> <p>Hij verwijderd regelmatig het plantaardig afval uit de afvoergoten.</p> <p>De kloostroosters zijn ook het voorwerp van een regelmatige reiniging waarbij de huurder ervoor zorgt dat ze niet worden verstopt.</p>
BALKONS – TERRASSEN - LEUNINGEN	<p>De verhuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de externe veiligheidsvoorzieningen zoals steunstangen.</p> <p>Balkons :</p> <p>De verhuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de externe veiligheidsvoorzieningen (steunstangen).</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor de vervanging indien degradatie door veroudering.</p>	<p>De regelmatig reiniging, met geschikte producten, van de tegelvloeren en roostervloeren (mos), de roosters en straatkolken, de leuningen. Hij is verantwoordelijk voor de sporen van afzettingen van bloembakken, kratten, flessen, vlekken van roest, vet en anderen ...</p> <p>Met name aluminium vereist veelvuldig onderhoud.</p> <p>Hij controleert en informeert de verhuurder over de aanwezigheid van wijzigingen aan de verf of schade aan het balkon of het terras (afdichtingen, ...) die de veiligheid van gebruikers en voorbijgangers in gevaar kunnen brengen.</p> <p>De huurder dient ervoor te zorgen dat met name de bovenrand van de</p>

AOMGEVING en BUITEN		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	<p>Leuningen :</p> <p>Hij neemt de vervanging op zich, behalve in geval van schuld van de huurder.</p>	<p>balustrade en de leuning niet wordt beschadigd, in het bijzonder tijdens de verhuizing, en dat er geen krassen op de onderdelenpanelen ontstaan tijdens het schoonmaken, in het bijzonder</p>
BRIEVENBUSSEN <i>Zie "Sloten, scharnieren, hangsloten, ..."</i>	Hij is verantwoordelijk voor de veroudering	Hij smeert of grafeert sloten, schoten, scharnieren, en zorgt voor de juiste werking en het behoud ervan.
DAKGOTEN	Groot onderhoud en reparatie van goten, dakgoten en afvoerpijpen die door veroudering of toevallige omstandigheden zijn versleten of losgeraakt.	Hij is verantwoordelijk voor de regelmatige reiniging om een goede afvoer van regenwater mogelijk te maken. In het geval van moeilijkheden van toegang, wordt er aan de partijen geadviseerd om de modaliteiten van het schoonmaken vast te stellen die, als dat niet gebeurt, bij de huurder blijft.
TANK Regenwater	Reparatie en ruiming vallen ten laste van de verhuurder, tenzij in de huurovereenkomst anders is bepaald	Indien het water in de tank onbruikbaar is geworden of vervuild is door de schuld of de nalatigheid van de huurder, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.
AFSLUITINGEN <i>Zie ook "tuinen"</i>		<p>Hagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het regelmatig snoeien; - vervanging van de beplanting die bij gebrek aan onderhoud is vergaan; - lokale interventies zonder de volledige vervanging van een haag die zou zijn weggekward; - de schoonmaak van de stelen; - het strooien van meststoffen of bemesting. <p>Grachten :</p> <p>Het regelmatig ruimen van de grachten.</p> <p>Palen met draad of gaas :</p> <p>De lokale interventies : vervanging van sommige palen, tralieonderdelen, spandraden.</p>

AOMGEVING en BUITEN		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<p>Muren : Verwijdering van mos en vegetatie (klimpop, wijnstokken, buddlia's, ...)</p>
VIJVERS & WATERVLAKKEN	De ruiming van een vijver wordt gelijkgesteld met groot onderhoud. Het valt ten laste van de verhuurder.	Het schoonmaken op kosten van de huurder omvat het verwijderen van takken en ongewenste planten. Hij onderhoudt de oevers. Wanneer hij vertrekt, vraagt hij geen vergoeding voor de aanwas van de vissen.
BEKKENS - LEIDINGEN - WATERSTRALEN	Hij neemt de herstellingen van bekkens, leidingen, waterstralen op zich in het geval van een constructiefout en op voorwaarde dat de huurder hem gewaarschuwd heeft.	De huurder die de zaak onder zijn hoede heeft, is aansprakelijk voor zijn fouten en tekortkomingen, zoals: geen lediging van de installatie bij het naderen van de winter. Hij is verantwoordelijk voor het onderhoud van de leidingen, afsluiters, kranen en eventuele verbindingen.
GEVELS	Ondehoud buitenmuren.	Aansprakelijkheid voor schade die door zijn schuld is veroorzaakt, bijvoorbeeld: stroom uit bloembakken geplaatst op een balkon of vensterbank.
BEERPUT <i>Zie ook "zinkputten"</i>	Het reinigen van putten en beerputten valt ten laste van de verhuurder, tenzij anders bepaald. De lediging valt ten laste van de verhuurder, tenzij anders bepaald.	De huurder heeft geen onderhoudslast tenzij anders bepaald
HEK POORT	Groot onderhoud en volledige vervanging van de hekken bij schade als gevolg van veroudering	Reparatie van de rooster van een kelderraam, een riool, een raam, enz. Vervanging van de beschadigde of gebroken staven van een hek. Onderhoud en smering van de sloten, rails, draaipunten, grendels van de opengaande hekken.
TUINEN (BOMEN - STRUIKEN - HAGEN - GRASLANDEN MOESTUIN - SERRES - WEGEN - LANEN - MANOEUVREER- EN PARKEERTERREINEN - RANDEN - AFSLUITINGEN	De uitroeiing van mollen is de verantwoordelijkheid van de verhuurder op voorwaarde dat de huurder hun invasie van meet af aan meldt. Indien voor de toegang van de huurder een behandeling heeft plaatsgevonden, kan de verhuurder van de huurder verlangen dat hij deze behandeling voortzet. Het is verantwoordelijk voor de gevolgen van de bevrizing of van een veralgemeende aanval van parasieten op de hagen.	De huurder is verantwoordelijk voor het permanente onderhoud van de tuin, wat inhoudt: <ul style="list-style-type: none"> - de periodieke snoei van heesters en doorlevende planten; - Het snoeien van struiken - zowel decoratieve bomen als fruitbomen - en het snoeien van struiken om hun groei te bevorderen, en de verwijdering van bladeren van fruitbomen om ze tot rijpheid te brengen. Het snoeien van hagen en de vervanging van omgekomen elementen (gedeelteijke, lokale en niet totale interventie); - De bescherming van bomen en struiken tegen rupsen, mossen en korstmossen (verwijdering van mos), tegen de waterloten (besnoeiing)

AOMGEVING en BUITEN		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	<p>Voor de afsluitingen en poorten is hij verantwoordelijk voor het herstel van het ijzerwerk en de steunen, tenzij de huurder nalatig is.</p> <p>Tuin: hij is verantwoordelijk is voor het kappen van de bomen die gevaarlijk zijn geworden. Hij is verantwoordelijk voor het snoeien van bomen met hoge stammen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - het regelmatig en frequent maaien van grasvelden met verwijdering van het gemaaid gras door middel van harken, vegen van plantenresten, scarificatie van mossen en verwijdering van onkruid, adventieve en parasitaire planten; - onkruid- en mosbestrijding, gedurende de gehele huurovereenkomst, indien het grasveld voor de ingang was onderhouden; - de beluchting van de bodem (scarificeren) en de vervanging van de vervalgebieden, de bemesting; - het schoonmaken van perken en bloemperken door wieden, graven, schoffelen en verwijderen van plantenresten; - <u>De huurder voert in het bijzonder uit voor:</u> <ul style="list-style-type: none"> - de moestuin de schoonmaak, het graven en de bemesting; - de serres: het onderhoud en de eventuele vervanging van kapotte of gebarsten ramen; het onderhoud van het verwarmingssysteem; - de compostputten: de evacuatie en de schoonmaak voor zijn vertrek; - de wegen, lanen, de manoeuvreer- en parkeerterreinen: de schoonmaak en de reparatie, bestaande uit het opvullen van sleuven en geulen als gevolg van slecht weer, alsmede het opvullen met grind; - de randen: het oprichtende en de afbakening tussen deze en de andere elementen; - het onderhoud van de afsluitingen (<i>zie, in dit verband, het hoofdstuk "Afsluitingen"</i>). <p>De huurder is verantwoordelijk voor het geringe onderhoud van de uitrustingen en toebehoren zoals de serres, de vijvers, de banken, maar ook het hekwerk, de priëlen, tennisvelden, ijzerdraden, enz.... behalve in het geval van veralgemeende schade door veroudering.</p> <p>Hij beschermt de bassins, tanks, waterstralen, kranen, waterleidingen, enz... tegen vorst door het tijdig legen van de installaties (zie de rubrieken "Bekkens" – "Leidingen" – "Waterstralen" en "Vijvers").</p> <p>Hij moet de schade veroorzaakt door defecten aan voormelde</p>

AOMGEVING en BUITEN		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<p>installaties niet herstellen.</p> <p>In het algemeen zal de huurder de tuin en alle onderdelen ervan in dezelfde staat van onderhoud en ontwikkeling (afmetingen van hagen, struiken en diverse aanplantingen) als aan het begin van de bewoning teruggeven.</p> <p>Aan het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht de tuin terug te brengen naar het seizoensgebonden toilet, afhankelijk van het moment van verlaten. De perken en bloemperken worden tijdens de bloei gevuld achtergelaten met hun planten en bloemen.</p> <p>De doorlevende planten, de fruitbomen en de struiken dienen in aantal en soort te worden teruggegeven, tenzij de huurder kan aantonen dat zij op natuurlijke wijze en niet door nalatigheid zijn omgekomen. De huurder heeft recht op de vruchten van de bomen en de struiken, d.w.z. de vruchten van de fruitbomen en het hout dat afkomstig is van het regelmatig snoeien.</p> <p>De hoogstammige bomen zijn producten van de aarde; de huurder mag ze niet kappen of snoeien. Wanneer deze bomen geknakt zijn of per ongeluk worden geveld, moet de huurder de verhuurder daarvan in kennis stellen.</p>
BLIKSEMAFLEIDERS	Hij neemt de onderhoudskosten van de bliksemafleider op zich wanneer het beveiligingssysteem integraal deel uitmaakt van het gebouw en tenzij anders bepaald in de huurovereenkomst.	De huurder draagt er zorg voor de installatie niet te beschadigen en maakt er geen aansluitingen op.
ZWEMBADEN	De verhuurder is aansprakelijk voor de schade i.v.m. hagel en slecht weer. Verhuurder neemt de vervanging van het zand, van alle sondes en van de UV-cartridge op zich, met uitzondering van slecht onderhoud/gebruik door huurder.	<p>De huurder volgt de aanbevelingen voor het gebruik en het onderhoud gegeven door de verhuurder, die alle instructies van de fabrikant aan de huurder doorgeeft.</p> <p>De huurder zorgt in het bijzonder voor :</p> <ul style="list-style-type: none"> - een neutrale pH aanhouden; - strijden tegen het wier - het water ontsmetten; - het filtersysteem onderhouden en ontkalken; - het water verversen wanneer de noodzaak zich voordoet; - het zwembad en zijn toebehoren overwinteren van de effecten

AOMGEVING en BUITEN	
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>
	<p style="text-align: center;"><u>Voor rekening van de huurder</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - van vorst in de winter; - ontwinteren en overgaan tot een lenteschoonmaak van het zwembad, de zwembadaccessoires en de zwembadranden; - het chloorgehalte nazien ; - toebehoren, afdekzeil en rolluik onderhouden; - de bedekking niet beschadigen ; - elke afwijking aan de verhuurder melden; <p>De huurder is verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het meubilair en het misbruik ervan.</p>
REGENWATERPUTTEN	De huurder repareert de putrand, hij onderhoudt de katrollen en de ijzeren handen. Hij vervangt touwen en kettingen, maar ook katrollen en emmers, tenzij vernietigd door veroudering of toevallige omstandigheden.
ZONNETENTEN	De huurder zuigt het tentzeil regelmatig op. Het is aan te raden om één keer per jaar voorzichtig te borstelen met helder water (zonder druk). Het zeil wordt droog gevouwen om het te beschermen tegen slecht weer en om de schimmels te vermijden. Hij beschermt de kruk na gebruik. Hij reinigt regelmatig de armen en profielen.
VOETPADEN	De huurder is verantwoordelijk voor de reiniging, evenals voor de eventuele sneeuwruiming volgens de gemeentelijke voorschriften, de statuten van het gebouw en de huurovereenkomst. Verplichting om de verhuurder van de gebreken in kennis te stellen, zodat de verhuurder de nodige reparaties kan verrichten.

