

Algemene voorwaarden toepasselijk op de verhuring van vakantiewoningen aan de Belgische Kust

CIB - Confederatie van Immobiliënberoeven van België

Artikel 1

Deze algemene voorwaarden regelen de verhouding tussen de verhuurders van gemeubileerde woningen, de immobiliënkantoren en de huurders.

Artikel 2

De overeenkomst tussen verhuurder en immobiliënkantoor bestaat in een huur van werk, namelijk het tehuurstellen en zoeken van een huurder. Hiertoe mag het immobiliënkantoor borden en affiches plaatsen, voor zover de verhuurder het hiernede eens is en de basisakte of het reglement van invengende orde in het gebouw het niet verbieden. Tevens zijn volgende opdrachten hierin begrepen: het onthaal van de huurder, het laten schoonmaken van de woning indien zulks met de verhuurder overeengekomen is, het controleren van de meters, tenzij een forfaitair bedrag wordt aangerekend voor het verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming. De taak van het immobiliënkantoor omvat noch het opmaken en controleren van de inventaris, noch een staat van bevinding van de woning, tenzij een afzonderlijke overeenkomst met afzonderlijke bezoldiging afgesloten werd. Indien een huurder wordt gevonden treedt het immobiliënkantoor ook op als mandataris van de verhuurder. Het mandaat behelst het stellen van de volgende rechtshandelingen: het verhuren van de vakantiewoning, het innen van de huurprijs op de wijze omschreven in artikel 7, het innen van een waarborgsom tot dekking van de verplichtingen van de huurder op de wijze omschreven in artikel 8. Deze handelingen worden verricht in naam en voor rekening van de verhuurder. Wanneer het kantoor de naam van de verhuurder niet vermeldt, zijn de regels inzake commissie van toepassing en is het immobiliënkantoor gehouden tot het vervullen van alle verplichtingen die uit het verhuurcontract voortvloeien.

Artikel 3

De opdracht aan het immobiliënkantoor kan exclusief of niet-exclusief zijn. De duurtijd van de exclusieve opdracht wordt steeds schriftelijk gespecificeerd. Wanneer de verhuurder tijdens de duurtijd van de exclusieve opdracht zelf of door een derde verhuurt, zal hij gehouden zijn het commissieloon te betalen en een forfaitaire schadevergoeding van € 50,00. In geval van niet-exclusieve opdrachten gaat de verhuurder te verbinenis aan de afgesloten verhuuringen zo spoedig mogelijk aan het immobiliënkantoor kenbaar te maken. Wanneer door de nalatigheid van de verhuurder een dubbele verhuuring ontstaat, zal hij gehouden zijn de volledige schade aan de huurder te vergoeden en dit op de wijze bepaald in artikel 10.

Artikel 4

De verhuurder mag zelf of door een derde niet met de huurder, door het immobiliënkantoor aangebracht, onderhandelen met de bedoeling nieuwe verhuuringen af te sluiten, gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf het einde van de aan het immobiliënkantoor gegeven opdracht. Ingeval hij dit toch doet blijft het commissieloon op de eventueel afgesloten verhuuringen verschuldigd. Er zal bovendien een forfaitaire schadevergoeding van € 50,00 geëist worden.

Artikel 5

Het immobiliënkantoor mag de voorwerpen die noodzakelijk zijn voor het ongestocht en normaal genot van de woning laten schoonmaken, herstellen en vervangen. Het immobiliënkantoor mag die kosten afhouden van de aan de verhuurder verschuldigde bedragen. Indien het normaal genot niet kan verzekerd worden, mag het immobiliënkantoor beslissen de huurder in een andere woning onder te brengen.

Artikel 6

Het immobiliënkantoor zal tegen het einde van het jaar een gedetailleerde rekening voorleggen aan de verhuurder. Intussen mag de verhuurder wel voorschotten vragen.

Artikel 7

De vakantiewoning kan enkel gereserveerd worden door de betaling van een voorschot dat 50% bedraagt van de totale huurprijs. Het saldo van de huurprijs en de aanvullende kosten moeten betaald worden 15 dagen vóór de aanvangsdatum van de huur.

Artikel 8

Op de voorziene betalingsdatum moet tevens een waarborgsom betaald worden. De waarborg wordt terugbetaald binnen de twee maand na het vertrek van de huurder, indien hij aan zijn verplichtingen heeft voldaan.

