

**TOELICHTENDE BIJLAGE OPGESTELD DOOR DE WAALSE REGERING IN UITVOERING VAN ARTIKEL
3, § 2 VAN HET DECREET VAN 15 MAART 2018 BETREFFENDE DE HUUR VAN WOONRUIMTE (B.S. 3
OKTOBER 2018)**

Definities :

Een huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats (in tegenstelling tot de gewone huurovereenkomst) is de term die wordt gebruikt wanneer de huurder zich in het gehuurde goed wil inschrijven.

De verhuurder is de persoon die het goed verhuurt (doorgaans de eigenaar).

De huurder is de persoon die het goed huurt (doorgaans de huurder).

De opzegging of opzegtermijn is de officiële informatie die een persoon aan een andere persoon doorgeeft om de huurovereenkomst te beëindigen.

Forfaitaire kosten zijn kosten waarvan het bedrag in de huurovereenkomst is vastgelegd en niet later wordt geregulariseerd. Er wordt geen afrekening gemaakt. Op elk moment kunnen de partijen gezamenlijk dit bedrag wijzigen of elke partij kan de vrederechter vragen om de forfaitaire kosten te herzien of om te zetten in werkelijke kosten.

Provisiekosten zijn kosten waarvan het bedrag een voorschot is op de werkelijke kosten. Aan het einde van elk kwartaal of minstens één keer per jaar wordt een afrekening opgesteld en aan de huurder gestuurd op basis van de werkelijke uitgaven. Als het totale bedrag van de provisies te hoog is in vergelijking met de kosten van de werkelijke uitgaven, moet de verhuurder het verschil aan de huurder terugbetalen. Als daarentegen het totale bedrag van de provisies niet voldoende is om de kosten van de werkelijke uitgaven te dekken, moet de huurder het verschil aan de verhuurder betalen.

De afstandsclausule tegen de huurder is de clausule die bepaalt dat de verhuurder (of zijn verzekering) niet het recht heeft om zich te verhalen op de huurder (of zijn verzekering) in geval van schade als gevolg van een brand. Zo zal de brandverzekering van de verhuurder vergoeden voor de veroorzaakte schade. De afstandsclausule tegen de huurder dekt niet de eigendommen van de huurder of zijn aansprakelijkheid jegens derden.

Preambule: discriminatie

De verhuurder kiest de huurder vrij en zonder discriminatie.

Om een betere transparantie op de huurmarkt te waarborgen, moet elke verhuuringsaankondiging, elke advertentie in de pers, elke website of andere vorm van openbare aankondiging van een huurwoning onder andere het gevraagde huurbedrag en informatie over eventuele privé- en gemeenschappelijke lasten bevatten. Bij gebrek hieraan kunnen gemeenten aan de verhuurder een administratieve boete opleggen van 50 tot 200 euro.

De verhuurder kan van de kandidaat-huurder de volgende algemene gegevens opvragen met het oog op de selectie en de sluiting van de huurovereenkomst, en indien van toepassing, de relevante bewijsstukken:

1. Naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
2. Een manier om met de kandidaat te communiceren;
3. Het adres van de kandidaat;
4. Geboortedatum of, indien van toepassing, bewijs van bekwaamheid om een contract aan te gaan;
5. Samenstelling van het huishouden;
6. Burgerlijke staat van de huurder indien gehuwd of wettelijk samenwonend;
7. Het bedrag van de financiële middelen waarover de kandidaat-huurder beschikt;
8. Bewijs van betaling van de laatste drie huurgelden.

Geen andere gegevens mogen door de verhuurder worden geëist, tenzij ze een legitiem doel dienen en het verzoek wordt gerechtvaardigd door serieuze redenen die in verhouding staan tot het nagestreefde doel.

In het algemeen mag de verhuurder de toegang tot de huurwoning van een kandidaat-huurder niet weigeren op basis van directe of indirecte discriminatie op grond van nationaliteit, vermeende ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische oorsprong, geslacht, of gerelateerde criteria zoals zwangerschap, bevalling en moederschap, transseksualiteit en geslachtsverandering, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, religieuze of levensbeschouwelijke overtuiging, politieke overtuiging, syndicale overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst.

