

BRUSSELS GEWEST

AANHANGSEL 4, deel 1 : MEDEHUUR

TUSSEN

a. Dhr/Mevr.⁽¹⁾
Dhr/Mevr.⁽¹⁾

OF

b. N.V./B.V.B.A./V.Z.W.⁽¹⁾
représentée par Mr/Mme⁽¹⁾
.....

(hierna genoemd « de verhuurder »)

EN

a. Dhr/Mevr.⁽¹⁾
b. Dhr/Mevr.⁽¹⁾
c. Dhr/Mevr.⁽¹⁾
d. Dhr/Mevr.⁽¹⁾
e. Dhr/Mevr.⁽¹⁾

(hierna genoemd « de huurder » of « de medehuurders »)

IN BIJZIJN VAN de borg(en)² :
.....
.....

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

Bij de ondertekening van huidig aanhangsel, stemmen de betrokken partijen uitdrukkelijk toe om de huurovereenkomst die door hen ondertekend werd op, voor het goed gelegen te, te onderwerpen aan de regeling van medehuur zoals voorzien in de artikelen 257 tot 261 van de Brusselse Huisvestingscode.

¹ De onnodige vermelding schrappen

² **Opgelet** : wanneer de verhuurder beroepshalve verhuurt, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, dient er een afzonderlijk borgdocument ondertekend te worden dat alle essentiële elementen bevat zoals gestipuleerd in de artikelen 2043bis tot octies van het Burgerlijk Wetboek. Een natuurlijke persoon wordt geacht beroepshalve te verhuren als de inkomsten uit de huurovereenkomst belast worden als professionele huurinkomsten.

De regeling van medehuur is van toepassing indien voldaan wordt aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

1. De medehuurders zijn verplicht om onderling een medehuurpact te ondertekenen. Vermits het medehuurpact een essentiële voorwaarde uitmaakt van de huurovereenkomst, zal dit ten laatste vóór het sluiten van de huurovereenkomst van medehuur worden ondertekend en eraan gehecht worden als aanhangsel. Het medehuurpact is niet tegenstelbaar aan de verhuurder, die geen ondertekende partij is.
2. Het akkoord van zowel de verhuurder als de medehuurders over de toepassing van de specifieke regeling van medehuur. Dit akkoord wordt geformaliseerd door de ondertekening van huidig aanhangsel.

Bij toepassing van de regeling van medehuur zoals voorzien in de Brusselse Huisvestingscode, en onverminderd de toepassing van de artikelen 3 en 19 tot 26 van de huurovereenkomst, wordt overeengekomen wat volgt :

De duur en de vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst van medehuur

Wanneer alle medehuurders tegelijkertijd aan de huurovereenkomst een einde stellen, dan moet de huuropzegging door elk van hen ondertekend worden.

Wanneer één van de medehuurders of een deel van de medehuurders het gehuurde goed vervroegd wenst te verlaten, kunnen zij dit op elk ogenblik doen mits het in acht nemen van een opzeggingstermijn van twee maanden. De uittredende medehuurder zal de andere medehuurders met een gedateerd schrijven kennis geven van een kopie van de opzeggingstermijn, gelijktijdig met de kennisgeving van de opzeggingstermijn aan de verhuurder. Wanneer de helft van de medehuurders die de huurovereenkomst ondertekenden hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen door hen zes maanden op voorhand per aangetekende brief een opzegging mee te delen.

De medehuurder die de huurovereenkomst beëindigt, is verplicht om, vóór de vervaldag van zijn opzeggingstermijn, een plaatsvervangende medehuurder te vinden volgens de regels bepaald in het medehuurpact of indien hij er geen heeft gevonden, kunnen aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht heeft ondernomen om een nieuwe medehuurder te vinden.

De verhuurder en de niet-uittredende medehuurders kunnen de door de uittredende medehuurder voorgestelde medehuurder weigeren om gegronde en redelijke redenen.

Indien alle partijen de identiteit van de nieuwe medehuurder goedkeuren, **moet de nieuwe medehuurder een aanhangsel bij de aanvankelijke huurovereenkomst ondertekenen.** De ondertekening van het aanhangsel door de nieuwe medehuurder heeft zijn automatische toetreding tot gevolg volgens de voorwaarden van de huurovereenkomst en van het medehuurpact.