Artikel 9

Als de huurder niet op tijd het saldo betaalt, zal het immobiliënkantoor het recht hebben de woning verder te verhuren. Indien dit effectief gebeurt, zal de eerste huurder het verschil in opbrengst + commissieloon van 15% + B.T.W. op de herverhuuring aan het immobiliënkantoor moeten betalen. Kan de woning niet meer opnieuw verhuurd worden, dan blijft de huurder het volledige saldo aan de verhuurder verschuldigd. De huurder is geen schadevergoeding verschuldigd (noch voorschot, noch verschil in opbrengst, noch commissieloon), wanneer het gehuurde goed niet kan betrokken worden wegens het overlijden van een lid van zijn gezin. Wanneer de huurder zelf overlijdt, zijn de erfgenamen tot generlei betaling gehouden.

Artikel 10

In geval van dubbele verhuuring te wijten aan het immobiliënkantoor, betaalt dit de gestorte sommen aan de huurder terug, vermeerderd met een forfaitaire schadevergoeding van € 75,00.

Artikel 11

De huurder heeft de schriftelijke toestemming van de verhuurder of het immobiliënkantoor nodig om onder te verhuren en dieren in de woning binnen te brengen.

Artikel 12

De huurder moet van het gehuurde goed gebruik maken als een goed huisvader. Dit betekent o.m. dat de voorwerpen die deel uitmaken van de huisraad niet mogen verplaatst worden, dat het huishoudelijk reglement moet gerespecteerd worden, dat de huurder bij vertrek de woning moet schoonmaken (bij ingreke blijven zullen de kosten voor schoonmaken van de waarborgsom afgehouden worden) en dat beschadigingen onmiddellijk aan het immobiliënkantoor moeten gemeld worden. Het aantal personen dat de woning mag betrekken wordt bepaald, hetzij door het aantal bedden, hetzij door formele aandiuiding.

Artikel 13

De huurder moet door bemiddeling van het immobiliënkantoor het huurrisico verzekeren tegen brand, waterschade en glasbraak.

Artikel 14

In de woningen waar een inventaris bestaat, is de huurder gehouden de juistheid ervan na te gaan en zijn opmerkingen schriftelijk bekend te maken binnen de 24 uur. Hetzelfde geldt voor de netheid van de woning.

Artikel 15

Om verdere verhuuring mogelijk te maken mag de huurder de borden en affiches niet wegemen en moet hij bezoek van het immobiliënkantoor toelaten dagelijks van 10 tot 12 uur en van 14 tot 18 uur.

Artikel 16

Het in ontvangst nemen en het terugbezorgen van de sleutels, kan enkel geschieden tijdens de openingsuren van het kantoor.

Artikel 17

In uitvoering van artikel 30 van de Plichtenleer van het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) zal de vastgoed-makelaar de door de verhuurder opgegeven huurprijs verhogen met een aan de vastgoedmakelaar door de huurder verschuldigde commissie.

Deze huurprijsverhoging zal in voorkomend geval ook de aanvullende verhuuringspresaties dekken zoals verzekeringen, water- en energieverbruik, schoonmaak, taksen, enz. De vastgoedmakelaar zal in al zijn aankondigingen en publicaties steeds onduidelijk vermelden welke diensten en leveringen begrepen zijn in de prijs die de huurder zal betalen.

Conditions générales régissant la location de résidences de vacances au littoral belge

CIB – Confédération des Immobiliers de Belgique

Article 1

Les présentes conditions générales régissent les rapports entre les bailleurs d'habitations meublées, les agences immobilières et les locataires.

Article 2

La convention conclue entre le bailleur et l'agence immobilière constitue un contrat de louage d'ouvrage, notamment la mise en location du bien et la recherche d'un locataire. À cet effet, l'agence immobilière peut apposer des panneaux et des affiches, pour autant que le bailleur soit d'accord et que ni l'acte de base ni le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble ne s'y opposent. Cette convention comprend également les missions suivantes: l'accueil des locataires; le nettoyage de l'habitation, s'il a été convenu ainsi avec le bailleur; le relevé des compteurs, sauf si un montant forfaitaire est facturé pour la consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage. L'agence immobilière n'est pas chargée de dresser ou de vérifier l'inventaire, ni de faire un état des lieux du logement, sauf convention spéciale et moyennant rétribution distincte. Lorsque l'agence immobilière trouve un locataire, elle agit comme mandataire du bailleur. Le mandat comprend les actes juridiques suivants : la location de la résidence de vacances; la perception des loyers, conformément aux modalités de l'article 7, et d'une garantie destinée à couvrir les obligations du locataire, conformément aux modalités de l'article 8.