UNIA is een onafhankelijke overheidsinstelling die strijdt tegen discriminatie en voor gelijke kansen. Kandidaat-huurders die zich slachtoffer voelen van discriminatie kunnen terecht bij UNIA (<https://www.unia.be> - gratis telefoonnummer 0800 12 800) of het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen (<http://igvm-iefh.belgium.be>).

Een verhuurder die schuldig wordt bevonden aan discriminatie kan aansprakelijk worden gesteld voor civiele aansprakelijkheid. Het slachtoffer van discriminatie kan daarom een civiele procedure aanspannen om de geleden morele schade te compenseren. De schadevergoeding kan ofwel het werkelijk geleden nadeel weerspiegelen, waarbij de klager moet aantonen hoe groot het nadeel is, ofwel een vast bedrag zijn van 650 euro of 1.300 euro, afhankelijk van de omstandigheden.

De verhuurder kan ook gedwongen worden om zijn discriminerend gedrag te staken, eventueel onder dwangsom. Deze actie tot staking zal worden ingediend bij de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg, ingediend zoals in kort geding.

In bepaalde omstandigheden kan de verhuurder, die schuldig is aan discriminatie, een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en een boete van 50 tot 1.000 euro riskeren, naast de vergoeding aan het slachtoffer.

De verplichting tot non-discriminatie geldt ook voor vastgoedmakelaars.

1) Onderscheid tussen dwingende en aanvullende regels

Een dwingende regel is een regel waaraan niet kan worden afgeweken in het contract. De regel geldt zelfs als de partijen iets anders in het contract hebben afgesproken.

Het decreet van 15 maart 2018 met betrekking tot de huurovereenkomst voor woningen bepaalt wanneer een bepaling dwingend is.

Een aanvullende regel is een regel waaraan in het contract kan worden afgeweken.

2) Basiseisen voor veiligheid, gezondheid en woonbaarheid

De elementaire eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid zijn vastgelegd in een besluit van de Waalse Regering van 30 augustus 2007 waarin de minimale criteria voor gezondheid, de criteria voor overbevolking en de definities bedoeld in artikel 1.190 tot 1.220 bis van het Waalse Huisvestingscode zijn vastgelegd (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Wanneer de woning niet aan deze elementaire eisen voldoet, kan de huurder na een ingebrekestelling van de verhuurder naar de vrederechter stappen en vragen om ofwel de noodzakelijke werken uit te voeren, indien nodig met een vermindering van de huurprijs, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst door toedoen van de verhuurder met schadevergoeding.

Volgens de Waalse Huisvestingscode moet elke woning aan minimale criteria voor gezondheid voldoen. Deze criteria hebben betrekking op:

1. stabiliteit;
2. waterdichtheid;
3. elektrische en gasinstallaties;
4. ventilatie;
5. natuurlijke verlichting;
6. sanitaire voorzieningen en verwarmingsinstallatie;
7. de structuur en afmeting van de woning, met name in relatie tot de samenstelling van het bewonersgezin;
8. vloer- en trapniveau circulatie. Bovendien mag de woning geen gevaar vormen voor de gezondheid van de bewoners.

Voor het verhuren of in de verhuur zetten van een kleine individuele woning (- minder dan 28 m²) of een collectieve woning, moet de verhuurder over een verhuurvergunning beschikken (voor informatie hierover kunt u terecht bij de Dienst Huisvesting van de Waalse Overheidsdienst <http://lampspw.wallonie.be/dg04/sitelogement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1> of bij de gemeentelijke administratie).

Bovendien is elke woning voorzien van minstens één goed functionerende rookmelder.