ELEKTRISCHE HUISHOUDAPPARATUUR	
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>
ELEKTRISCHE HUISHOUDAPPARATUUR	<p style="text-align: center;"><u>Voor rekening van de huurder</u></p> <p>Het algemeen onderhoud van de apparatuur op basis van, in het bijzonder, de gebruiks- en onderhoudsinstructies die door de</p>

ELEKTRISCHE HUISHOUDAPPARATUUR		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
KEUKENFORNUIS OVENS, KOOKPLATEN , DAMPKAP, KOELKASTEN, DIEPVRIES, AFWASMACHINE, WASMACHINE, DROGER, ...	<p>Hij neemt de vervanging van de toestellen op zich, behalve in geval van schuld van de huurder. Het is niet nodig om ze te vervangen door toestellen van hetzelfde merk. Het is voldoende dat de toestellen hetzelfde dienstverleningsniveau bieden als de vorige.</p>	<p>verhuurder worden gegeven. Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de reiniging, ontkalking, ontdooiing en ontvetting van de apparatuur en met name de filters, sproeiërs, ... de bescherming van de dichtingsvoegen. - het geringe onderhoud of de kleine reparaties, zoals bijvoorbeeld de vervanging van de bedieningsorganen en/of knoppen, indicatielichten, gloeilampen, handgrepen, deurafdichtingen, sloten, grendels, ... <p>Hij vervangt ook de andere accessoires van de koelkasten: groentebakken, vriezer compartiment deur,... Hij ontdooit en reinigt regelmatig de koelkast zonder schade toe te brengen aan de basisplank.</p> <p>Voor de glazen keramische kookplaten is hij verantwoordelijk voor krassen en kristallisaties.</p> <p>Hij houdt de zeebakken, raamafdichtingen, filters, ... schoon.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het gebrek aan gebruik.</p>

LIFTEN		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
LIFTEN - GOEDERENLIFTEN	<p>Hij vervangt de elementen die defect zijn door normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen of overmacht.</p> <p>Verplichting tot het sluiten van een contract met onderhoud en periodieke controle van de installatie alsook een verzekeringspolis "Liftaansprakelijkheid".</p> <p>De grote reparaties, de cabineaanpassing, de conformiteit, de vervanging van tractiekabels of flexibele kabels.</p>	<p>Het periodiek onderhoud van het toestel, de bezoeken van de met de veiligheidscontrole belaste instantie, de abonnementen op de alarmcentrale of op de telefoon in de cabine. De verzekeringspremie "Liftaansprakelijkheid"</p> <p>De vervanging van onderdelen die na normaal gebruik periodiek moeten worden vervangen en die deel uitmaken van het geringe onderhoud (onderdelen en accessoires zoals : contacten, knoppen, zekeringen, schakelaars, remblokken, deurdrangers, gloeilampen,...)</p> <p>Kosten als gevolg van verkeerd gebruik (bv. overbelasting, verhuizing).</p>

VERWARMING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
BOILERS EN HEETWARTOESTELLEN	<p>Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.</p>	<p>Indien er een veiligheidsgroep aanwezig is, is de huurder verplicht deze regelmatig te activeren.</p> <p>Tenzij anders bepaald in de huurovereenkomst, wordt dit type toestel in het algemeen niet meer periodiek ontkalkt.</p>
GASGEISER	<p>Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.</p> <p>Het neemt de vervanging van de spiralbuis over, tenzij de huurder geen periodiek onderhoud heeft uitgevoerd</p>	<p>Naast het ontkalken moeten deze apparaten periodiek worden onderhouden door een vakman volgens de instructies van de fabrikant en de huurovereenkomst. Het onderhoudsattest dient op verzoek van de verhuurder te worden overlegd.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van afdichtingen, defecte kleppen en anodes Hij moet controleren of de afvoer van de verbrande gassen niet belemmerd wordt.</p>
SCHOORSTEENKANAAL	<p>Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.</p>	<p>De reparaties aan haarden, haardplaten, schoorsteenlijsten en schoorsteenmantel vallen ten laste van de huurder.</p>
SCHOORSTEENVEGEN	<p>Hij neemt de kosten voor de herstelling van de rookkanalen voor zijn rekening, behalve in geval van fout van de huurder, alsook voor de herstelling van de schouwblokken, de metselwerken die</p>	<p>Tenzij anders overeengekomen, vallen de reiniging en het schoorsteenvegen ten laste van de huurder. Een attest van een erkende vakman is vereist en moet bij elke doorgang van de schoorsteenveger aan de verhuurder worden overhandigd.</p>

VERWARMING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
TANK Stookolie	noodzakelijk zijn voor de trek. Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten. De verhuurder is verantwoordelijk voor de waterdichtheid en de conformiteit van de tank en voor het vervangen van de meter.	De huurder dient ervoor te zorgen dat er voldoende brandstof in de tank aanwezig blijft om de vervuiling van de installatie te voorkomen. In geval van overstroming is de huurder verantwoordelijk voor het herstel in de oorspronkelijke toestand en moet hij zijn recht van beroep uitoefenen tegen de brandstofleverancier. Hij zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen.
OPEN HAARDEN	Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	De huurder is verplicht huur- of klein onderhoudswerkzaamheden aan de haarden, haardplaten, schoorsteenlijsten en schoorsteenmantel uit te voeren. De overige delen van de schoorsteen, zoals bovendorpel, zijmuren, trekklep, mantel, haard, plaat en tegenplaat worden met dezelfde zorg behandeld. Daarnaast moet de huurder: <ul style="list-style-type: none"> - hij reinigt de verbrandingsresten; - hij onderhoudt de bedieningsaccessoires, zoals dempers, trekklep, vlamdovers, haardijzers, asbakken, ..., alsmede, indien nodig, de materialen waaruit het frame, de mantel of de kap is opgebouwd, door middel van specifieke producten. - hij laat de schoorsteen jaarlijks schoonvegen. Bij zijn vertrek, zal hij op verzoek van de verhuurder het bewijs leveren dat de schoorsteen onlangs is geveegd. Ten slotte is de huurder verantwoordelijk voor de beheersing van de brand, alsmede voor de keuze en kwaliteit van de gebruikte brandstof (zie schoorsteenvegen). Hij moet immers zorgen voor een goede verbranding, om de impact op de luchtkwaliteit, het verschijnen van condensatieverschijnselen en de vorming van bister en teer te vermijden. De huurder is echter niet verantwoordelijk voor het natuurlijk bruin worden veroorzaakt door hitte of rook en voor zover dit het gevolg is van normaal gebruik.
CASSETTE- OF INZETHAARD		Naast de principes die gelden voor open haarden, bestaat het onderhoud ten laste van de huurder hier uit : <ul style="list-style-type: none"> - regelmatig ramen en wanden met specifieke producten reinigen;

VERWARMING	
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>
KETEL GASCONVECTOR RADIATOREN	<p>- indien nodig de deurkoord of de afdichtingsvoegen van de deur vervangen.</p> <p>De huurder zal deze installatie onderhouden en tegen vorst beschermen.</p> <p>Hij vertrouwt de controle en het onderhoud van de branders volgens de geldende wetgeving toe aan een erkend technicus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor ketels op vloeibare brandstof, een verplicht jaarlijks onderhoud en een verplichte inspectie met schoorsteenvegen; - voor ketels die gasvormige brandstof stoken, een regelmatig onderhoud met vegen van de schoorsteen overeenkomstig de wetgeving of de bepalingen van de huurovereenkomst. <p>Op verzoek van de verhuurder verstrekt de huurder het attest van onderhoud en periodieke keuring.</p> <p>Huurder dient de afsluitkranen en afsluiters in goede staat te houden, in het bijzonder door ze regelmatig te hanteren. Hetzelfde geldt voor de circulatiepomp en de thermostaatkranen, die soms aan het begin van de verwarmingsperiode moeten worden ontgrendeld</p> <p>Hij zorgt ervoor dat de aansluitingen waterdicht zijn. Hij houdt een voldoende waterdruk in de installatie aan en spoelt, indien nodig, de radiatoren door.</p> <p>Het ondersteunt de vervanging van kleine onderdelen zoals afdichtingen, sproeier, elektroden, belasting van het expansievat, koppelingen, zekeringen, indicatielampjes, relais, enz.</p>

ALLERLEI	
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
VERHUIZING	De huurder is verantwoordelijk voor alle schade veroorzaakt aan het gehuurde goed en aan de gemeenschappelijke delen met inbegrip van die veroorzaakt door zijn verhuizers.
GASINSTALLATIE	Hij neemt het onderhoud van de leidingen voor zijn rekening en zorgt voor het onderhoud van de branders en kranen.

ALLERLEI	
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>
	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	rekening
HUISZWAM (SERPULA LACRIMANS)	Zodra de verhuurder in kennis is gesteld van het verschijnen van de huiszwam in het gehuurde goed zal hij onverwijld de nodige maatregelen treffen om dit uit te roeien. In geval van aansprakelijkheid van de huurder kan de verhuurder verhaal uitoefenen.
STORTKOKERS	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.
	In geval van het verschijnen van de huiszwam tijdens de bewoning van het pand, is het aan de huurder om te bewijzen dat deze schade buiten zijn schuld is ontstaan. Hij waarschuwt de eigenaar dan ook steeds onmiddellijk voor het bestaan van waterinfiltratieverschijnselen in het gebouw en a fortiori voor het verschijnen van schimmels Hij vermijdt zorgvuldig het opslaan van hout in vochtige ruimten. Hij zorgt voor de normale ventilatie van de lokalen en in het bijzonder van de kelders. Indien de stortkoker nog in gebruik is, dient de huurder zorg te dragen voor het onderhoud van het privaatief gedeelte. Aansprakelijkheid voor schade aan de gemeenschappelijke delen in geval van schuld van de huurder. Aansprakelijkheid voor het gooien van voorwerpen die de stortkoker beschadigen of verstoppem.

ELEKTRICITEIT	
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>
	<u>Voor rekening van de huurder</u>
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	De huurder gebruikt de installatie in functie van haar kenmerken. Het wijzigt geen van de elementen van het elektrische paneel. Het vervangt kleine beschadigde of defecte accessoires: schakelaars, contactdozen, indicatielampjes, zekeringen, stroomonderbrekers, gloeilampen, lamphouders enz... door identieke onderdelen. In geval van wijziging van de installatie moet hij overgaan tot de certificatie van overeenstemming en een kopie van het attest van conformiteit aan de verhuurder overhandigen Tenzij de verhuurder hiervan afziet, zal hij gehouden zijn om de installatie in haar oorspronkelijke staat te herstellen (met inbegrip van het verwijderen van kabels en geplaatste
	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten die bij normaal gebruik een risico kunnen vormen. Verplichting om de huurder een installatie ter beschikking te stellen die voldoet aan de reglementaire en administratieve vereisten en die bij normaal gebruik geen gevaar vormt.

ELEKTRICITEIT		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<p>uitrusting, in het bijzonder, in valse vloeren, valse plafonds, kanalen, enz... exclusief rechtsmisbruik).</p> <p>In dat geval draagt hij de kosten van een nieuwe certificering.</p> <p>De huurder houdt op elk van de lichtpunten een voldoende lengte van zichtbare draden (+/- 10 cm), bij gebreke waarvan hij de draden in de kanalen moet vervangen. Hij moet de ongeïsoleerde draden uitrusten met een isolerende connector.</p>
PARLOFONEN EN VIDEOFONEN	Hij zorgt voor de reparatie of de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten die de apparatuur onbruikbaar maken.	Zij vereisen in principe geen onderhoud. De huurder houdt echter de gehoorhoorn, zijn steun en de draad schoon. Het vervangt de microfoon capsule van de binnen-en buitentoestellen (ten belope van de quotiteiten van het gehuurde goed als de buitenbel gemeenschappelijk is) Hij neemt de vervanging van kleine elektrische accessoires van het elektrische deuropenermechanisme ten laste. Hij is niet a priori verantwoordelijk voor een slechte werking of defect, behalve in het geval van schuld van zijn kant.
BEL	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten die de apparatuur onbruikbaar maken.	Het zorgt voor het totale onderhoud van de belen en de vervanging van de elektrische accessoires.
TELEFONIE EN DATA	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten op voorwaarde dat dit materiaal het eigendom is van de verhuurder	De huurder maakt bij voorkeur gebruik van de door de verhuurder ter beschikking gestelde kabelgoten, valse vloeren en technische ruimten om de telefoonapparatuur te installeren. Op het einde van de huurovereenkomst neemt hij de nodige maatregelen om alle door hem of zijn leveranciers toegevoegde uitrusting en in het bijzonder de in de vloerkokers getrokken kabels te verwijderen. Hij herstelt alle schade veroorzaakt door het aan- en afkoppelen van kabels, behuizingen, panelen en toestellen.
SCHRIJNWERK		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
SCHARNIEREN EN PAUMELLES	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, volledige veroudering,	Hij moet ervoor zorgen dat de verschillende onderdelen van de scharnieren en paumelles netjes zijn en dat de assen of pennen goed gesmeerd of