Ces actes sont exécutés au nom et pour compte du bailleur. Lorsque l'agence immobilière ne mentionne pas le nom du bailleur, les règles en matière de commission sont d'application et l'agence immobilière est tenue de remplir toutes les obligations qui découlent du contrat de location.

Article 3

La mission confiée à l'agence immobilière peut être exclusive ou non-exclusive. La durée de la mission exclusive est toujours précisée par écrit. Lorsque, pendant la durée de la mission exclusive, le bailleur loue le bien lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers, il sera tenu de payer la commission, outre une indemnité forfaitaire de € 50,00. Si la mission est non-exclusive, le bailleur s'engage à informer l'agence immobilière aussitôt que possible des locations conclues. S'il y a double location, due à la négligence du bailleur, ce dernier sera tenu d'indemniser intégralement le locataire, conformément aux modalités de l'article 10.

Article 4

Pendant une période de cinq ans à partir de la fin de la mission confiée à l'agence immobilière, le bailleur s'interdit de négocier lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers avec le locataire apporté par l'agence immobilière, en vue de conclure de nouvelles locations. Si le bailleur n'observe pas cette interdiction, il sera tenu de payer la commission sur les locations éventuelles. En outre, une indemnité forfaitaire de € 50,00 sera due.

Article 5

L'agence immobilière a le droit de faire nettoyer, réparer ou remplacer les objets nécessaires à la jouissance tranquille et normale du logement. L'agence pourra retirer des montants dus au bailleur les frais ainsi exposés. Si la jouissance normale du logement ne peut être assurée, l'agence immobilière aura le droit de loger le locataire dans un autre logement.

Article 6

À la fin de chaque année, l'agence immobilière soumettra au bailleur un décompte détaillé. Entretemps, le bailleur aura cependant le droit de demander des avances.

Article 7

Aucune réservation d'un logement de vacances n'est possible sans paiement préalable d'une avance égale à 50% du loyer total. Le solde du loyer ainsi que les frais supplémentaires devront être réglés 15 jours avant la date de début de la location.

Article 8

À la date prévue pour le paiement, le locataire devra verser également une garantie. Cette garantie sera remboursée dans les deux mois qui suivent le départ du locataire, pour autant que ce dernier ait satisfait à toutes ses obligations.

Article 9

Si le locataire reste en défaut de payer le loyer à la date convenue, l'agence immobilière aura le droit de relouer le logement. Dans ce cas, le premier locataire sera tenu de payer à l'agence immobilière la différence de rapport locatif, majorée d'une commission de 15%, T.V.A. en sus, sur la nouvelle location. Si l'agence immobilière ne parvient plus à relouer le logement, le locataire sera redevable au bailleur de l'intégralité du solde. Le locataire n'est pas tenu de payer des dommages-intérêts (ni l'acompte, ni la différence de rapport locatif, ni la commission) lorsque le logement ne peut être occupé par suite d'un décès d'un membre de son ménage. En cas de décès du locataire lui-même, ses héritiers ne sont tenus à aucun paiement.

Article 10

En cas de double location due à la faute de l'agence immobilière, celle-ci remboursera au locataire les sommes versées, majorées d'une indemnité forfaitaire de € 75,00.

Article 11

Le locataire ne peut sous-louer ou admettre des animaux dans le logement que moyennant l'accord écrit du bailleur ou de l'agence immobilière.

Article 12

Le locataire doit user du bien loué en bon père de famille. Cela implique notamment que les objets qui font partie de l'équipement ne peuvent être déplacés, que le règlement d'ordre intérieur doit être respecté, que lors de son départ, le locataire doit nettoyer le logement (à défaut, les frais de nettoyage seront déduits de la garantie), et que tout dégât doit être signalé immédiatement à l'agence immobilière. Le nombre de personnes admises à loger dans la résidence est déterminée soit par le nombre de lits, soit par une stipulation du contrat.

Article 13

Le locataire est tenu de faire assurer, par l'intermédiaire de l'agence immobilière, les risques locatifs contre l'incendie, les dégâts des eaux et le bris de vitres.

Article 14

Dans les logements où il existe un inventaire, le locataire est tenu d'en vérifier l'exactitude et de faire connaître par écrit – dans les 24 heures – ses observations à ce sujet. Il en est de même en ce qui concerne la propreté du logement.