3) Verplicht schriftelijk huurcontract

Elke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats moet schriftelijk worden opgesteld. Dit schriftelijke document moet ten minste de volgende zaken bevatten:

1. De identiteit van de huurder en de verhuurder: naam, eerste twee voornamen, geboorteplaats en -datum, adres; als het om een rechtspersoon gaat (bijvoorbeeld een bedrijf, een vastgoedkantoor), dan ook de naam, maatschappelijke zetel en ondernemingsnummer.
2. De ingangsdatum van de huurovereenkomst.
3. De duur van de huurovereenkomst.
4. Het type huurovereenkomst (bijvoorbeeld hoofdverblijfplaats of studentenhuur).
5. De omschrijving van alle gehuurde ruimtes en delen van het gebouw.
6. De huurprijs exclusief kosten.
7. Het bedrag en de aard van eventuele gemeenschappelijke lasten.
8. Het bedrag en de aard van eventuele forfaitaire privélasten.
9. Aanduiding of de privé- en gemeenschappelijke lasten forfaitair of als voorschot worden beschouwd.
10. In geval van een gebouw met meerdere wooneenheden en als de lasten niet forfaitair zijn, de wijze van berekening en de verdeling van de lasten.
11. De aanwezigheid van individuele of collectieve meters.
12. De datum van het laatste energieprestatiecertificaat (EPC) wanneer dit vereist is volgens het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestatie van gebouwen, evenals de aan het verhuurde goed toegekende energieprestatie-index.

Het huurcontract moet in evenveel exemplaren worden opgesteld als er partijen zijn. Elk exemplaar vermeldt het aantal originele exemplaren dat is opgesteld en ondertekend. Een origineel exemplaar wordt aan elke partij overhandigd. Als er slechts twee partijen bij de overeenkomst betrokken zijn (een huurder en een verhuurder), dan moeten er ten minste twee exemplaren van het contract zijn, één voor elke partij.

In de praktijk zal echter nog een extra exemplaar nodig zijn, aangezien een van de exemplaren verplicht is voor de registratieformaliteit.

4) Registratie van de huurovereenkomst

De verhuurder moet de huurovereenkomst laten registreren bij het registratiekantoor van de plaats waar de verhuurde woning zich bevindt. Het registratiekantoor valt onder de "Federale Overheidsdienst Financiën". De registratie van de huurovereenkomst kan ter plaatse, per post, zelfs elektronisch, per fax of elektronisch via de Myrent-applicatie worden gedaan.

De registratie is kosteloos indien dit binnen twee maanden na ondertekening van de huurovereenkomst plaatsvindt. Het niet registreren van de huurovereenkomst kan gevolgen hebben voor de opzegging van de huurovereenkomst door de huurder (zie punt 5 B) 2 en C)).

5) Duur en beëindiging (einde) van de huurovereenkomst

A. Algemene opmerking over de vorm van de opzegging en het ingaan van de opzegtermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gegeven, begint de opzegtermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging wordt gegeven. De opzegging moet worden gedaan per aangetekende post, per deurwaardersexploot of persoonlijk worden overhandigd aan de ontvanger die het ontvangstbewijs heeft ondertekend, met vermelding van de ontvangstdatum.

B. Huurovereenkomst van 9 jaar

Algemene informatie

Tenzij partijen uitdrukkelijk een kortlopende huurovereenkomst of een levenslange huurovereenkomst hebben gesloten (zie punt C. en E. hieronder), heeft elke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats een duur van 9 jaar. Dit is met name automatisch het geval bij: mondelinge huurovereenkomst; schriftelijke huurovereenkomst zonder vermelding van de duur; einde van schriftelijke huurovereenkomst met een bepaalde duur van 3 tot 9 jaar.

De huurovereenkomst eindigt op de normale vervaldag zonder dat enige reden moet worden opgegeven of enige vergoeding door de partijen moet worden betaald, op voorwaarde dat de verhuurder minstens 6 maanden voor het verstrijken een opzegtermijn geeft en de huurder minstens 3 maanden voor het verstrijken een opzegtermijn geeft.

Indien aan het einde van de periode van 9 jaar zowel de verhuurder als de huurder geen opzegtermijn hebben gegeven, wordt de huurovereenkomst telkens met 3 jaar verlengd, onder dezelfde voorwaarden. Elke partij heeft dan om de drie jaar de mogelijkheid om evenzo de verlengde huurovereenkomst te beëindigen, zonder reden op te geven en zonder enige vergoeding te betalen.