De uittredende medehuurder wordt voor de toekomst van zijn verplichtingen ten gevolge van de huurovereenkomst ontslagen op de vervaldatum van zijn opzeggingstermijn, voor zover een nieuwe medehuurder het aanhangsel ondertekent of de uittredende medehuurder kan aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht naar een nieuwe medehuurder heeft ondernomen. Bij ontstentenis daarvan, blijft de uittredende medehuurder hoofdelijk gehouden met de andere medehuurders tot het verstrijken van een termijn van 6 maanden na de datum van verstrijken van de opzeggingstermijn.

Alle andere bepalingen van de huurovereenkomst blijven onveranderd van toepassing.

Opgemaakt te op
In vier exemplaren, waarvan drie overhandigd worden aan de huurder, met het oog op de registratie, en het vierde in handen blijft van de verhuurder. Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen voorafgegaan door de melding "gelezen en goedgekeurd"

De Verhuurder

De huurder 1

De huurder 2

De huurder 3

.....

.....

.....

.....

De huurder 4

De huurder 5

De borg(en)

Handtekening(en) voorafgegaan door de melding « goed voor hoofdelijke en ondeelbare borgstelling voor alle verplichtingen van de huurder – gelezen en goedgekeurd »

.....

.....

.....



Dit document werd opgesteld en uitgegeven door
NATIONAAL EIGENAARS- EN MEDE-EIGENAARS SYNDICAAT
Keizerslaan 24 / 5 – 1000 Brussel
Tel. : 02/512.31.96 – 02/512.62.87 – www.snpc-nems.be

Nadruk verboden **Réf : 12/2017**

BRUSSELS GEWEST

AANHANGSEL 4, deel 2 : MODEL MEDEHUURPACT

PREAMBULE

Het staat de medehuurders vrij dit document onderling te ondertekenen. Voor de toepassing van de specifieke regeling van medehuur zoals voorzien in de artikelen 257 tot 261 van de Brusselse Huisvestingscode, dienen echter alle partijen, de verhuurder inbegrepen, uitdrukkelijk toe te stemmen (zie ondertekening van aanhangsel 4, deel 1 door alle partijen).

Tussen :

De huurder 1 :

Dhr/Mevr. ⁽¹⁾.....geboren te.....op.....

De huurder 2 :

Dhr/Mevr. ⁽¹⁾.....geboren te.....op.....

De huurder 3 :

Dhr/Mevr. ⁽¹⁾.....geboren te.....op.....

De huurder 4 :

Dhr/Mevr. ⁽¹⁾.....geboren te.....op.....

Hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot alle verplichtingen die uit hoofde van de huurovereenkomst van medehuur vallen.

hierna genoemd « de medehuurders »

Huidig document betreft een medehuurpact betreffende de huurovereenkomst van medehuur die gesloten werd tussen, enerzijds, de verhuurder en anderzijds, de huurder voor het goed gelegen te

Huidig document bepaalt de minimale wettelijke verplichtingen zoals vereist door de Brusselse Huisvestingscode.

TUSSEN DE MEDEHUURDERS, WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

1. Verdeelsleutel van de huur(prijs)

De medehuurders zullen een gemeenschappelijke rekening openen bij de bank en er hun deel van de huurprijs op storten, zodat **de volledige huurprijs op voorhand betaald wordt aan de verhuurder** uiterlijk opvan iedere maand aan de hand van één enkele overschrijving op het rekeningnummer.....

Of, andere formule:

De medehuurders betalen maandelijks hun deel van de huurprijs door overschrijving op de bankrekening van medehuurder.....

rekeningnummer..... op voorhand, uiterlijk op van iedere maand, opdat de volledige huurprijs op voorhand door deze medehuurder kan worden betaald aan de verhuurder.

