

Informatie over de huurgeschillen.

Voor alle huurgeschillen (gewone huur, woninghuur, handelshuur, pacht) met betrekking tot onroerende goederen is de vrederechter van het kanton waarin het onroerend goed gelegen is, bevoegd. Voor geschillen over pacht, wordt de territoriale bevoegdheid van de vrederechter bepaald door de plaats van de bedrijfszetel van de pachter.

Een huurgeschil kan onder andere betrekking hebben op onbetaalde huishuur, teruggave huurwaarborg, werken uit te voeren door de eigenaar of de huurder, huurontbinding, geldigheid van de huuropzeg, een uithuiszetting, schadevergoeding en andere daarmee verbonden vorderingen, niet betaling van de pacht, opzeg van de pacht.

Een huurgeschil kan ingeleid worden door een verzoekschrift maar ook door een dagvaarding van een gerechtsdeurwaarder, desgewenst met tussenkomst van een advocaat.

Het indienen van een verzoekschrift kan gebeuren door een advocaat of door de rechtszoekende zelf. Hier is geen tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nodig.

Een verzoekschrift wordt opgemaakt in zoveel exemplaren als er partijen zijn en wordt neergelegd op de griffie van het kanton waarin het onroerend goed gelegen is.

Een voorbeeld van verzoekschrift tot het bekomen van huurontbinding kan bekomen worden ter griffie.

De procedure verloopt verder als volgt:

- Het verzoekschrift dient te worden neergelegd ter griffie, gedateerd en origineel ondertekend.
- Bij het verzoekschrift dient een getuigschrift van woonst, afgeleverd door het gemeentebestuur, te worden gevoegd van de persoon of de personen tegen wie de vordering is gericht.
- Indien het Vlaamse woninghuurdecreet van toepassing is – met name voor al de huurovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2019, dient tevens een attest van gezinssamenstelling te worden gevoegd aan het verzoekschrift.
- Bij de neerlegging van het verzoekschrift dient nog een bedrag ten belope van 20,-€ retributierecht betaald te worden.
- de zaak wordt vastgesteld op een openbare zitting waarop partijen hun beider standpunt kunnen uiteenzetten en hun bewijsstukken mét inventaris dienen neer te leggen. Aan te raden is dat minstens volgende geïnventariseerde stukken worden neergelegd naar aanleiding van de zitting:
 - huurcontract (en bewijs van registratie ervan)
 - eventueel bewijs van aangetekende ingebrekestelling
 - eventueel plaatsbeschrijving bij intrede en/of plaatsbeschrijving bij uittrede
 - bewijs van de geplaatste huurwaarborg
 - een gedetailleerd chronologisch overzicht van de vervallen huurgelden en (deel)betalingen
- Na de behandeling van de zaak volgt een vonnis binnen de wettelijke termijn.

Het is evenwel ten zeerste aan te raden, ook in huurzaken, voorafgaandelijk een kosteloze verzoeningsprocedure te proberen.

Het oproepen in verzoening gebeurt door een eenvoudig verzoekschrift neer te leggen op de griffie van het vredegerecht waarin het onderwerp van het geschil zo duidelijk mogelijk wordt omschreven.

Deze procedure is kosteloos en een verzoekschrift kan worden bekomen ter griffie.

De partijen zijn niet verplicht zich aan te bieden of tot een akkoord te komen. Een aanwezigheid van de partijen is echter ten zeerste aangeraden omdat dan kan getracht worden een verzoening te bereiken en aldus een (duurdere) procedure vermeden wordt.

Indien de verzoeningsprocedure slaagt, zal de rechter een proces-verbaal van verzoening opmaken dat kracht van vonnis heeft.

Indien geen verzoening bereikt wordt, kan enkel een gerechtelijke procedure gestart te worden.

Zeer belangrijke mededeling:

Het voorbeeld verzoekschrift inzake huurontbinding is niet alles omvattend en moet aangepast worden aan de specifieke gegevens van uw zaak.

De gebruiker van dit voorbeeld is verantwoordelijk voor het opstellen van een correct verzoekschrift.

Als u niet precies weet hoe dit moet gebeuren, moet u zich laten bijstaan door een raadgever.

U wordt er nogmaals op gewezen dat een vrederechter alleen uitspraak doet over wat gevraagd wordt

Het is daarenboven aan de vrederechter en/of de leden van de griffie verboden een advies te geven.

Deze vrijblijvende informatie valt onder de eigen verantwoordelijkheid van de gebruiker en de vrederechter en/of de leden van de griffie kunnen daarvoor geen verantwoordelijkheid dragen.

Succes.