Mogelijkheden tot opzegging tijdens de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden het huurcontract te beëindigen. Deze regels zijn niet bindend, wat betekent dat het huurcontract het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

a) De verhuurder kan te allen tijde het huurcontract beëindigen om het pand persoonlijk te betrekken, mits een opzegtermijn van 6 maanden. Om geldig te zijn, moet de opzegging de reden vermelden en de identiteit van de persoon die het gehuurde pand persoonlijk en daadwerkelijk zal bewonen. De persoon die het pand betreft, kan de verhuurder zelf zijn, zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner, zijn kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner, zijn voorouders (vader, moeder, grootouders) en die van zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner, zijn broers, zussen, ooms, tantes, neven en nichten en die van zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner.

Wanneer de opzegging wordt gegeven om het pand door derdegraads bloedverwanten te laten bewonen, mag de opzegtermijn echter niet verstrijken vóór het einde van het eerste driejarige tijdvak vanaf het begin van het huurcontract.

b) Na afloop van het eerste en het tweede driejarige tijdvak (periode van 3 jaar) kan de verhuurder, door een opzegtermijn van 6 maanden aan te houden, het huurcontract beëindigen om bepaalde werkzaamheden uit te voeren. De opzegging moet de reden aangeven en aan een aantal strenge voorwaarden voldoen.

c) Na afloop van het eerste of het tweede driejarige tijdvak (periode van 3 jaar) kan de verhuurder zonder reden het huurcontract beëindigen door een opzegtermijn van 6 maanden en betaling van een vergoeding equivalent aan 9 of 6 maanden huur (afhankelijk van of de opzegging werd gegeven bij afloop van het eerste of het tweede driejarige tijdvak) ten gunste van de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder kan op elk moment het huurcontract beëindigen, mits hij een opzegtermijn van 3 maanden aan de verhuurder meldt. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaar van het huurcontract moet hij echter aan de verhuurder een vergoeding betalen die overeenkomt met 3, 2 of

1 maand huur, afhankelijk van of hij vertrekt tijdens het eerste, tweede of derde jaar.

Er is een speciale beëindigingsmogelijkheid in gevallen waarin het huurcontract niet is geregistreerd (zie punt 4). De huurder kan op elk moment, zonder opzegtermijn en zonder vergoedingen, de gehuurde ruimte verlaten, mits een voorafgaande aanmaning van de verhuurder om het huurcontract binnen een maand te registreren zonder resultaat blijft.

Als de verhuurder vervoegd het huurcontract opzegt met een opzegtermijn van 6 maanden omdat hij het pand persoonlijk wil bewonen, er werkzaamheden wil uitvoeren of zelfs zonder reden (zie punt 5), B., 1.), kan de huurder een tegenopzegging geven (d.w.z. zelf een opzegtermijn geven) van 1 maand, zonder een vergoeding te hoeven betalen, zelfs als de opzegging plaatsvindt tijdens de eerste drie jaar van zijn contract.

C. Kortlopende huurovereenkomst

Het decreet van 15 maart 2018 betreffende de huurovereenkomst voor woning bepaalt dat partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of drie opeenvolgende verschillende huurovereenkomsten, voor een totale duur van maximaal 3 jaar.

Indien geen opzegging is gemeld 3 maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, of indien de huurder het pand heeft blijven bewonen bij het verstrijken van de overeengekomen termijn zonder verzet van de verhuurder, wordt de initiële huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden verlengd, maar wordt geacht te zijn aangegaan voor een periode van 9 jaar (d.w.z. wordt een huurovereenkomst van 9 jaar) vanaf het begin van het contract.

Vanaf het tweede jaar van de huur kan de verhuurder de huurovereenkomst op elk moment beëindigen door een opzegtermijn van 3 maanden aan te houden en aan de huurder een vergoeding te betalen die overeenkomt met 1 maand huur, voor persoonlijke of familiale bewoning van de gehuurde ruimte (ouders of bloedverwanten tot de tweede graad).