SCHRIJNWERK		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
IJZERWAREN	toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	<p>gegraveerd zijn. Hij zorgt ervoor dat ze goed vastzitten. Hij vervangt de versleten sluitringen.</p> <p>De huur- of klein onderhoudsherstelling van de ijzerwaren vallen ten laste van de huurder. In geval van breuk wordt hij geacht verantwoordelijk te zijn.</p> <p>Hij onderhoudt de edele metalen (goud, brons, koper, messing,...) met de grootste zorg, met behulp van de juiste producten Hij mag de ijzerwaren noch schilderen noch lakken en hij vermijdt zorgvuldig om ze te bevleken.</p> <p>Hij houdt koepels en lichtkoepels schoon en verwijdert aanslag en mos aan de buitenkant, tenzij de buitenkant niet toegankelijk is.</p> <p>Als er een openingsdeel is, wordt dit regelmatig geactiveerd en wordt het regelmechanisme ingevet.</p>
KOEPELS EN LICHTKOEPELS	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, volledige veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	
RAAM- EN DEURKOZIJNEN DEUREN EN KLAPHEKJE	<p>Hij neemt de vervanging van gebroken of gebarsten ramen voor zijn rekening ten gevolge van toevallige omstandigheden, overmacht, ten gevolge van een gebrek in de plaatsing op voorwaarde, in het laatste geval, dat de verhuurder hiervan door de huurder op de hoogte werd gebracht.</p> <p>Hij zorgt voor het schilderen van het houtwerk buiten zo vaak als nodig is om de beschadiging van het hout te voorkomen.</p>	<p>De huurder is verantwoordelijk voor de regelmatige reiniging van het raamwerk aan de binnenzijde en in het bijzonder van de afvoerkanalen van het condensatiewater, alsook van de decompressiekamer. Hij reinigt ook het buitenoppervlak van het openende of normaal toegankelijke raamwerk, evenals de ramen.</p> <p>Hij voorkomt het bevestigen van accessoires aan het raamwerk, anders is hij aansprakelijk voor de veroorzaakte schade.</p> <p>Het zorgt ervoor dat de vleugels regelmatig werken om te voorkomen dat ze geblokkeerd raken. Hij onderhoudt de sluitsystemen en gebruikt ze op de juiste manier.</p> <p>Het is niet verantwoordelijk voor het slecht functioneren van een raamwerk door beweging van het gebouw of natuurlijke uitzetting van het materiaal.</p> <p>De veroorzaakte schade resulteert soms in de vervanging van het gehele betrokken element. De huurder zal zich dan ook onthouden van het maken van insnijdingen en inkepingen, het boren van gaten of het aanbrenge van toebehoren.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor de vlekken, stoten, krassen en splinters.</p> <p>Aangezien het geringe onderhoud voor zijn rekening is, herbevestigt de huurder het lijstwerk, de voetstukken en de sierlijstjes die loskomen</p> <p>Hij is alleen verantwoordelijk voor de vervorming van het timmerwerk of de schade door houtverwijdering als deze het gevolg zijn van een te vochtig of te droog binnenklimaat, als gevolg van de bezettingswijze.</p>

SCHRIJNWERK	
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>
	<p>Hij waarschuwt de verhuurder voor de noodzaak om met de schilder- of beschermingswerkzaamheden aan het timmerwerk door te gaan, voordat de goede bewaring van het hout in het gedrang komt.</p> <p>De verhuurder is verplicht de deuren, vensterramen, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels te repareren.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor de schade aan de deuren en ramen als gevolg van een langdurig gebruikstekort of zelfs slechte repetitieve sluitingen.</p> <p>De huurder is verantwoordelijk voor het losmaken van de spillen en balusters, evenals voor het losmaken van de leuningen, behalve bij normaal gebruik.</p> <p>Het is niet verantwoordelijk voor de normale slijtage van de leuning en rechts van de staplijn van de treden, maar wel voor de slagen, splinters en boringen.</p> <p>De huurder wast regelmatig de binnen- en buitenruiten, behalve die welke ontoegankelijk zijn.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor het inslaan van ramen, tenzij een fout in het plaatsen, een toevallige gebeurtenis of overmacht.</p> <p>De huurder verwijderd alle geschilderde of gelijkde opschriften op de ramen.</p> <p>Hij zorgt ervoor dat decoratieve zelfklevende films niet worden beschadigd.</p> <p>De huurder is aansprakelijk voor schade aan de pakking (bijv. beschadigingen door een huisdier, etc.)</p>
TRAPPEN	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, volledige veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten die het gebruik moeilijk of gevaarlijk maken.
RAMEN EN RUITEN KERKRAMEN	<p>Hij vervangt de defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht.</p> <p>Het repareren van oude pakkingen valt ten laste van de verhuurder</p>
LUIKEN	Hij vervangt de defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.
REINIGING	
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>
ONTSMETTING	De leasingnemer draagt de kosten van ontsmetting en insectenverdelging,

REINIGING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<p>met name van parasieten zoals kakkerlakken, wandluizen, knaagdieren en andere parasieten.</p> <p>De specifieke behandeling van tapijten indien de huurder honden of katten heeft gehouden.</p> <p>Bepaalde lokalen voor speciaal gebruik (stallen, kennels, enz.) moeten aan het einde van de huurperiode automatisch worden ontsmet.</p>
REINIGING	De verhuurder informeert de huurder over de wijze van onderhoud en de te gebruiken producten.	<p>De huurder onderhoudt het gehuurde goed, met inbegrip van al zijn uitrusting, in een goede en onderhouden staat van netheid. Hij gebruikt hiervoor de juiste producten op de juiste wijze en vraagt bij twijfel de verhuurder om advies.</p> <p>De huurder gebruikt het hem ter beschikking gestelde pand als een goede vader en reinigt het regelmatig. De verplichting om het pand in goede staat van netheid weer te geven blijft van toepassing, ongeacht de leeftijd van de versieringen. Hij is verantwoordelijk voor het schoonmaken van de plafonds en wanden in geval van stof of vlekken.</p> <p>Wanneer de huurder het pand verlaat, is het goed leeg en schoon.</p> <p>Naast eventuele schoonmaakkosten zijn de kosten voor het verwijderen van objecten, puin en afval voor de rekening van de huurder.</p>
NICOTINE		<p>Deze neerslag brengt specifieke herstelkosten met zich mee die ten laste van de huurder komt: voor verven kan schoonmaak en, in sommige gevallen, het aanbrengen van een grondlaag vereist zijn, ongeacht de mate van demping.</p> <p>Zeilen, draperieën, tapijten en diverse met een sterke geur geïmpregneerde stoffen moeten ook worden gereinigd, zo nodig met inbegrip van de kosten voor het transport, de verwijdering en het opnieuw aanbrengen.</p> <p>De huurder is ook verantwoordelijk voor de specifieke reiniging van apparatuur, zoals: stopcontacten en schakelaars, luchtinlaten, radiatoren en convectoren (binnen en buiten).</p>
DUIVEN	Het neemt de implementatie van voorzieningen zoals gespannen draden, staven, netten,... voor zijn rekening.	<p>De huurder is aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door duiven die hem toebehoren.</p> <p>In sommige gevallen is ontsmetting noodzakelijk omdat de duiven drager zijn van ziekten.</p> <p>Anderzijds verhindert de huurder de toegang tot het gebouw voor duiven en andere vogels. Indien nodig, zal hij de verhuurder verwittigen.</p>

REINIGING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
GORDIJNEN, WANDBEKLEDING EN GARNITUUR VAN DUNNE STOF	Hij is verantwoordelijk voor de veroudering.	Hij voert een regelmatige en adequate reiniging uit. Hij is verantwoordelijk voor de barsten, de scheuren, de kringen en brandwonden door sigaretten die zich tijdens de bewoning van het pand hebben voorgedaan. Hij vervangt de snoeren die gebruikt worden om gordijnen en rolgordijnen aan te sturen. Hij is verantwoordelijk voor het krimpen ten gevolge van een verkeerde reiniging. De verkleuring door zonlicht en licht wordt beschouwd als normale slijtage.
LOODGIETERIJ		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
ONTHARDERS, FILTERS EN WATERZUIVERINGSAPPARATUUR	De verhuurder is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten die de apparatuur onbruikbaar maken. Hij verstrekt de gebruiksaanwijzing aan de huurder.	De apparatuur met fysisch-chemische processen met ionenuitwisseling (de meest voorkomende ontharders) moet verplicht worden gebruikt en onderhouden door een gespecialiseerd bedrijf op kosten van de huurder die de verhuurder of de specialist onmiddellijk waarschuwt in geval van het optreden van een storing. Voor elektrische of magnetische apparaten is er geen onderhoud nodig, maar de huurder mag het apparaat niet loskoppelen. Voor de chemische apparatuur bestaat het onderhoud uit het periodiek vervangen van het behandelingsproduct.
LEIDINGEN EN BUIZEN (zie ook sanitaire apparaten en afsluitkranen)	Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten waardoor de apparatuur onbruikbaar wordt.	De huurder zorgt ervoor : <ul style="list-style-type: none"> - ventielen en afsluitkranen meerdere malen per jaar hanteren om kalkafzettingen te verwijderen; - zonder onderbreking gebruik maken van de ontharder of een soortgelijk systeem dat hem ter beschikking wordt gesteld; - de installaties tegen de vorst beschermen en eventueel ledigen; - bij langdurige afwezigheid de watertoevoer naar het gebouw afsluiten;

LOODGIETTERIJ		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<ul style="list-style-type: none"> - de warmte-isolatie niet beschadigen; - correct aansluiten van standby-gasleidingen; - zorgen voor een goede afvoer naar stortplaatsen, riolen en hevels; - De schuimers of jetbrekers regelmatig ontkalken. <p>Hij is verantwoordelijk voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de corrosie die hij heeft veroorzaakt, bijvoorbeeld door de vorming van een galvanisch koppel; - de beschadiging door het gebruik van zuur; - De schade aan het gebouw als gevolg van de verstopping van een afvoer- of afvalwaterafvoerleiding (met uitzondering van constructiefouten); - de gevolgen van de kalkaanslag van de leidingen en apparatuur als gevolg van het niet gebruiken van de hem ter beschikking gestelde ontharder.
INSPECTIEPUTTEN, RIOLEN, DEKSELS EN ROOSTERS	Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	<p>De huurder dient ervoor te zorgen dat het effluent naar behoren stroomt.</p> <p>Hij opent daarom regelmatig de deksels en ontruimt of ontstopt indien nodig (eventueel door een vakman) de leidingen.</p> <p>De huurder draagt er zorg voor de afvoerkanalen, putten en andere voorzieningen niet te verstoppem. De kosten voor het ontstoppem van de leidingen zijn voor zijn rekening, tenzij de stop verband houdt met een defect in de installatie.</p> <p>De huurder heeft geen onderhoudslasten.</p> <p>Hij beschermt echter de watermeters tegen het bevriezen.</p>
WATERMETERS	Indien het over een doorstroommeter gaat, neemt de verhuurder de vervanging op zich als gevolg van veroudering, toevallige gebeurtenis, overmacht of defecte plaatsing	De huurder heeft geen onderhoudslasten.
SEPTISCHE PUTTEN VETAFSCHEIDERS EN BACTERIEFILTERS	De verhuurder is verplicht de huurder in kennis te stellen van het type installatie dat hem ter beschikking wordt gesteld, de wijze van gebruik en de plaats van de verschillende mangaten en inspectieputten. Het ledigen en schoonmaken, alsmede het vervangen van de onderlaag van de filters van	<p>De huurder is verantwoordelijk voor de goede werking van de installatie en draagt er zorg voor dat er geen materialen of producten worden geïntroduceerd die het normale bedrijfsproces kunnen verstoren. In dat opzicht doet hij regelmatig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het afschuimen van drijvend schuim voor de bezinkputten en septische putten, alsmede voor vetafscheiders;

LOODGIETERIJ		
Voorwerp	Voor rekening van de verhuurder	Voor rekening van de huurder
	voornoemde apparatuur, zijn voor rekening van de verhuurder, voor zover dit niet noodzakelijk is door de schuld van de huurder of tenzij in de huurovereenkomst anders is bepaald.	- de reiniging van de filterende massa van bacteriefilters met een waterstraal (ten minste eenmaal per jaar).
BEKLEIDING		
Voorwerp	Voor rekening van de verhuurder	Voor rekening van de huurder
TEGELVLOER	De verhuurder zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	De huurder reinigt ze regelmatig met specifieke producten zodat er geen afzettingen ontstaan. Hij vermijdt het boren door wandtegels om diverse toebehoren of hangkasten te bevestigen. Hij is verantwoordelijk voor schade (gaten, splinters, scheuren, breuk, enz.). Hij neemt de vervanging voor zijn rekening indien slechts enkele tegels of platen door een vermoeden van schuld van de huurder worden gebroken. Hij is verantwoordelijk voor onuitwisbare indrukken of overbelastingen die het loskomen van de afdichtingen kunnen veroorzaken. Hij is verantwoordelijk voor krassen, scheuren of barsten.
SPIJKERS – KRAMMEN – HAKEN – DIVERSE ACCESSOIRES		Hij moet stofferingsaccessoires, spijkers en krammen verwijderen en beschadigingen repareren. Hij zal eventueel tussenkomen in de restauratiekosten van de versieringen.
PLEISTERLAAG	De verhuurder is aansprakelijk voor de constructieve schade, zoals losmakingen, gebrekkige uitvoering, scheuren, vocht dat geen verband houdt met de bezetting.	Hij is verantwoordelijk voor eventuele schade, tenzij deze te wijten is aan een externe oorzaak, bijvoorbeeld de aanwezigheid van opstijgend vocht. Hij herstelt alle schade veroorzaakt door het gebruik van nagels, krammen en pennen.
VALS PLAFOND	Hij vervangt de defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	De huurder is aansprakelijk voor de schade (sporen van stoten en bevestigingen, perforaties, verbrijzeling van de randen, afgebroken hoeken, ...) veroorzaakt aan de bestanddelen van het vals plafond tijdens zijn bezetting, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben

BEKLEDING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
MARMER EN NATUURSTEEN	Het neemt het herstel van de schade die het gevolg is van een gebrek in de plaatsing, bewegingen van het gebouw of materiaalfout voor zijn rekening.	plaatsgehad. De huurder zorgt in het bijzonder voor dit materiaal dat hij regelmatig onderhoudt met geschikte producten. Hij is verantwoordelijk voor krassen, behalve die als gevolg van normaal gebruik, slagen, krassen, vlekken, sporen van afzetting, vet, roest. Het is de huurder verboden de natuursteen te boren of vast te metselen.
SPIEGELS		De huurder onderhoudt de spiegel als een normaal glas en controleert de bevestigingspunten. Het is verantwoordelijk voor de afbraak door oxidatie van de foelielaag als gevolg van een slechte controle van de hygrometrie van het lokaal. Hij is verantwoordelijk voor de schade, splinters en diverse slagen.
BEHANGPAPIER	Hij is verantwoordelijk voor de plaatsingsfouten en de veroudering.	De huurder dient het volgende te doen : - het stofvrij maken van de bekleding; - het schoonmaken van de afwasbare bekleding; - het opnieuw vastlijmen van de plaatselijk opstaande banan. Hij behoudt een normaal binnenklimaat om schade als gevolg van abnormale temperaturen of vochtigheidsniveaus te voorkomen. Indien de huurder dergelijke schade heeft veroorzaakt, kan hij bij de huuruitgang verplicht zijn tussen te komen in de kosten voor het vervangen van het papier, het verwijderen van het oud behangpapier en eventueel het herstellen van de pleisterlaag. De schade waarvoor de huurder aansprakelijk is, is in het bijzonder: - Krijttekeningen, sporen van kraben, krassen, vlekken en diverse vlekken, sporen van diverse stoten; - het schilderen op bestaand papier dat niet voor dit doel is ontworpen - het opnieuw behangen op bestaand papier (vooral gegaufreerd papier) zonder dit eerst te verwijderen (tenzij het achtergrondpapier is) - het papier gelegd door de huurder, waarvan de kleuren, patronen en kenmerken niet overeenkomen met de gebruikelijke smaak of de bestemming van het pand.
PARKETVLOEREN	Hij is verantwoordelijk voor de gebreken in de plaatsing, verkleuring van het parket door de UV-stralen van de zon en slijtage op de vernis van een trap in de	Als het gaat om een gewaxte parketvloer, reinigt de huurder deze droog en, als er vlekken zijn, verwijdert deze met terpentijn en eventueel met staalwol voordat deze opnieuw wordt geboend. Hij vermijdt overmatig

BEKLEDING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	<p>looplijjn.</p> <p>De verhuurder informeert de huurder over het type product en de wijze van onderhoud.</p>	<p>waxen.</p> <p>Het is de huurder niet toegestaan de parketvloer met een beschermende laag te voorzien zonder de voorafgaande toestemming van de verhuurder. In het geval van een parketvloer voorzien van een beschermende laag, reinigt de huurder deze droog of met een licht vochtige dweil en gebruikt indien nodig bepaalde regenererende producten.</p> <p>De huurder vangt de parketstroken die hij bekrast, verbrand of beschadigd heeft. Wanneer de schade moet worden gereinigd, behandeld of afgekrabd, wordt deze over het algemeen op het gehele oppervlak van de ruimte uitgevoerd. Ook voortijdig afschrapen door toedoen van de huurder kan de uitbetaling van een afschrijvingsvergoeding rechtvaardigen.</p> <p>De huurder is aansprakelijk voor schade veroorzaakt door zeer zware meubels, evenals door schoenenhakken.</p> <p>Hij is niet aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van een verkeerde plaatsing of normale slijtage, die wordt beoordeeld op basis van de bestemming van het pand.</p>
<p>VERVEN EN VERNISSEN Zie ook "Nicotine"</p>	<p>De buitenschilderingen vallen ten laste van de verhuurder.</p> <p>Voor de binnenschilderingen is hij verantwoordelijk voor de veroudering.</p>	<p>De huurder onderhoudt de verven en vernissen met de grootste zorg, rekening houdend met hun eigenschappen. In sommige gevallen is dit onderhoud beperkt tot stofverwijdering (niet-wasbare verven). Meer in het algemeen kan de verf film echter worden gereinigd en de huurder wast vervolgens zodra dit nodig is. Daartoe maakt hij gebruik van geschikte producten.</p> <p>Aan het einde van de bezetting van het pand kunnen de schilderijen - zelfs afgeschreven - noch stoffig, noch vuil, noch vet zijn.</p> <p>Indien de verf niet als afgeschreven wordt beschouwd en door toedoen van de huurder moet worden vervangen, moet de huurder een deel van de kosten van de herstelwerkzaamheden dragen naar rato van de duur van de bewoning. Zelfs wanneer de verf als afgeschreven wordt beschouwd, herstelt de huurder plaatselijk kleine beschadigingen aan de pleister, te wijten met name aan de installatie van stofferingsaccessoires, pennen, spijkers en krammen.</p> <p>De huurder komt met de verhuurder overeen alvorens over te gaan tot</p>

BEKLEDING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<p>enige wijziging van het verven en bevestigt de tussen hen gesloten schriftelijke overeenkomst die integraal deel uitmaakt van het dossier.</p> <p>Indien de huurder het pand zonder overeenkomst overschildert, kiest hij voor een verf van een toon en een kwaliteit die overeenstemmen met wat er bestond bij zijn intrede in het pand. In het tegenovergestelde geval of bij de keuze van een onconventionele tonaliteit, kan hij de verantwoordelijkheid dragen voor de vernieuwing van de verf. De huurder is verantwoordelijk voor nicotineesten.</p> <p>Vóór de huur informeert de huurder naar de gebruikslast en respecteert deze. Hij wordt verantwoordelijk gehouden voor stoormissen die het gevolg zijn van een overbelasting.</p> <p>Indien de huurder een vloerbedekking op de vloer legt, is hij aansprakelijk voor de eventuele schade die hieruit voortvloeit.</p>
VLOEREN EN VLOERTEGELS	<p>De verhuurder is verantwoordelijk voor de veroudering.</p> <p>Hij is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door het niet goed aanbrengen van een bekleding of bij het gebruik voor haar vaststelling van ongeschikte producten.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor de veroudering</p>	<p>De huurder neemt het onderhoud van de muurbekleding op zich, inclusief het opnieuw aanbrengen van de plinten die van de muur zouden zijn losgekomen, behalve in geval van installatiefout.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor de onderdelen van bekledingen die door zijn fout beschadigd zijn en voor de gedeeltelijke of volledige vervanging (indien nodig) op zijn kosten.</p>
MUURBEKLEDING	<p>Hij is verantwoordelijk voor de veroudering</p>	<p>De huurder neemt het onderhoud van de muurbekleding op zich, inclusief het opnieuw aanbrengen van de plinten die van de muur zouden zijn losgekomen, behalve in geval van installatiefout.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor de onderdelen van bekledingen die door zijn fout beschadigd zijn en voor de gedeeltelijke of volledige vervanging (indien nodig) op zijn kosten.</p>
SOEPELE BODEMBEDEKKING	<p>De verhuurder is verantwoordelijk voor de veroudering of het beleggingsdefect.</p> <p>Hij neemt de normale slijtage voor zijn rekening die door de passage en het ponsen door meubelpoten ondanks het gebruik van beschermingen wordt veroorzaakt.</p> <p>Hetzelfde geldt voor verkleuringen door licht.</p>	<p>Het onderhoud van soepele bodembekledingen is de verantwoordelijkheid van de huurder. Hij wordt gehouden te herstellen in verhouding tot de normale levensduur van de bedekking.</p> <p>Het gebruik van napjes, vilten of andere beschermingen wordt aanbevolen om overmatig zinken van meubelpoten te voorkomen.</p> <p>De huurder is verantwoordelijk voor krassen, sporen van slagen, scheuren, vlekken, sporen van hakken. Hij houdt de bekleding in een goede staat van netheid.</p> <p>Indien de huurder verantwoordelijk is voor het gebrek aan schoonmaken, is hij ook verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door een ongeschikte reinigingsmethode. Voorbeelden hiervan zijn verkleuring, het gebruik van vloeibare shampoo op een dimensionaal onstabiel tapijt of op watergevoelige oppervlakken (zoals houten vloeren).</p>

BEKLEDING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
LAMINAATVLOER	<p>De verhuurder is verantwoordelijk voor de veroudering of het beleggingsdefect.</p> <p>Hij neemt de normale slijtage voor zijn rekening die door de passage en het ponsen door meubelpoten ondanks het gebruik van beschermingen wordt veroorzaakt.</p> <p>Hetzelfde geldt voor verkleuringen door licht.</p>	<p>Laminaatvloeren zijn net als parket zeer gevoelig voor water.</p> <p>De huurder reinigt droog of met een zeer licht vochtige dweil en gebruikt indien nodig bepaalde regenererende producten.</p> <p>De huurder vervangt de elementen die hij bekrast, verbrand of beschadigd heeft.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor krassen, slagen, splinters,...</p>
STENENTAPIJTEN	<p>Hij is verantwoordelijk voor verkleuringen door licht en plaatsingsfouten.</p>	<p>De huurder onderhoudt de stenen tapijten door een passende reiniging in het bijzonder door regelmatig stof en vuil te stofzuigen</p> <p>In geval van vlekken, reinigt de huurder de vlekken met een licht vochtige mop.</p>

SANITAIRE INSTALLATIES		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
BADKUIPEN EN DOUCHES <i>"zie ook sanitaire apparaten en afsluitkranen"</i>	<p>De verhuurder zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten, behalve in geval van fout van de huurder.</p>	<p>Afhankelijk van het materiaal laat de huurder de splinters volgens de regels der kunst repareren (een zichtbare retouche kan niet als een geldige reparatie worden beschouwd).</p> <p>Hij onderhoudt en vervangt eventueel de flexibele afdichting aan de omtrek van de badkuip/douche. Hij kan aansprakelijk worden gesteld voor schade veroorzaakt door infiltraties ten gevolge van een defect aan die afdichting indien hij de verhuurder hiervan niet op de hoogte heeft</p>

SANITAIRE INSTALLATIES		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
WC'S EN SPOELINGEN	De verhuurder zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten, in het bijzonder de vervanging van de vlotter van de tank, het spoelreservoir en de volledige installatie (behalve in geval van fout van de huurder)	gebracht. Hij is verantwoordelijk voor eventuele schade door het verwijderen van antislipplakkertjes. Hij onderhoudt deze apparatuur met de juiste producten om kalkaanslag en glansveranderingen te voorkomen. Hij vervangt de bad/doucheslang. Waterspoeling : Hij vervangt de afdichtingen en verwijderd kalkaanslag. Het repareert en vervangt het bedieningstoestel. Hij zorgt voor de vlotterafstelling indien nodig. W.C. : Hij vervangt de afdichtingen, de verbindingshuls naar de valpijp en de scharnieren, rondsels, schokdempers, stoelen en gebroken deksels Hij houdt de wc-pot schoon.
SANITAIRE APPARATEN EN AFSLUITKRANEN <i>Zie ook "Badkuipen en douches".</i>	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten. Keramische afsluiters vereisen geen speciaal en extra onderhoud. De verhuurder neemt de vervanging van de thermostatische patroon voor zijn rekening.	Naast de verplichtingen met betrekking tot het gebruik van de leidingen blijft de huurder ook zorgen voor: - de afstelling, de reiniging, de ontkalking, de eventuele smering van de apparatuur; - de vervanging van ventiel- en kraanafsluitingen, filters en schuimers, slangen en koppen; hij vervangt de defecte omvormers bij gebrek aan of slecht onderhoud. - de regelmatige reiniging en onderhoud van wasbak, wastafels, baden, douchebakken, toiletten, enz... met producten die rekening houden met de eigenschappen van de materialen (synthetisch, roestvrij staal, aardewerk, enz.) - de regelmatige hantering van thermostaatkranen en afsluitventielen om verstopping te voorkomen. - Het is verantwoordelijk voor spanen, breuken, barsten, schokken en krassen die gevolgen hebben voor het sanitair.
		Bij oude of defecte afdichtingen informeert de huurder de verhuurder (met uitzondering van bad-, douche- en WC).