De huurprijs die in totaal aan de verhuurder verschuldigd is, wordt als volgt verdeeld:

.....
De huurder 1	De huurder 2	De huurder 3	De huurder 4

2. Het onderhoud en de herstellingen

Iedere tussenkomst inzake onderhoud of herstelling (bijvoorbeeld onderhoud verwarmingsketel, waterverzachter, alarmsysteem, ...) en andere kost verbonden aan het leven in gemeenschap, zoals bijvoorbeeld internet, telefoon, onderhoudsproducten voor de gemeenschappelijke delen, alsook ieder andere uitgave in het voordeel van de medehuurders, zullen in gelijke delen verdeeld worden tussen de medehuurders, of op basis van de volgende modaliteiten:

.....
.....

Iedere medehuurder stort maandelijks het bedrag van € op de gemeenschappelijke rekening/de rekening van medehuurder..... bij de bank (rekeningnummer-.....-.....). Deze bedragen zullen aangewend worden voor de betaling van bijkomende gemeenschappelijke uitgaven.

3. De huurwaarborg

Teneinde de huurwaarborg te verlenen zullen de medehuurders (of huurder) het bedrag van storten op :

1/ een geblokkeerde rekening-.....-..... , geopend op naam van alle medehuurders en van de verhuurder.

2/ een geblokkeerde rekening-.....-....., geopende op naam van huurder en van de verhuurder.

Of, andere formule:

.....
.....
(in geval één of meerdere huurders het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats bestemmen)

Of

In handen van de verhuurder (in geval van woninghuurovereenkomst)

4. Brandverzekering en burgerlijke aansprakelijkheid

Alle medehuurders (of medehuurder) dienen samen de verzekeringen af te sluiten. Te dien einde stort iedere medehuurder maandelijks het bedrag van € op de gemeenschappelijke rekening/de rekening van medehuurder..... bij de bank (rekeningnummer-.....-.....).

Of

Zij betalen op de gemeenschappelijke rekening/de rekening van medehuurder het deel pro rata temporis met hun bewoning in het gehuurde goed.

De medehuurder die de huurovereenkomst beëindigt, is verplicht om, vóór de vervaldag van zijn opzeggingstermijn, een plaatsvervangende medehuurder te vinden, mits het respecteren van de volgende modaliteiten:

- Ten minste de gegevens zoals bepaald in artikel 200 ter van de Brusselse Huisvestingscode, en meer bepaald : naam en voornaam van de kandidaat-huurder, een communicatiemiddel met deze laatste, elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen, het aantal personen uit wie het huishouden bestaat en het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan.
- Andere modaliteiten (facultatief) :

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

Indien uittredende medehuurder geen vervanger heeft gevonden, moet hij kunnen aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht om een nieuwe medehuurder te vinden heeft ondernomen.

De verhuurder en de niet-uittredende medehuurders kunnen de door de uittredende medehuurder voorgestelde medehuurder weigeren om gegronde en redelijke redenen.

Indien alle partijen de identiteit van de nieuwe medehuurder goedkeuren, **moet hij een aanhangsel bij de aanvankelijke huurovereenkomst ondertekenen**. De ondertekening van het aanhangsel door de nieuwe medehuurder heeft zijn automatische toetreding tot gevolg volgens de voorwaarden van de huurovereenkomst en van het medehuurpact.

De uittredende medehuurder wordt voor de toekomst van zijn verplichtingen ten gevolge van de huurovereenkomst ontslagen op de vervaldatum van zijn opzeggingstermijn en voor zover een nieuwe medehuurder het aanhangsel heeft ondertekend of voor zover de uittredende medehuurder kan aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht naar een nieuwe medehuurder heeft ondernomen. Bij ontstentenis daarvan, blijft hij hoofdelijk gehouden met de andere medehuurders tot het verstrijken van een termijn van 6 maanden na de datum van verstrijken van de opzeggingstermijn.

8. Andere voorwaarden (facultatief)

.....
.....

Opgemaakt te op

De huurder 1 De huurder 2 De huurder 3 De huurder 4

.....



Dit document werd opgesteld en uitgegeven door
NATIONAAL EIGENAARS- EN MEDE-EIGENAARS SYNDICAAT
Keizerslaan 24 / 5 – 1000 Brussel
Tel. : 02/512.31.96 – 02/512.62.87 – www.snpc-nems.be