De huurder kan op elk moment het huurcontract beëindigen, door een opzegtermijn van 3 maanden aan te houden en aan de verhuurder een vergoeding te betalen die overeenkomt met 1 maand huur.

Er is een speciale beëindigingsmogelijkheid in gevallen waarin het huurcontract niet is geregistreerd (zie punt 4). De huurder kan op elk moment, zonder opzegtermijn en zonder vergoedingen, de gehuurde ruimte verlaten, mits een voorafgaande aanmaning van de verhuurder om het huurcontract binnen een maand te registreren zonder resultaat blijft.

D. Langlopende huurovereenkomst

Het is mogelijk een huurovereenkomst voor een bepaalde duur langer dan 9 jaar aan te gaan. Deze huurovereenkomst wordt beheerst door dezelfde bepalingen als die van toepassing zijn op de huurovereenkomst van 9 jaar (zie punt 5), B), met uitzondering van het feit dat de vergoeding die door de verhuurder moet worden betaald wanneer hij zonder reden een einde maakt aan de huurovereenkomst bij afloop van het derde driejarige tijdvak of een daaropvolgend tijdvak, wordt vastgesteld op 3 maanden huur.

E. Levenslange huurovereenkomst

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst voor het leven van de huurder aan te gaan.

De verhuurder van een dergelijke levenslange huurovereenkomst kan niet voortijdig beëindigen, tenzij anders bepaald in het contract.

Niettemin kan de huurder te allen tijde het huurcontract beëindigen door een opzegtermijn van 3 maanden aan te houden.

6) Indexatie van de huurprijs

Tenzij uitdrukkelijk uitgesloten, is indexatie van de huurprijs toegestaan, op voorwaarde dat het huurcontract is geregistreerd.

De indexatie kan worden aangevraagd vanaf de verjaardagsdatum van de ingangsdatum van het huurcontract en wordt berekend volgens een wettelijke formule die rekening houdt met de evolutie van de gezondheidsindex.

Basis huurprijs X nieuwe index / Startindex

De basis huurprijs is de huurprijs die aanvankelijk is overeengekomen bij het begin van de verhuur.

De nieuwe index is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de verjaardagsdatum van de ingangsdatum van het huurcontract.

De startindex is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de datum van ondertekening van het huurcontract.

De gezondheidsindex is te vinden op het volgende adres: <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-laconsommation/indexation-du-lover>

Indien de verhuurder de indexatie van de huurprijs na de verjaardagsdatum van de ingangsdatum van het huurcontract aanvraagt, zal de indexatie voor het verleden alleen effect hebben voor de 3 maanden die voorafgaan aan de maand van de aanvraag.

7) Herziening van de huurprijs

Het is onder bepaalde voorwaarden mogelijk om de huurprijs te herzien, zowel voor een verhoging als voor een verlaging. Deze herziening kan alleen plaatsvinden aan het einde van elke driejarige periode. Zowel de verhuurder als de huurder kunnen deze herziening aanvragen, maar alleen gedurende een bepaalde periode: tussen de 9e en de 6e maand voorafgaand aan het einde van een periode van 3 jaar.

Na deze aanvraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

- ofwel komen de partijen overeen met het principe van de herziening van de huurprijs en het bedrag ervan;
- ofwel kunnen de partijen geen overeenstemming bereiken; in dat geval kan de aanvragende partij zich wenden tot de vrederechter, maar uitsluitend tussen de 6e en de 3e maand voorafgaand aan het einde van de lopende driejarige periode.

8) Kosten en lasten

Over het algemeen wordt niet gespecificeerd wie van de huurder en de verhuurder bepaalde kosten moet betalen. Alleen de onroerende voorheffing moet verplicht door de verhuurder worden betaald en kan dus in geen geval ten laste van de huurder worden gelegd.

Andere kosten en lasten moeten altijd los van de huurprijs worden vermeld en in een aparte rekening worden vermeld.

Als de kosten en lasten op een forfaitaire manier zijn vastgesteld (bijvoorbeeld: een vast bedrag van 75 euro per maand), kunnen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen door rekening te houden met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager kunnen zijn dan dit forfaitaire bedrag.