VEILIGHEID	
Voorwerp	Voor rekening van de verhuurder
BADGE SLEUTEL-MAGNETISCHE KAARTEN-CHIPS <i>Zie ook "Afstandsbediening".</i> + zie ijzerwaren	Voor rekening van de huurder De huurder onderhoudt en smeert de sloten. Bij het verlaten van het pand dient de huurder alle sleutels (inclusief extra exemplaren) terug te geven en ontbrekende, beschadigde of onbruikbare sleutels te vervangen. In het geval van genummerde veiligheidssleutels wordt het origineel verstrekt en geen kopie. In geval van diefstal of verlies van de sleutels die toegang geven tot het gehuurde is huurder verplicht het (de) desbetreffende slot(en) (cilinderslot) te vervangen door een gelijk aantal sleutels. In het geval van en codebox deelt de huurder de code mee die hij bij het verlaten van het pand gebruikt wordt. Bij verlies van een badge, magnetische kaart of smart card box zijn de kosten van levering en herprogrammering voor rekening van de klant. Er is geen onderhoud behalve het vervangen van de batterijen op kosten van de huurder. In geval van verlies of diefstal, is de huurder er volledig verantwoordelijk voor. In het geval van programmeerbare afstandsbedieningen voor gebouwen met meerdere appartementen: <ul style="list-style-type: none"> - de prijs van een nieuwe doos is voor rekening van de huurder; - de directie wordt op de hoogte gesteld van het verlies / de diefstal; - de frequentie van alle afstandsbedieningen en ontvangers wordt gewijzigd; - de hieruit voortvloeiende administratieve kosten zijn voor rekening van de huurder. In het geval van een afstandsbediening met één frequentie: Alle kosten (voor vervanging en nieuwe programmering) van dit verlies of deze diefstal zijn voor rekening van de huurder. Bij afstandsbedieningen (garagedeur, poort, enz.) vervangt de klant de verloren doos en laat hij een nieuwe programmering uitvoeren. In geval van diefstal of vandalisme is de huurder niet verantwoordelijk, maar moet deze onmiddellijk aangifte doen bij de
AFSTANDSBEDIENINGEN	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht.
DIEFSTAL EN VANDALISME	Als geen fout aan de huurder toe te schrijven is, draagt de eigenaar de kosten van het herstel van de

VEILIGHEID		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	aan het gehuurde gebouw toegebrachte schade tijdens de inbraakpogingen of vandalistische daden.	politie. Vervolgens maakt hij het proces-verbaal aan de verhuurder over. Bij gebreke hiervan kan hij aansprakelijk worden gesteld voor de schade.
ALARM	De verhuurder zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	Hij neemt het onderhoud en de vervanging van gebruikte batterijen voor zijn rekening.
BRANDMELDER	Hij zorgt voor de eerste plaatsing en de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	Hij neemt het onderhoud en de vervanging van gebruikte batterijen voor zijn rekening.
BRANDBLUSAPPARAAT	Hij zorgt voor de plaatsing van de verplichte brandblussers,	Het zorgt voor het onderhoud en de controle van de brandblusapparaten (bijvullen, repareren)

Gezien om te worden gevoegd bij besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Huisvesting en Sportinfrastructuren

V. DE BUE

Bijlage 8**Ingaande plaatsbeschrijving bij huur van appartement of huis**

Tegensprekelijke ingaande plaatsbeschrijving betreffende appartement nummer ... ligging op de .../gelijkvloerse¹ verdieping, parkeerplaats/box in kelderverdieping/op gelijkvloers¹ nummer ..., tuin (gelijkvloers), OF huis met parkeerplaats/box¹ en tuin, ligging te ...

Ondergetekenden :

De verhuurder :

woonachtig te ...

en :

De huurder(s) ...

Heden woonachtig te ...

hebben op ... om ... uur bovenvermeld onroerend goed bezocht en daarvan een plaatsbeschrijving opgemaakt overeenkomstig artikel 27, § 1, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Deze plaatsbeschrijving wordt voor aanvang van de bewoning opgemaakt.

Het huurcontract is ondertekend op ...

Het gaat in op ...

¹Schrappen wat niet past

Partijen verbinden zich ertoe, de staat van het gehuurde goed aan het einde van de huur te vergelijken met de inhoud van huidige plaatsbeschrijving om eventuele huurschade op te nemen en er het bedrag van vast te stellen zodat elke partij haar rechten kan laten gelden.

Voorafgaandelijke bemerkingen

1. Er is geen enkel onderzoek verricht over wat zich binnen in de muren, bodems en zolderingen bevindt, de staat van de bodem onder de bekleding is niet onderzocht en er is (onder het goed) geen bodemonderzoek verricht.
2. **Als er geen enkele schade vermeld is in de tekst van de plaatsbeschrijving, erkennen partijen dat wat daarin beschreven staat ongeschonden is, zonder vuil, vlekken of vaal te zijn** en in goede staat en dat alle apparaten en mechanismen die in het gehuurde goed aanwezig zijn, perfect functioneren.
3. Alles wat vermeld is, is eigendom van de verhuurder.
4. (Eventueel) Volgende apparaten (vaatwasser, koelkast, kookplaat, oven, convector enz.) worden kosteloos ter beschikking gesteld van de huurder, die het goede onderhoud op zich neemt. Bij defect zijn herstel of, in voorkomend geval, vervanging van het apparaat ten laste van de huurder.
5. (Eventueel) Bij het plaatsbezoek is geen enkele contrôle van de werking van ...
.....
verricht.
6. (Eventueel) Het goed wordt voor het eerst betrokken : alle uitrustingen en apparaten zijn nieuw.
7. (Eventueel) De verhuurder heeft alle muren, plafonds, deuren, kasten, plinten enz. van het appartement¹ – het huis¹ laten herschilderen. Nergens in het goed wordt verkleuring opgetekend.

Gelet op het nauwkeurig onderzoek van het ver-/gehuurd goed in tegenwoordigheid van partijen wordt vastgesteld hetgeen volgt :

1. Algemene vaststellingen, geldig voor het appartement¹/het huis¹

Omstandige beschrijving + foto's

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

¹Schrappen wat niet past.

.....

.....

Het gehoord goed vertoont geen enkel spoor van opstijgend vocht, poreuze muren of infiltratie (mochten er sporen van vocht zichtbaar zijn, dan moeten de plaatsen waar het vocht voorkomt en oorzaak en eventueel uitgevoerde behandeling ervan vermeld worden).

2. Privatieve inkom (ligging :

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen, materiaal (hout, tegels, enz.) : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd)¹ :
.....
- Vloerbekleding : materiaal : ... kleur :
eventuele sporen van slijtage :
- Vensters : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd)¹: ... :
enkele/dubbele/drievoudige¹ beglazing; scharnieren en sloten : geblokkeerd/opening en
makkelijke vergrendeling¹; eenvoudige opening en/of draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:
.....
- Vensterbank : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd)¹:
eventuele sporen van slijtage :
- Deuren : Aantal : ..., beschilderd in ... (kleur) ; materiaal ; natuurlijk hout, laminaat, ...
Aantal sleutels : ... ; materiaal sleutels en sloten :
eventuele sporen van slijtage :
- Luiken/blinden : wel/geen¹ ; materiaal : ... ; kleur : ... ; functionerend : ...
- Lichtbronnen : aantal : ..., luchter/spot/draad¹ ...
Licht via : led/halogen/elektronisch/T.L/andere¹ :
-
- Stopcontacten : aantal : ..., ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur :
- Schakelaars : aantal :, kleur :
- Parlofoon/videofoon met of zonder automatische deurontgrendelaar:
..... (merk), (kleur),
..... (staat),
- Bel/deurbel : (type), (merk),
..... (plaats ervan), ... (staat)

¹Schrappen wat niet past

- Veiligheid (alarm, camera, enz.) :(merk),
..... (plaats ervan), (staat)
- Verwarming : type : Radiator/convecteur centrale of individuele verwarming/kachel/ander :
... : materiaal (plaatstaal/gietijzer/natuursteen/andere) :
Radiators : aantal : ... kleur : ...(thermostatische/normale) radiatorkraan, warmtemeters :
klassiek/elektronisch :

Andere commentaar of specifieke bemerkingen

.....

.....

.....

.....

2. Trappen en trappenhuis/overlopen (privatief deel)

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

2.1. Trap (toegang/naar de verdieping(en))

- Treden : materiaal : ... kleur :,
staat :
.....
- Bekleding van de treden : ja / nee ; materiaal : ... kleur :
..., staat :
- Plinten : materiaal : ... kleur :,
staat :
- Balustrade/trapleuning : materiaal : ... kleur :,
staat :

Andere commentaar of specifieke bemerkingen (spooktrap enz.)

.....

.....

.....

.....

2.2. Trappenhuis (van begane grond tot zolder) en overlopen (van 1e, 2e, 3e verdieping enz.)

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Zoldering : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
- Vloerbekleding : materiaal : ... kleur :
eventuele sporen van slijtage :
- Vensters : materiaal :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :; enkele/dubbele/drievoudige¹ beglazing ; scharnieren en sloten : geblokkeerd/opening en makkelijke vergrendeling¹; eenvoudige opening en/of draaien kantelraam¹ ; ijzerbeslag:
- Vensterbank : materiaal :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
eventuele sporen van slijtage :
- Luiken/blinden : wel/geen¹ ; materiaal : ... ; kleur : ... ; functionerend : ...
- Deuren : Aantal : ..., beschilderd in ... (kleur) ; materiaal ; natuurlijk hout, laminaat, ...
Aantal sleutels : ... ; materiaal sleutels en sloten :
eventuele sporen van slijtage :
- Lichtbronnen : Aantal :, luchter/spot/draad¹ ,
Peer : led/halogeen/électronisch/T.L./andere¹ :
- Stopcontacten : Aantal : ..., ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur :
- Schakelaars : Aantal :, kleur :

Andere commentaar of specifieke bemerkingen
scalier

.....

.....

.....

3. Afzonderlijk(e) toilet(ten)

3.1.Ligging :

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) : ... kleur (beschilderd/onbeschilderd¹):
.....
- Vloerbekleding : materiaal : ... kleur :
- eventuele sporen van slijtage :
- Vensters : materiaal : ... kleur (beschilderd/onbeschilderd¹): ... ;
enkele/dubbele/drievoudige¹ beglazing ; scharnieren en sloten ; geblokkeerd/makkelijke
opening en vergrendeling¹; eenvoudige opening en/of draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:
.....
- Vensterbank : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):
- eventuele sporen van slijtage :
- Deuren : Aantal : ..., beschilderd in ... (kleur) ; materiaal ; natuurlijk hout, laminaat, ...
Aantal sleutels : ... ; materiaal sleutels en sloten :
- eventuele sporen van slijtage :
- Luiken/blinden : wel/geen¹ ; materiaal : ... ; kleur : ... ; functionerend : ...
- Lichtbronnen : Aantal :, lichter/spot/draad¹,
- Peer : led/halogeen/electronisch/T.L./andere¹ :
- Stopcontacten : Aantal : ..., ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur :
- Schakelaars : Aantal :, kleur :
- Verwarming : type : Radiator/convecteur centrale of individuele verwarming/kachel/ander :
... : materiaal (plaatstaal/gietijzer/natuursteen/andere) :
- Radiators : Aantal : ... kleur : ...(thermostatische/normale) radiatorkraan, warmtemeters :
klassiek/elektronisch :

De ventilatie van de kamer gebeurt via ...

Uitrustingen :

- a) van de wc : wc-pot (staande /wandclosetpot) ...(staat van email en netheid binnenste v/
closetpot) ; wc-bril: Nieuw/in goede staat, materiaal :,
..... (staat materiaal en netheid), geen lek,
.....

¹Schrappen wat niet past.

- b) van de lavabo : materiaal, beschrijving staat :

 kraan : type&merk : ;
 staat :

 spiegel : vorm & afmetingen :

 staat :

 rolhouder :

c) werking sanitair :

Andere commentaar of specifieke bemerkingen

.....

3.2.

Ligging :

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
 eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
 eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):

- Vloerbekleding : materiaal : ... kleur :
 eventuele sporen van slijtage :
- Vensters : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹): ... ;
 enkele/dubbele/drievoudige beglazing¹; scharnieren en sloten : geblokkeerd/opening en
 makkelijke vergrendeling¹; eenvoudige opening en/of draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:

¹Schrappen wat niet past

- Vensterbank : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
- eventuele sporen van slijtage :
- Deuren : Aantal : ..., beschilderd in ... (kleur) ; materiaal ; natuurlijk hout, laminaat, ...
- Aantal sleutels : ... ; materiaal sleutels en sloten :
- eventuele sporen van slijtage :
- Luiken/blinden : wel/geen¹ ; materiaal : ... ; kleur : ... ; functionerend : ...
- Lichtbronnen : Aantal :, lichter/spot/draad ¹,
-
- Peer : led/halogeen/elektronisch/T.L./andere¹ :
- Stopcontacten : Aantal : ..., ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur :
- Schakelaars : Aantal :, kleur :
- Verwarming : type : Radiator/convecteur centrale of individuele verwarming/kachel/ander : ... : materiaal (plaatstaal/gietijzer/natuursteen/andere) :
- Radiators : Aantal : ... kleur : ...(thermostatische/normale) radiatorkraan, warmtemeters : klassiek/elektronisch :

De ventilatie van de kamer gebeurt via ...

Uitrustingen :

a) van de wc : wc-pot (staande /wandclosetpot) ...(staat van email en netheid binnenste v/ closetpot) ; wc-bril: Nieuw/in goede staat, materiaal :,
 (staat materiaal en netheid), geen lek,

b) van de lavabo : materiaal, beschrijving staat :

 kraan : type&merk : ;
 staat :

 spiegel : vorm & afmetingen :

 staat :

 rolhouder :

c) werking sanitair :

.....

Andere commentaar of specifieke bemerkingen

.....

.....

4. Living (ligging :

.....)

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
 eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
 eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) : ... kleur :
-
- Vloerbekleding : materiaal : ... kleur :
- eventuele sporen van slijtage :
- Vensters : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹): ... ;
 enkele/dubbele/drievoudige¹ beglazing ; scharnieren en sloten : geblokkeerd/opening en
 makkelijke vergrendeling¹; eenvoudige opening en/of draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:

- Vensterbank : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):
- eventuele sporen van slijtage :
- Deuren : Aantal : ..., beschilderd in ... (kleur) ; materiaal ; natuurlijk hout, laminaat, ...
 Aantal sleutels : ... ; materiaal sleutels en sloten :
- eventuele sporen van slijtage :
- Luiken/blinden : wel/geen¹ ; materiaal : ... ; kleur : ... ; functionerend : ...
- Lichtbronnen : Aantal :, lichter/spot/draad¹,
-
- Peer : led/halogeen/electronisch/T.L/andere¹ :
- Stopcontacten : Aantal : ..., ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur :
- Schakelaars : Aantal :, kleur :
- Parlofoon/videofoon met of zonder automische deurontgrendelaar:
 (merk), (kleur),
 (staat),
- Bel/deurbel : (type), (merk),
 (plaats ervan), ... (staat)
- Veiligheid (alarm, camera, enz.) :(merk),
 (plaats ervan), (staat)
- Verwarming : type : Radiator/convecteur centrale of individuele verwarming/kachel/ander :
 ... : materiaal (plaatstaal/gietijzer/natuursteen/andere) :
- Radiators : Aantal : ... kleur : ... (thermostatische/normale) radiatorkraan, warmtemeters :
 klassiek/elektronisch :
- Muurthermostaat : merk :, type (digitaal/analogisch) :
- staat :

¹Schrappen wat niet past

.....