Article 15

Afin de permettre la location ultérieure du logement, le locataire ne peut enlever les panneaux et affiches et il est en outre tenu de tolérer les visites de l'agence immobilière chaque jour de 10 à 12 h. et de 14 à 18 heures.

Article 16

Les clés ne peuvent être enlevées et rapportées que pendant les heures d'ouverture de l'agence immobilière.

Article 17

En exécution de l'article 30 de la déontologie de l'IPPI (Institut Professionnel des Agents Immobiliers), l'agent immobilier augmentera le loyer indiqué par le bailleur d'une commission à charge du locataire. Cette augmentation du loyer couvrira le cas échéant également les prestations supplémentaires de location comme les assurances, la consommation en eau et énergie, le nettoyage, les taxes, etc. Dans toutes ses annonces et publications, l'agent immobilier mentionnera toujours de façon non équivoque les services et fournitures qui sont compris dans le prix à payer par le locataire.

Allgemeine Bedingungen die Vermietung der Ferienwohnungen an der Belgischen Küste betreffend

CIB – Confederatie van Immobiliënberoeven van België

Artikel 1

Die nachstehenden allgemeinen Bedingungen betreffen das Verhältnis zwischen den Vermietern der möblierten Residenzen, den Immobilien-Agenturen und den Mietern.

Artikel 2

Die Übereinkunft zwischen Vermieter und I-Agentur besteht namentlich aus der Arbeit der Agentur einen Mieter zu suchen und zur Vermietung bereitzustellen. Hierfür kann die Agentur Plakate und Reklametafeln anbringen, soweit der Vermieter damit einverstanden ist und die allgemeinen inneren Bedingungen eines Gebäudes es nicht verbieten. Diese Übereinkunft schließt ebenfalls folgende Aufgaben ein: Inempfangnahme des Mieters, säubern der Wohnung falls dies mit dem Vermieter vereinbart wurde, das Ablesen der Zähler, außer, es wurde eine Pauschalsumme in Rechnung gestellt für den Verbrauch von Wasser, Gas, Elektrizität und Heizung. Die I-Agentur ist weder verpflichtet zu einer Inventuraufnahme, noch zur Überprüfung der Wohnung, falls hierfür keine bestimmten Vereinbarungen getroffen wurden. Sobald die Agentur einen Mieter gefunden hat, tritt sie als Bevollmächtigter des Vermieters auf.

Die Vollmacht schließt folgende juristische Akte ein: die Vermietung der Ferienresidenzen, Einziehung der Mieten, wie in Art. 7 beschrieben, und Erhebung einer Garantie zur Deckung der Verpflichtungen des Mieters (siehe Art. 8). Diese Akten werden im Namen und auf Rechnung des Vermieters verrichtet. Wenn die Agentur den Namen des Mieters nicht erwähnt, treten die Regeln, die Provision betreffend, in Kraft, und die Agentur ist gehalten, alle Verpflichtungen, die aus dem Vermietungsvertrag entstehen, zu erfüllen.

Artikel 3

Der Auftrag an die Agentur kann ausschließlich oder nichtausschließlich sein. Die Dauer einer ausschließlichen Vollmacht wird immer schriftlich festgelegt. Falls während der Dauer einer ausschließlichen Vollmacht der Vermieter selbst, oder durch eine dritte Person, die Wohnung vermietet, ist er verpflichtet, die Vermittlungsgebühr an die Agentur zu zahlen, sowie eine Pauschalentschädigung von € 50,00. Ist die Vollmacht nichtausschließlich, verpflichtet sich der Vermieter, die Agentur unverzüglich nach Abschluss eines Mietvertrages davon in Kenntnis zu setzen. Falls aufgrund eines Versehens des Vermieters eine Doppelvermietung zustande kommt, ist dieser gehalten, den Mieter ohne Vorbehalt zu entschädigen (siehe Art. 10).

Artikel 4

Dem Vermieter, oder einer dritten Person, ist es für die Dauer von 5 Jahren nach Beendigung eines Vertrages mit einer Agentur untersagt, mit den von dieser eingebrachten Kunden Vermietungen abzuschließen. Falls der Vermieter das Verbot außer acht lässt, kann er zur Zahlung der Vermittlungsgebühr für evtl. abgeschlossene Mietverträge verpflichtet werden, sowie zur Zahlung eines pauschalen Schadenersatzes von € 50,00.