Niettemin kunnen de huurder en de verhuurder te allen tijde de vrederechter verzoeken om het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien of dit forfaitaire bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Als de kosten en lasten niet op een forfaitaire manier zijn vastgesteld, bepaalt de wet dat ze overeen moeten komen met de werkelijke uitgaven. De huurder zal voorlopige kosten betalen en heeft het recht om van de verhuurder de bewijsstukken van de aan hem gerichte facturen te eisen.

9) Bepalingen met betrekking tot huurdersreparaties

De verhuurder is verplicht om het gehuurde goed in een staat te houden die geschikt is voor het gebruik waarvoor het is verhuurd.

De huurder is verplicht om de verhuurder op de hoogte te stellen van eventuele beschadigingen aan het gehuurde goed en van reparaties die nodig zijn.

De huurder moet ook zorgen voor huurdersreparaties. De verplichtingen van de huurder met betrekking tot huurdersreparaties zijn strikt beperkt; geen van de reparaties die als huurdersreparaties worden beschouwd, zijn voor rekening van de huurder als ze alleen het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

Deze bepalingen zijn dwingend.

De Regering heeft een voorbeeldlijst opgesteld van de verdeling van de meest voorkomende huurdersreparaties tussen de verhuurder en de huurder.

10) Brandverzekering

De huurder is verantwoordelijk voor brand in het gehuurde goed, tenzij hij kan aantonen dat de brand is ontstaan zonder zijn schuld.

De verantwoordelijkheid van de huurder moet gedekt zijn door een verzekering. De partijen hebben de keuze uit twee opties:

a) De huurder sluit een brandverzekering voor het gehuurde goed af voordat hij de woning betreft. Hij moet jaarlijks bewijs leveren van betaling van de premies. Bij nalatigheid van de huurder om dit bewijs te leveren, kan de verhuurder zijn verzekeraar vragen om een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn "woonhuis" verzekering ten gunste van de huurder. In dat geval kan hij de kosten hiervan aan de huurder doorrekenen. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder blijven als zijn aansprakelijkheid wordt vastgesteld.

b) De verhuurder sluit een afstand van verhaal verzekering af en levert hiervan bewijs aan de huurder. De kosten van deze verzekering worden doorberekend aan de huurder. De huurder blijft verantwoordelijk voor het verzekeren van zijn inboedel en zijn aansprakelijkheid tegenover derden.

11) Plaatsbeschrijving

A. Plaatsbeschrijving bij intrede

De partijen moeten gezamenlijk (dat wil zeggen samen, met instemming van beide partijen) een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij intrede opstellen, waarbij de kosten worden gedeeld. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld tijdens de periode waarin de ruimtes onbezet zijn, of tijdens de eerste maand van bewoning.

Deze plaatsbeschrijving wordt aan de huurovereenkomst gehecht en is ook onderworpen aan registratie. De Overheid heeft een indicatief model voor een standaard plaatsbeschrijving bij intrede vastgesteld.

B. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Elke partij kan de opstelling van een tegenstrijdige plaatsbeschrijving bij uittrede verzoeken, waarbij de kosten worden gedeeld.

12) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een verhuurd goed wordt verkocht, is de bescherming van de huurder niet altijd hetzelfde. Dit hangt grotendeels af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een zekere datum heeft die vóór de verkoop van het verhuurde goed ligt.

Een authentieke huurovereenkomst, dat wil zeggen een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een zekere datum. Een huurovereenkomst onderhands opgesteld (dat wil zeggen niet-authentiek, maar toch ondertekend door de partijen) heeft een zekere datum vanaf de dag van registratie (zie punt 4), of vanaf de dag van overlijden van een van de ondertekenaars van de huurovereenkomst, of vanaf de dag waarop het bestaan van de huurovereenkomst is vastgesteld bij gerechtelijk vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een zekere datum.