Andere commentaar of specifieke bemerkingen

.....

.....

.....

.....

5. Keuken (ligging :

.....)

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):
.....
- Vloerbekleding : materiaal : ... kleur :
eventuele sporen van slijtage :
- Vensters : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹): ...; enkele/dubbele/drievoudige
beglazing; scharnieren en sloten; geblokkeerd/opening en makkelijke vergrendeling¹;
eenvoudige opening en/of draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:
.....
- Vensterbank : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):
eventuele sporen van slijtage :
- Deuren : Aantal : ..., beschilderd in ... (kleur) ; materiaal ; natuurlijk hout, laminaat, ...
Aantal sleutels : ... ; materiaal sleutels en sloten :
eventuele sporen van slijtage :
- Luiken/blinden : wel/geen¹ ; materiaal : ... ; kleur : ... ; functionerend : ...
- Lichtbronnen : Aantal :, lichter/spot/draad ¹,
.....
- Peer : led/halogeen/elektronisch/T.L./andere¹ :
- Stopcontacten : Aantal : ..., ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur :
- Schakelaars : Aantal :, kleur :
- Verwarming : type : Radiator/convector centrale of individuele verwarming/kachel/ander :
... : materiaal (plaatstaal/gietijzer/natuursteen/andere) :
Radiators : Aantal : ... kleur : ...(thermostatische/normale) radiatorkraan, warmtemeters :
klassiek/elektronisch :

¹Schrappen wat niet past.

De ventilatie van de kamer gebeurt via ...

Keukenuitrustingen :

a) Beschrijving keukenmeubilair (lage kasten/hoge kasten enz. & werkbladen):

.....

Afwerkingsmateriaal: Afwerkingsverflaag:

.....

Materiaal en kleur werkblad :

b) Fornuis : type : (elektrisch, gas- enz), merk : ... staat :

.....;

c) eventuele sporen van slijtage :

d) c) oven : type : (elektrisch, gas- enz), merk : merk : staat :

..... ;

e) Dampkap : merk : soort filter staat :

.....

Afstandsbediend : ja/nee¹

e) vaatwas : merk : staat : ;

f) microgolf: type : (microgolf, grill, etc.) ;

merk : ..., staat : ;

g) koelkast : met/zonder diepvries, type : (koud, geventileerd, enz.),

merk : staat : ;

h) afzonderlijke diepvries : type : merk :,

staat :

..... ;

i) i) wasbak: materiaal : ... kleur : materiaal, beschrijving staat : ...,

kraan : Aantal : ... (merk/type) : (staat) :

.....

Andere commentaar of specifieke bemerkingen

.....

.....

6.

Ketelruimte – Washok (ligging :**.....)****Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):
.....
- Vloerbekleding : materiaal : ... kleur :
eventuele sporen van slijtage :
- Vensters : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):;
enkele/dubbele/drievoudige¹ beglazing ; scharnieren en sloten : geblokkeerd/opening en
makkelijke vergrendeling¹; eenvoudige opening en/of draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:
.....
- Vensterbank : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):
eventuele sporen van slijtage :
- Deuren : Aantal : ..., beschilderd in ... (kleur) ; materiaal ; natuurlijk hout, laminaat, ...
Aantal sleutels : ... ; materiaal sleutels en sloten :
eventuele sporen van slijtage :
- Luiken/blinden : wel/geen¹ ; materiaal : ... ; kleur : ... ; functionerend : ...
- Lichtbronnen : Aantal :, luchter/spot/draad¹,
.....
- Peer : led/halogeen/electronisch/T.L./andere¹ :
- Stopcontacten : Aantal : ..., ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur :
- Schakelaars : Aantal :, kleur :
- Verwarming : type : radiator/convector centrale of individuele verwarming/kachel/ander :
... : materiaal (plaatstaal/gietijzer/natuursteen/andere) :
Radiators : Aantal : ... kleur : ...(thermostatische/normale) radiatorkraan, warmtemeters :
klassiek/elektronisch :

De ventilatie van de kamer gebeurt via ...

Uitrustingen van de verwarming :

Soort brandstof :

b) soort ketel : Bodem- of muurverankering, ... Merk verwarmingsketel :

.....

c) merk brander :, aantal circulatoren :

- d) merk boiler :
- e) werking installatie :

Andere commentaar of specifieke bemerkingen

7. Badkamer

7.1.

Ligging :
.....
.....

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):
.....
- Vloerbekleding : materiaal : ... kleur :
- Vensters : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):;
enkele/dubbele/drievoudige¹ beglazing ; scharnieren en sloten : geblokkeerd/opening en
makkelijke vergrendeling¹; eenvoudige opening en/of draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:
.....
- Vensterbank : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):
- Deuren : Aantal : ..., beschilderd in ... (kleur) ; materiaal ; natuurlijk hout, laminaat, ...
Aantal sleutels : ... ; materiaal sleutels en sloten :
- Luiken/blinden : wel/geen¹ ; materiaal : ... ; kleur : ... ; functionerend : ...
- Lichtbronnen : Aantal :, luchter/spot/draad¹,
- Peer : led/halogeen/elektronisch/T.L./andere¹ :
- Stopcontacten : Aantal : ..., ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur :
- Schakelaars : Aantal :, kleur :
- Verwarming : type : Radiator/convecteur centrale of individuele verwarming/kachel/ander :
... : materiaal (plaatstaal/gietijzer/natuursteen/andere) :

¹Schrappen wat niet past

Radiators : Aantal : ... kleur : ... (thermostatische/normale) radiatorkraan, warmtemeters : klassiek/elektronisch :

De ventilatie van de kamer gebeurt via ...

Uitrustingen badkamer :

Badkuip : email/acryl, type : Hoefvormig, rechthoekig, ovaal, bubbel-, enz.), omschrijving van de staat van de badkuip :

.....; kraan : merk en type : staat :

b) douche: In de badkuip/afzonderlijke cabine met glazen wanden/Italiaanse douche/douchewanden in ... (material)/douchegordijn, douchebak in email/acryl/graniet, staat ... ; kraan: merk en type : ... staat :

c) bidet en/of wc : staande pot/hangwc, staat van het materiaal en de netheid :, wc-bril : nieuw/in goede staat, materiaal : ..., geen lek, wc-rolhouder ; ...

d) lavabo : Aantal : materiaal, beschrijving staat : ..., kraan : Aantal : ..., merk en type :, staat... e) spiegel : Aantal : vorm & afmetingen :

....., staat : Badhanddoekdrager : Aantal : materiaal :

f) boiler : merk : type :, ... kleur : bevestigd aan (muur of...)

g) badkamerkasten (wand- of stakasten) : staat :, Aantal deuren : ..., materiaal : ..., werking van de deuren : ..., scharnieren : Aantal : ..., staat :, Handvaten : Aantal : ..., staat :

h) werking sanitair :

Andere commentaar of specifieke bemerkingen

.....

7.2.

Ligging :

.....

.....

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):
.....
- Vloerbekleding : materiaal : ... kleur :
- Vensters : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):;
enkele/dubbele/drievoudige¹ beglazing ; scharnieren en sloten : geblokkeerd/opening en
makkelijke vergrendeling¹; eenvoudige opening en/of draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:
.....
- Vensterbank : materiaal : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹):
eventuele sporen van slijtage :
- Deuren : Aantal : ..., beschilderd in ... (kleur) ; materiaal ; natuurlijk hout, laminaat, ...
Aantal sleutels : ... ; materiaal sleutels en sloten :
- eventuele sporen van slijtage :
- Luiken/blinden : wel/geen¹ ; materiaal : ... ; kleur : ... ; functionerend : ...
- Lichtbronnen : Aantal :, luchter/spot/draad¹,
- Peer : led/halogeen/electronisch/T.L./andere¹ :
- Stopcontacten : Aantal : ..., ingebouwd/niet ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur :
- Schakelaars : Aantal :, kleur :
- Verwarming : type : Radiator/convecteur centrale of individuele verwarming/kachel/ander :
... : materiaal (plaatstaal/gietijzer/natuursteen/andere) :
- Radiators : Aantal : ... kleur : ... (thermostatische/normale) radiatorkraan, warmtemeters :
klassiek/elektronisch :

De ventilatie van de kamer gebeurt via ...

Uitrustingen badkamer :

- a) badkuip : email/acryl, type : (hoefvormig, rechthoekig,
ovaal, bubbelbad, etc.), beschrijving van de staat van de badkuip :

.....

.....;

kraan : merk en type :, staat :

.....

b) douche: In de badkuip/afzonderlijke cabine met glazen wanden/Italiaanse douche/douchewanden in ... (material)/douchegordijn, douchebak in email/acryl/graniet, staat ... ; kraan: merk en type : ... staat :

..... ; kraan : merk en type :
 ; staat :

c) bidet et/ou wc : pot posé/suspendu, staat van het materiaal en van de netheid :

.....

 wc-bril : nieuw, in goede staat, materiaal :, geen
 lekken, wc-rolhouder ;

d) lavabo : aantal :, materiaal :, beschrijving en staat :

.....

 kraan : aantal :, merk en type :,
 staat

e) spiegel : aantal :, vorm en afmetingen :,

staat :
 handdoekdrager : aantal :, materiaal :

f) boiler : merk :, type :,

kleur :, vastgemaakt aan (muur of.....)

g) kasten badkamer (stakasten of wandkasten) :

staat :
 aantal deuren :, materiaal :, werking van de
 deuren :

.....
 scharnieren: aantal :, staat :
 deurkrukken : aantal :, staat :

h) werking van sanitair :

Ander commentaar of specifieke bemerkingen :

.....

8. Slaapkamer

8.1. Slaapkamer 1 (ligging :)

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) : ... kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
.....
- Vloerbekleding : materiaal : ... kleur :
eventuele sporen van slijtage :
- Schouw : sierschouw / oude schouw / insert / open haer /
kachel,.....,
brandstof :, mantel : materiaal :,
staat :
- Vensters : materiaal :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
.....; enkele/dubbele/drievoudige beglazing ; scharnieren en
sloten : geblokkeerd/makkelijke opening en vergrendeling¹ ; eenvoudige opening en/of
draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:
- Vensterbank : materiaal :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
.....
eventuele sporen van slijtage :
- Deuren : aantal :, beschilderd in
(kleur) ; materiaal : natuurhout, laminaat,
.....
Aantal sleutels : ; ijzerbeslag :
- eventuele sporen van slijtage :
- Luik/store : wel/geen ; materiaal :; kleur :;
- functionerend
- Lichtbron : aantal :, lichter/spot/draad¹,
- Peer : led/halogeen/elektronisch/T.L./andere¹ :
- Stopcontacten : aantal :, ingebouwd/niet-ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur :
.....
- Schakelaars : aantal :, kleur :
- Verwarming : type : Radiator/convecteur centrale of individuele verwarming/kachel/ander :
... : materiaal (plaatstaal/gietijzer/natuursteen/andere) :
- Radiators : Aantal : ... kleur : ...(thermostatische/normale) radiatorkraan, warmtemeters :
klassiek/elektronisch :

De ventilering gebeurt via

Ander commentaar of specifieke bemerkingen :

.....

.....

.....

.....

8.2. Slaapkamer 2 (ligging :))**Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) :, kleur
(onbeschilderd/beschilderd¹) :
- Vloerbekleding : materiaal :, kleur :
eventuele sporen van slijtage :
- Schouw : sierschouw / oude schouw / insert / open haar /
kachel,.....,
brandstof :, mantel : materiaal :,
staat :
.....
- Vensters : materiaal :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
.....; enkele/dubbele/drievoudige beglazing ; scharnieren en
sloten : geblokkeerd/makkelijke opening en vergrendeling¹ ; eenvoudige opening en/of
draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:.....
- Vensterbank : materiaal :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
.....
eventuele sporen van slijtage :
- Deuren : aantal :, beschilderd in
(kleur) ; materiaal : natuurhout, laminaat,
.....
Aantal sleutels : ; ijzerbeslag :
- Luik/store : wel/geen ; materiaal :; kleur :;
functionerend

¹Schrappen wat niet past.

- Lichtbron : aantal :, luchter/spot/draad¹,
- Peer : led/halogen/elektronisch/T.L./andere¹ :
- Stopcontacten : aantal :, ingebouwd/niet-ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur : :
- Schakelaars : aantal :, kleur :
- Verwarming : type : Radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/ander : ... : materiaal (plaatstaal/gietijzer/natuursteen/andere) :
- Radiators : Aantal : ... kleur : ... (thermostatische/normale) radiatorkraan, warmtemeters : klassiek/elektronisch :

De ventilering gebeurt via

Ander commentaar of specifieke bemerkingen :

.....

.....

.....

.....