Artikel 5

Die Agentur ist berechtigt, die für einen ungestörten und normalen Genuss des Hauses notwendigen Gegenstände reinigen, restaurieren und ersetzen zu lassen. Die Agentur darf die Kosten von den dem Vermieter schuldigen Beträgen abziehen. Sollte der normale Genuss einer Wohnung nicht gesichert sein, hat die Agentur das Recht, den Mieter anderweitig unterzubringen.

Artikel 6

Am Ende eines jeden Jahres wird die Agentur dem Vermieter eine detaillierte Abrechnung vorlegen. Der Vermieter hat aber das Recht, in der Zwischenzeit Vorschüsse zu verlangen.

Artikel 7

Jede Reservierung einer Ferien-Residenz bedingt eine Vorauszahlung von mindestens 50% des Mietpreises. Der Saldo der Miete, sowie die Nebenspesen sind 14 Tage vor Beginn des Anfangsdatums der Vermietung zu zahlen.

Artikel 8

Zu diesem Datum muss der Mieter ebenfalls eine Garantie überweisen. Diese Garantie wird zwei Monate nach Abreise des Mieters zurückerstattet, sofern dieser alle Vertragsbestimmungen erfüllt hat.

Artikel 9

Wenn der Mieter bis zu dem bestimmten Datum den Restbetrag nicht überwiesen hat, hat die Agentur das Recht, die Wohnung weiter zu vermieten. In diesem Falle hat der erste Mieter der Agentur die Mietdifferenz, sowie die Vermittlungsspesen von 15% und Mehrwertsteuer auf die neue Vermietung zu zahlen. Kann die Wohnung nicht neu vermietet werden, bleibt der Mieter den ganzen Saldo dem Vermieter schuldig. Der Mieter hat keinen Schadenersatz zu leisten (weder Vorauszahlung u. Differenz noch Vermittlungsspesen) wenn er wegen Todesfall in der Familie die Wohnung nicht beziehen kann. Stirbt der Mieter selbst, sind die Erben zu keinerlei Zahlung verpflichtet.

Artikel 10

Im Falle einer doppelten Vermietung seitens der Agentur zahlt diese dem Mieter die bereits überwiesene Summe zurück sowie einen pauschalen Schadenersatz von € 75,00.

Artikel 11

Der Mieter benötigt die schriftliche Zustimmung des Vermieters oder der Agentur zur Untervermietung oder Halten von Tieren.

Artikel 12

Wie ein guter Familienvater muss der Mieter von dem gemieteten Gut Gebrauch machen. Das heißt, das der Platz der Möbel nicht verändert werden darf, und auch die anderen Gegenstände so zu verbleiben haben, wie sie vorgefunden hat. Der Mieter muss die Wohnung säubern (andererseits werden die Putzkosten von der Garantie einbehalten) und jeden Schaden unverzüglich der Agentur melden. Die Anzahl der zur Bewohnung in der Residenz zugelassenen Personen wird entweder durch die Anzahl der Betten oder mittels einer formellen Bezeichnung bestimmt.

Artikel 13

Der Mieter ist verpflichtet, mittels der Agentur eine Versicherung gegen Feuer, Wasser und zerbrochene Fensterscheiben abzuschließen.

Artikel 14

In den Unterkünften, in denen eine Inventarstellung vorhanden ist, ist der Mieter gehalten, die Genauigkeit derselben zu prüfen und schriftlich – innerhalb von 24 Stunden – eventuelle Abweichungen bekanntzugeben. Letzteres gilt auch für die Sauberkeit der Wohnung.

Artikel 15

Um spätere Vermietungen zu ermöglichen, ist es dem Mieter untersagt, Vermietungsplakate zu entfernen. Auch muss die Wohnung der Agentur täglich von 10-12 Uhr und von 14-18 Uhr zugänglich sein.

Artikel 16

Die Schlüssel können nur während der Öffnungszeiten der Agentur geholt oder abgegeben werden.

Artikel 17

In Ausführung von Artikel 30 der Pflichtenlehre des BIV (Berufsinstutur der Immobilienmakler) erhöht der Immobilienmakler den vom Vermieter angegebene Mietpreis um ein Honorar zu Lasten des Mieters. Diese Mietpreiserhöhung deckt im Eintrittsfall auch die zusätzlichen Mieteleistungen wie Versicherungen, Wasser- und Energieverbrauch, Reinigung, Taxe usw.

In allen Anzeigen und in allen Veröffentlichungen hat der Immobilienmakler stets unzuweidutig anzugeben, welche Dienst und Lieferungen im Preis, den der Mieter bezahlen soll, begriffen sind.