Als de huurovereenkomst een zekere datum heeft die vóór de verkoop van het verhuurde goed ligt, zal de koper (de nieuwe eigenaar) alle rechten en verplichtingen van de oude verhuurder overnemen.

Als de huurovereenkomst geen zekere datum heeft die vóór de verkoop van het verhuurde goed ligt (dat wil zeggen op het moment van de verkoop van het verhuurde goed), zijn er twee mogelijkheden:

- a) ofwel bewoont de huurder het goed minder dan 6 maanden. In dat geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder opgave van reden of betaling van een vergoeding;
- b) ofwel bewoont de huurder het goed minstens 6 maanden. De koper treedt dan in de rechten en verplichtingen van de oorspronkelijke verhuurder (dat wil zeggen dat hij de oorspronkelijke verhuurder vervangt in zijn rechten en verplichtingen). De koper kan echter de huurovereenkomst beëindigen door middel van een opzegtermijn van 3 maanden aan de huurder, binnen 3 maanden na de verkoop van het goed, onder de voorwaarden zoals uiteengezet in punt 5) B.1.

13) Juridische hulp en gerechtelijke bijstand

A. Juridische hulp

Eerstelijns juridische hulp

Eerstelijns juridische hulp heeft tot doel om tijdens een kort consult praktische informatie, juridische informatie of een eerste juridisch advies te verstrekken.

Er worden permanenties gehouden in gerechtsgebouwen, vredegerichten en justitiehuisen, evenals bij sommige gemeentelijke administraties, OCMW's of vzw's met een juridische dienst. Om de plaatsen en tijden van de permanenties te kennen, is het aanbevolen om contact op te nemen met de commissies voor juridische bijstand, waarvan de contactgegevens beschikbaar zijn op de volgende website: <https://advocaat.be/nl/commissies-voor-juridische-bijstand>.

Eerstelijns juridische hulp wordt verzorgd door professionals op het gebied van recht, vaak advocaten.

Eerstelijns juridische hulp is gratis en toegankelijk voor iedereen, ongeacht het inkomen en zonder afspraak.

Tweedelijns juridische hulp

Tweedelijns juridische hulp maakt het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om een advocaat aan te wijzen, waarvan de prestatiekosten "volledig" (via een forfait inclusief administratieve kosten) of gedeeltelijk gratis zijn op basis van het inkomen.

De Bureaus voor Juridische Bijstand (BJB) zijn verantwoordelijk voor het controleren van de voorwaarden voor toekenning, het verlenen van tweedelijns juridische bijstand en het aanwijzen van een advocaat.

De Bureaus worden georganiseerd door de balies. Om de adressen en dagen van permanentie van het dichtstbijzijnde bureau voor juridische bijstand te verkrijgen, kunt u de volgende link volgen:

<https://advocaat.be/nl/bureaus-voor-juridische-bijstand-bjb>.

Het verzoek om juridische bijstand kan worden ingediend per post bij het Bureau voor Juridische Bijstand van het betreffende gerechtelijk arrondissement, of door rechtstreeks ter plaatse te gaan.

B. Gerechtelijke bijstand

Gerechtelijke bijstand houdt in dat zij die niet over de nodige inkomsten beschikken om de "gerechtskosten" te dragen, geheel of gedeeltelijk worden vrijgesteld van deze kosten. Het biedt ook de betrokkenen gratis bijstand van openbare en ministeriële ambtenaren (gerechtsdeurwaarders, notarissen, ...) en gratis bijstand van een technisch adviseur bij gerechtelijke expertise.

Het recht op gerechtelijke bijstand wordt verleend aan personen die aantonen dat hun bestaansmiddelen ontoereikend zijn. De beslissing van het Bureau voor Juridische Bijstand om tweedelijns juridische bijstand "volledig" (via een forfait inclusief administratieve kosten) of gedeeltelijk gratis te verlenen, geldt als bewijs van ontoereikende bestaansmiddelen.

Het verzoek om gerechtelijke bijstand wordt ingediend bij de rechter die de zaak behandelt of zal behandelen, bijvoorbeeld in huurzaken, de vrederechter die de zaak in behandeling heeft of zal hebben.