9. Andere kamer (bureau, speelzaal,) (ligging :))

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
- Vloerbekleding : materiaal :, kleur :
- eventuele sporen van slijtage :
- Schouw : sierschouw / oude schouw / insert / open haar / kachel,,
brandstof :, mantel : materiaal :,
staat :
-
- Vensters : materiaal :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
-; enkele/dubbele/drievoudige beglazing ; scharnieren en

- sloten : geblokkeerd/makkelijke opening en vergrendeling¹ ; eenvoudige opening en/of draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:.....
- Vensterbank : materiaal :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
 - eventuele sporen van slijtage :
 - Deuren : aantal :, beschilderd in (kleur) ; materiaal : natuurhout, laminaat,
 - Aantal sleutels : ; ijzerbeslag :
 - eventuele sporen van slijtage :
 - Luik/store : wel/geen ; materiaal :; kleur :; functionerend
 - Lichtbron : aantal :, luchter/spot/draad¹,
 - Peer : led/halogeen/elektronisch/T.L/andere¹ :
 - Stopcontacten : aantal :, ingebouwd/niet-ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur : :
 - Schakelaars : aantal :, kleur :
 - Verwarming : type : Radiator/convecteur centrale of individuele verwarming/kachel/ander : ... : materiaal (plaatstaal/gietijzer/natuursteen/andere) :
 - Radiators : Aantal : ... kleur : ...(thermostatische/normale) radiatorkraan, warmtemeters : klassiek/elektronisch :

De ventilering gebeurt via

Ander commentaar of specifieke bemerkingen :

.....

.....

.....

.....

10. Zolder (ligging :)

De zolder is niet ingericht en kan dus niet worden beschouwd als bewoonbare kamer.

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

.....

¹Schrappen wat niet past.

.....

.....

.....

.....

11. Parkeerplaats(en) of garage (ligging :)

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

- Zoldering : Behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Muren : behangen sinds ... /(pas) beschilderd in ... (kleur)
eventuele sporen van slijtage :
- Plinten : wel/geen¹, materiaal (hout, tegels, enz.) :, kleur
(onbeschilderd/beschilderd¹) :
- Vloerbekleding : materiaal :, kleur :
- eventuele sporen van slijtage :
- Schouw : sierschouw / oude schouw / insert / open haar /
kachel,.....,
brandstof :, mantel : materiaal :,
staat :
.....
- Vensters : materiaal :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
.....; enkele/dubbele/drievoudige beglazing ; scharnieren en
sloten : geblokkeerd/makkelijke opening en vergrendeling¹ ; eenvoudige opening en/of
draai- en kantelraam ; ijzerbeslag:.....
- Vensterbank : materiaal :, kleur (onbeschilderd/beschilderd¹) :
.....
eventuele sporen van slijtage :
- Deuren : aantal :, beschilderd in
(kleur) ; materiaal : natuurhout, laminaat,
.....
Aantal sleutels : ; ijzerbeslag :
- eventuele sporen van slijtage :
- Luik/store : wel/geen ; materiaal :; kleur :;
functionerend
- Lichtbron : aantal :, luchter/spot/draad¹,
-
Peer : led/halogen/elektronisch/T.L./andere¹ :

- Stopcontacten : aantal :, ingebouwd/niet-ingebouwd¹ (zichtbaar), kleur : :
.....
- Schakelaars : aantal :, kleur :
- Veiligheid (alarm, camera, etc.) : merk :,
plaats :, functionerend :
.....

12. Kelder(s) (ligging:

.....)

De kelder(s) mag/mogen niet worden gebruikt als bewoonbare kamer(s).

Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's

.....

13. Tuin (ligging :

.....)

**Omstandige beschrijving (in te vullen + schrappen wat niet past) + foto's
 - foto's nemen van alle planten, bomen en bloemen in de tuin**

De bomen werden recent gesnoeid.

Lichtbron : ja/nee, beschrijving :

Schakelaar of stopcontact : ja/nee, beschrijving :

14. Balkon(s), terras(sen) (ligging :

Omstandige beschrijving + foto's

- Vloerbekleding : materiaal :, kleur :
eventuele sporen van slijtage :
- Balustrade : materiaal :, kleur :
eventuele sporen van slijtage :

¹Schrappen wat niet past.

Ander commentaar of specifieke bemerkingen :

.....

.....

.....

.....

.....

15. Andere (bv : bijgebouw, tuinhuisje, enz.) (ligging :)

Omstandige beschrijving (in te vullen) + foto's

.....

.....

.....

.....

.....

16. Kabels voor teledistributie, internet, telefoon, antenne sateliet, enz.

- Telefoon : wandcontactdoos voor aansluitpunt in het gehuurde goed : ja/nee¹

Plaats :

Wandcontactdoos voor telefoonapparaat in het gehuurde goed : plaatsen :

.....

Ingebouwd of zichtbaar¹ ; kleur :

- Internet : wandcontactdoos voor aansluitpunt in het gehuurde goed : ja/nee¹

Plaats :

Wandcontactdozen in het gehuurde goed: plaatsen :

.....

Ingebouwd of zichtbaar¹ ; kleur :

- Teledistributie : wandcontactdoos voor aansluitpunt in het gehuurde goed : oui/non¹

Plaats :

Wandcontactdozen in het gehuurde goed : plaatsen :

.....

.....

Ingebouwd of zichtbaar¹ ; kleur :
 :, kleur :

Ander commentaar of specifieke bemerkingen :

.....

17. Sleutels

De huurder erkent, van de verhuurder te hebben gekregen :

- a. Aantal en soorten huisdeursleutels: aantal :, (sleutelnummer :
)
- b. Aantal en soorten binnendeursleutels : aantal :, (sleutelnummer :
))

Sleutels en sloten werden gecontroleerd en functioneren naar behoren (eventueel uitgezonderd :

.....
))

(Eventueel) Afstandsbedieningen : (aantal) elektrische deuren werden getest, ze functioneren naar behoren, (eventueel uitgezonderd :
))

18. Meters

Meterstandopnames :

Koud water : (meternummer), index :
 Warm water: (meternummer), index :
 Gas : (meternummer), index :
 Code EAN :

Elektriciteit : dagmeter : (meternummer), index

Elektriciteit : nachtmeter : (meternummer), index
 Code EAN :

Warmtemeters/integrators :

- lokaal : – nr. - schaal :- index :

- lokaal : – nr. - schaal :- index :

- lokaal : – nr. - schaal :- index :

- lokaal : – nr. - schaal :- index :

- lokaal : – nr. - schaal :- index :

- lokaal : – nr. - schaal :- index :

- lokaal : – nr. - schaal :- index :

- lokaal : – nr. - schaal :- index :

- lokaal : – nr. - schaal :- index :

19. Inhoud stookolietank (of andere tank)

Inhoud nagemeten met meetapparaat: liter

OF

Inhoud gemeten met peilstok : liter

20. Onderhoudsbewijzen

Centrale verwarming : firmanaam.....
 en datum (onderhoudssoort en conformiteitsattest,
 eventueel, dichtheidstest))

Schoorsteenreiniging : firmanaam en datum

Ontkalking van de boiler : firmanaam en datum

Schoonmaken septische put/ontvetter : firmanaam
 En datum

PEB-attest : datum :

Attest ventilatiesysteem (filters) : datum :

Attest alarmsysteem : datum :

Andere : (bvb : waterverzachter, etc.)

.....

De huurder erkent, een afschrift van deze bewijzen te hebben gekregen

.....

19. Brievenbus en gebruik apparaten

Werking klep brievenbus :, aantal overhandigde sleutels

Werking centraal stofzuigsysteem :

Werking klimaatinstallatie :

Andere :

De huurder erkent op ... een fotokopie te hebben gekregen van de gebruiksaanwijzingen van de apparaten die in het gehuurde goed aanwezig zijn.

20. Netheid

Alles wat hierboven is omschreven is net en schoongemaakt, uitgezonderd, excepté

.....

..... en in goede verhuurstaat. Er is geen rommel, geen enkele afkleuring, geen enkele vlek behoudens wat in deze plaatsbeschrijving is opgenomen.

21. Veiligheid

Branddetectie (aanwezig, plaats) :

.....

.

22. Andere eventuele bemerkingen (bvb : noteren dat de verhuurder zich ertoe verbindt, in voorkomend geval bepaalde werken uit te voeren met indien mogelijk opgave van de datum van uitvoering ervan)

.....

.....

.....

.....

.....

Deze tegensprekelijke plaatsomschrijving wordt te goeder trouw opgesteld bij aanvang van de huurtermijn in evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus één exemplaar voor de registratie. Elk exemplaar bevat ... genummerde bladzijden en een fotoreportage met ... (aantal) foto's. Partijen erkennen een exemplaar te hebben gekregen.

Opgemaakt te....., op

De verhuurder

De huurder

(Boven de naam van ondertekenaars wordt de melding « gelezen en goedgekeurd » geschreven.)

Opgelet !

- 1. Elke blz van deze plaatbeschrijving wordt door elke partij geparafeerd.**
- 2. Foto's (of de drager zoals een CD-rom) dienen ondertekend te worden op de rugzijde, door de huurders. Deze foto's zijn geen vrijstelling voor partijen om dit formulier nauwkeurig in te vullen.**

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namur, le 28 juin 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Huisvesting en Sportinfrastructuren

V. DE BUE

Bijlage 9**MEDEHUURPACT****Belangrijke opmerking**

Het volgende model werd opgesteld door de Waalse Regering in uitvoering van artikel 75 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst. Dit is een indicatief en niet-bindend model voor de partijen die een ander model kunnen kiezen. Om de partijen te helpen en om volledig te zijn, bevat hij niet alleen de uit het decreet voortvloeiende clausules maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn maar betrekking hebben op niet-gereguleerde onderwerpen.

TUSSEN DE MEDEHUURDERS

1. De heer (mevr.)
(naam, voornaam) ;

2. De heer (mevr.)
(naam, voornaam) ;

3. De heer (mevr.)
(naam, voornaam) ;

4. De heer (mevr.)
(naam, voornaam) ;

-

IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**1. Verdeling van de huurprijs en de lasten****A. De huurprijs**

De totale aan de verhuurder verschuldigde huurprijs vanEUR wordt verdeeld tussen de medehuurders als volgt:

- Medehuurder 1 :EUR
- Medehuurder 2 :EUR
- Medehuurder 3 :EUR
- Medehuurder 4 :EUR
-

De medehuurders komen overeen dat de betaling van de huurprijs zal worden gedaan:

- hetzij door betaling van het aandeel van elke medehuurder in de huurprijs op de rekening van de verhuurder op de in de hoofdhuurovereenkomst bepaalde datum;
- hetzij door betaling van het aandeel van elke medehuurder in de huurprijs op een gezamenlijke rekening nr..... geopend op naam van de medehuur ten minste 2 dagen voor de overeengekomen betalingsdatum op de rekening van de verhuurder.

B. De lasten

De medehuurders komen overeen dat de gemene, privatieve, forfaitaire of provisionele lasten van de hoofdhuurovereenkomst alsook de lasten betreffende de bevoorradingscontracten (punt 3), het verzekeringscontract (punt 4) en de huurwaarborg (punt 5) hetzij in gelijke delen verdeeld worden, hetzij..... (verdelingsleutel vermelden).

2. Inventaris van de goederen die toebehoren aan de medehuurders

- Medehuurder 1
- Medehuurder 2
- Medehuurder 3
- Medehuurder 4
-

3. Modaliteiten voor het sluiten van de bevoorradingscontracten

De medehuurders of de medehuurder nr... die door de anderen is gemandateerd, sluit(en) gezamenlijk en hoofdelijk een bevoorradingscontract:

- water bij..... ;
- elektriciteit bij..... ;
- gas bij..... ;
- telefonie bij..... ;
- internet bij..... ;
- andere bij.....

4. Modaliteiten voor het sluiten van het verzekeringscontract

De medehuurders of de medehuurder nr.... die door de anderen is gemandateerd, sluit(en) gezamenlijk en hoofdelijk een verzekeringscontract betreffende het gehuurde goed bij

5. Modaliteiten voor de stelling en de vrijgave van de huurwaarborg

De medehuurders of de medehuurder nr..... die door de anderen is gemandateerd, vormt(vormen) een huurwaarborg van het type dat in de oorspronkelijke huurovereenkomst is voorzien.

Bij het vertrek van een medehuurder, betaalt de vervanger aan de vertrekkende medehuurder het bedrag van zijn aandeel in de huurwaarborg verminderd met het bedrag dat zij onderling hebben vastgesteld voor eventuele huurschade op basis van het tussen alle medehuurders gemaakte aanhangsel bij de plaatsbeschrijving.

6. Modaliteiten betreffende de aankomst, het vertrek en de vervanging van een medehuurder

Bij de aankomst van elke nieuwe medehuurder, sluiten de medehuurders en de verhuurder een aanhangsel bij de hoofdhuurovereenkomst, dat door de nieuwe medehuurder moet worden geregistreerd. Dit aanhangsel omvat de volledige identiteit van de inkomende medehuurder en zijn verbintenis ten aanzien van de oorspronkelijke huurovereenkomst.

De medehuurders stellen onder hen een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving op, dat de privatieve delen van de inkomende medehuurder zal betreffen.

De medehuurders stellen onder hen een aanhangsel bij het medehuurpact op, dat de volledige identiteit van de inkomende medehuurder omvat alsook de aan hem toebehorende goederen in voorkomend geval.

Opgelet : De inkomende medehuurder neemt alle verplichtingen van de uitgaande medehuurder jegens de verhuurder over.

7. Modaliteiten betreffende de oplossing van conflicten tussen medehuurders

In geval van conflicten komen de medehuurders overeen om het op te lossen via

Opgemaakt te, op,
in evenveel originele exemplaren als er partijen met verschillende belangen zijn.

De medehuurders

Gezien om te worden gevoegd bij besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Huisvesting en Sportinfrastructuren,

V. DE BUE

Bijlage 10**GLIJDENDE HUUROVEREENKOMST**

Belangrijke opmerking

Het volgende model werd opgesteld door de Waalse Regering in uitvoering van artikel 85 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst. Dit is een indicatief en niet-bindend model voor de partijen die een ander model kunnen kiezen. Om de partijen te helpen en om volledig te zijn, bevat hij niet alleen de uit het decreet voortvloeiende clausules maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn maar betrekking hebben op niet-gereguleerde onderwerpen.

TUSSEN :

A. De verhuurder :

Indien natuurlijke persoon (familienaam en eerste 2 voornamen van de verhuurder(s)):

De heer

De heer/Mevr.:

Burgerlijke stand

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

.....

Indien rechtspersoon (maatschappelijke naam van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gelegen te (post code, plaats).....

.....

(adres, nr.)

.....

En ondernemingsnummer:.....

.....

hier vertegenwoordigd door

Die handelt als:

.....
Indien het ondernemingsnummer nog niet toegekend is, geef op:

Ondergetekende (naam en eerste 2 voornamen) ...

Geboren te ... (plaats van geboorte), op ... (geboortedatum)

Met woonplaats te ... (postcode, plaats, adres, nr.)

Verklaart dat ... (benaming rechtspersoon) nog geen ondernemingsnummer
gekregen heeft.

EN :

B. De huurder

Maatschappelijke benaming van de rechtspersoon die bij besluit van de Waalse Regering
gemachtigd is om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst

Met maatschappelijke zetel gelegen te (post code, plaats)

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

En

ondernemingsnummer:.....

*Het ondernemingsnummer is nog niet toegekend (schrappen wat niet past)

hier vertegenwoordigd door

Die handelt als:.....

.....

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die het goed aanvaardt, dat gelegen is (postcode, plaats, adres, nummer van de straat waar de gehuurde woning gelegen is):

.....

en dat bestaat uit (precieze beschrijving van alle ruimtes die het voorwerp uitmaken van de huurovereenkomst: aantal kamers, keuken, tuin, bijgebouwen, zolder,...):

.....

2. Energieprestatiecertificaat

Het gehuurde goed heeft het voorwerp uitgemaakt van een energieprestatiecertificaat opgemaakt open met een energieprestatiecijfer van..... (gelieve A+, A, B, C, D, E, F, G of H te vermelden).

3. Bestemming van het gehuurde goed

Partijen komen overeen dat huidige huurovereenkomst een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats is, gesloten met het oog op de bewoning van het gehuurde goed door volgende begunstigde, onderhuurder genoemd:

De heer

De heer/Mevr.:

Geboortedatum en -plaats :

Wonende te.....

.....

De door de huurder beoogde algemene doelstellingen om zich te verzekeren van de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen zijn de volgende:

.....

De huurder houdt de verhuurder op de hoogte van de verwezenlijking van de doelstellingen door de huurder voorafgaandelijk aan de termijnen voorzien in punt 12 van deze overeenkomst voor de afstand van het huurcontract, met inachtneming van het beroepsgeheim en de privésfeer van de onderhuurder.

4. Duur en vervroegde opzegging van de huurovereenkomst

4.1. Duur:

Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur van(maximum drie jaar), die ingaat op..... en eindigt op

De huurovereenkomst wordt beëindigd als de afstand van de huurovereenkomst voorzien in punt 12 van deze overeenkomst niet plaats heeft kunnen vinden binnen de zes maanden voorafgaand aan het derde jaar van de huurovereenkomst.

4.2. Vervroegde opzegging

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen mits een opzeggingstermijn van drie maanden en een vergoeding gelijk aan één maand huurprijs.

5. Huurprijs (lasten niet inbregpen)

5.1 Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt toegestaan en aanvaard mits de betaling van een oorspronkelijke maandelijkse basishuur van EUR.

De huurprijs moet elke maand uiterlijk op.....van de lopende maand door overschrijving of storting op rekeningnummer.....van de verhuurder betaald worden.

5.2 Indexering

Behalve als de partijen de indexering van deze huur wensen uit te sluiten (in dit geval, het hele punt 5.2. schrappen), wordt de huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de verhuurder geïndexeerd.

De geïndexeerde huurprijs is gelijk aan: **Basishuurprijs x nieuw indexcijfer**
aanvangsindexcijfer

De basishuurprijs is de huurprijs bepaald in deze huurovereenkomst.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de ondertekening van de huurovereenkomst.

5.3 Verwijlinteresten

Elk bedrag dat door de huurder verschuldigd is en dat tien dagen na zijn vervaldatum niet betaald is, produceert zonder ingebrekestelling ten gunste van de verhuurder een interest tegen de wettelijke voet vanaf de vervaldatum ervan, waarbij het interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

6. Kosten en lasten

6.1 Algemene bepalingen

6.1.1. Afzonderlijke rekeningen en bewijsstukken

De kosten en lasten moeten in een van de huurprijs afzonderlijke rekening gedetailleerd worden. Indien ze met reële kosten overeenstemmen, verbindt de verhuurder er zich toe deze rekening en de bewijsstukken minstens één keer per jaar over te leggen.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

6.1.2. Privatieve lasten

Opgelet, gelieve de gekozen vermelding aan te kruisen !

- A. Indien er individuele meters bestaan:

Partijen zullen de individuele meters op tegenspraak opmeten vóór de bewoning van de ruimtes door de huurder. De meters zijn voorzien van de volgende nummers en codes:

Water : Nummer...	Code.....
Gas : Nummer...	Code.....
Elektriciteit : Nummer...	Code.....
Verwarming : Nummer...	Code.....
Andere Nummer...	Code.....

- B. Indien er geen individuele meters bestaan:

De privatieve lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past).

De verhuurder komt tegemoet in de kosten van:

- | | | |
|--|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> de verwarming ten belope van de | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de distributie van warm water ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> de elektriciteit ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het stadswater ten belope van..... | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> het gas ten belope van | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
- de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk..... ;
- Andere

6.1.3. Gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten worden geraamd op..... EUR per maand/jaar (schrappen wat niet past). Ze zijn limitatief de volgende:

De bijdrage van de huurder in de gemeenschappelijke lasten bedraagt

- | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|--|
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |
| • voor.....,EUR | bijdrage <input type="checkbox"/> | forfaitair bedrag <input type="checkbox"/> |

Partijen komen overeen dat de hierboven vermelde bijdrage bepaald zal worden naar gelang van:

- het aantal woningen gelegen in het gebouw, waarbij elke woning geacht wordt gelijke lasten en kosten met zich mee te brengen
- de oppervlakte van de woning ten opzichte van de totale oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw, namelijk.....
- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals ze in de basisakte worden vermeld, namelijk.....quotiteiten.

7. Belastingen en taksen

7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing kan niet ten laste zijn van de huurder.

7.2. Andere:

Alle enigerlei belastingen en taksen die de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere openbare overheid op het gehuurde goed oplegt, zijn ten laste van de huurder.

8. Waarborg

Ter nakoming van zijn contractuele verplichtingen komen de huurder en verhuurder overeen dat de huurder een huurwaarborg stelt.

De huurder stort een waarborg ten bedrage van € (maximum twee maanden

huishuur) op een afzonderlijke, geblokkeerde rekening op zijn naam. Deze rente wordt gekapitaliseerd.

De verhuurder heeft een pandrecht op de activa van de rekening voor elk bedrag dat voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder (huur- of lastenachterstanden, huurschade,...)

Het is de huurder verboden de waarborg te bestemmen voor de betaling van de huurprijzen of van de lasten.

9. Plaatsbeschrijving

9.1. Ingaande plaatsbeschrijving

Partijen stellen op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving op. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode waarin de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Dit wordt bij huidige huurovereenkomst gevoegd.

Bij gebrek aan omstandige plaatsbeschrijving wordt de huurder verondersteld na afloop van de huurovereenkomst het verhuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als die waarin ze zich na afloop van de huurovereenkomst bevindt, behoudens bewijs van het tegenovergestelde, dat door alle rechtsmiddelen geleverd kan worden.

9.2. Uitgaande plaatsbeschrijving

De huurder moet na afloop van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het, volgens de plaatsbeschrijving (indien ze opgemaakt is), ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Elke partij kan eisen dat een uitgaande plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening opgemaakt wordt.

10. Onderhoud

10.1 Lijst van de herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder of de verhuurder

Partijen moeten de lijst van de huurherstellingen en van de onderhoudswerken die door de Waalse Regering op 28 juni 2018 is aangenomen, in acht nemen.

10.2 Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

Op voorwaarde dat hij ermee belast werd, zal de huurder, in voorkomend geval, laten overgaan tot het jaarlijkse onderhoud van de zonneboiler, van de verwarmingsinstallatie, van de schoorsteen,... en zal hij op verzoek van de verhuurder een attest overleggen.

Wat hem betreft zal de verhuurder vóór de intrek in de woning van de huurder het laatste

attest m.b.t. de controle en het periodieke onderhoud of de oplevering van de verwarmingsinstallatie alsook een conformiteits- en onderhoudattest voor de zonneboiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen overleggen.

10.3 Informatieverplichting door de huurder

De huurder zal onmiddellijk de verhuurder in kennis stellen van de werken en herstellingen die ten laste zijn van laatstgenoemde. De huurder zal alle gevolgen dragen van het gebrek aan informatie of van laattijdige informatie van de verhuurder tenzij wordt aangetoond dat laatstgenoemde over de werken of herstellingen te zijnen laste niet onwetend kon zijn.

10.4 Dringende herstellingen en werken bestemd om de energieprestatie te verbeteren

Indien het gehuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld of indien energiebesparende werken conform de lijst opgemaakt bij besluit van de Waalse Regering van.....worden uitgevoerd, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moeten derven.

Indien echter die herstellingen langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het gehuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

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

11. Wijziging van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed kunnen slechts met de schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd worden. Hoe dan ook worden ze door de huurder op eigen kosten en op eigen risico uitgevoerd.

12. Overdracht

Twee maanden vóór het verstrijken van het eerste en tweede huurjaar, kan de huurder aan de onderhuurder overdragen, voor zover hij van mening is dat de onderhuurder de doelstellingen van de sociale begeleiding gedefinieerd in punt 3, waaronder een voldoende graad van zelfredzaamheid om in te staan voor de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst, bereikt heeft.

Indien de overdracht van de huurovereenkomst zich niet heeft voorgedaan na de eerste twee jaren van de hoofdhuurovereenkomst, beslist de huurder door wie de hoofdhuurovereenkomst is aangegaan, ten laatste zes maanden vóór het verstrijken van het derde huurjaar, of de doelstellingen door de onderhuurder beoogd door de sociale begeleiding bereikt zijn. Indien hij na afloop van dit onderzoek vaststelt dat de onderhuurder zijn doelstellingen bereikt heeft, wordt de huurovereenkomst overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse huurder

van de verhuurder wordt.

De verhuurder kan zich niet tegen het overdragen van deze huurovereenkomst verzetten.

13. Aanplakkingen - bezoeken

In geval van verkoop van het gehuurde goed of.....maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst moet de huurder affiches die de verkoop of de verhuring aankondigen, op de meest zichtbare plaatsen aanplakken. Hij moet bovendien de kandidaat-huurders of kandidaat-aankopers toelaten om het goed volledig te bezoeken tijdens.....dagen per week (maximum 3), tijdensuur (maximum 3) per dag die tussen partijen overeengekomen moeten zijn.

De verhuurder kan overigens de gehuurde ruimtes één keer per jaar bezoeken om zich te vergewissen dat ze in goede staat worden onderhouden. De dag van dit bezoek dient met de huurder te worden overeengekomen waarbij hij minstens 8 dagen van tevoren op de hoogte daarvan wordt gebracht.

14. Verzekering

Partijen kiezen één van de volgende opties:

De huurder sluit een brandverzekering voor het gehuurde goed vóór de intrek in de ruimtes af. Hij levert jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van de betaling van de premies niet levert binnen de maand volgend op de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de huurder een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de huurder. De franchise kan ten laste komen van de huurder indien hij aansprakelijk is.

De verhuurder sluit een verzekering " afstand van verhaal " opvoor een bedrag vanEUR af. en levert het bewijs daarvan aan de medehuurders. De kosten van die verzekering wordt aan de huurder doorberekend. De huurder blijft verantwoordelijk voor de verzekering van zijn meubilair en voor zijn aansprakelijkheid jegens derden.

15. Registratie van de huurovereenkomst

De registratie alsook de eventuele kosten gebonden aan een laattijdige registratie zijn ten laste van de verhuurder.

16. Bijzondere voorwaarden

Partijen komen bovendien overeen dat

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

Opgemaakt te....., op.....
in evenveel originele exemplaren als er partijen met afzonderlijke belangen zijn, plus één
exemplaar voor de registratie.

De huurder

De verhuurder (s)

Bijlagen:

1. Samenvattende en pedagogische toelichting van de wettelijke bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomst opgemaakt door de Waalse Regering overeenkomstig artikel 3, § 2, van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.
2. Ingaande plaatsbeschrijving

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Stedenbeleid, Huisvesting en Sportinfrastructuur,

V. DE BUE