

(4)

HUURCEEL VOOR EEN GEMEUBELD OF ONGEMEUBELD APPARTEMENT BESTEND ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER

TUSSEN

De verhuurder (volledige identiteit van de verhuurder(s)) :

De Heer Huy Smans 225

Mevrouw

wonende te D.A.E. WEIDE STRAAT 35 1502 LEMBEK

EN

De huurder (volledige identiteit van de huurder(s)) :

De Heer BATTA KRISHNAMURTHY

Mevrouw YENUMULA AMULYA XADAV

wonende te AVENUE GEORGES HENRI 38

~~IN BIJZIJN VAN (facultatieve clausule)⁽¹⁾:~~

~~De borg(en) (volledige identiteit)~~

~~wonende te~~

die verkla(a)ren(rt) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen welke uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verkla(a)ren(rt) kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een gemeubeld – ongemeubeld⁽¹⁾ appartement op de 4 verdieping van een gebouw gelegen te (postnummer) 1040 (gemeente) BAUSSEL BEELIARD straat, nr 184 101
omvattende keuken, frigo, wasruimte, bad, douche

goed gekend door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goed huisvader te betrekken.

2. BESTEMMING

Het eigendom wordt verhuurd als woongelegenhed en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurder en zijn familie. Het goed zal betrokken worden door maximaal 3 personen.
De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet veranderen zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

⁽¹⁾ de onnodige vermelding schrappen

Opgelet : Keuze maken tussen paragrafen A of B en schrappen wat niet van toepassing is

A. Het is de huurder verboden een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Indien de huurder desondanks het goed bestemt voor professionele activiteiten, zal hij de huur niet in mindering mogen brengen van zijn belastbare inkomsten. Desgevallend zal hij alle supplementaire belastingen dienen te dragen die ten laste van de eigenaar zouden vallen, ook indien deze slechts na het vertrek van de huurder opeisbaar worden. De clause "voor slot van alle rekening" zal deze hypothese niet dekken.

B. Het is de huurder toegelaten een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Activiteiten die vallen onder de toepassing van de wet op de handelshuur zijn in ieder geval verboden.

In onderhavig geval komen partijen uitdrukkelijk overeen, in acht genomen de bepalingen van artikel 8 van het Wetboek op de inkomstenbelasting dat het gedeelte van het appartement dat voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt, % van de totale huur vertegenwoordigt en % van de lasten.

Om deze verdeling tegenstelbaar te stellen aan de fiscale administratie, dient de huurovereenkomst te worden geregistreerd.

Activiteiten die vallen onder de toepassing van de wet op de handelshuur zijn in ieder geval verboden.

3. DUUR

Opgelet : De duur van de huurovereenkomst bepalen overeenkomstig de voorgestelde keuzemogelijkheden (A. of B.). Enkel de clause van uw keuze invullen. De niet gebruikte keuzemogelijkheden schrappen.

A. Huurovereenkomst met een duurtijd gelijk aan of minder dan 3 jaar

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van 1 jaar die ingaat op 18/06/2017 om te eindigen op 17/06/2018

Facultatieve clause

Opgelet : Deze modaliteit is van toepassing indien ze niet geschrapt is.

Enkel voor huurovereenkomsten van minder dan of gelijk aan 18 maanden

Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden voor het verstrijken van deze huurovereenkomst, zal deze van rechtswege verlengd worden onder dezelfde voorwaarden en dit voor dezelfde duur.

Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden voor het verstrijken van de huurovereenkomst of van haar verlenging en indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar vanaf de datum van invoeging.

B. Huurovereenkomst met een duur van 9 jaar of meer

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van die ingaat op om te eindigen op mits betekening van een opzegging minstens 6 maanden voor de vervaldag, wat betreft de verhuurder en minstens 3 maanden voor de vervaldag, wat betreft de huurder.

Indien geen opzegging wordt betekend binnen deze termijn, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een duur van 3 jaar.

N.B. een huurovereenkomst die een periode van 9 jaar overschrijdt moet bij notariële akte aangegaan worden.

4. HUURPRIJS

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse/driemaandelijkse⁽¹⁾ huurprijs van € 680

..... EUR (in letters en cijfers) op voorhand betaalbaar en uiterlijk op de laatste werkdag, die de 18 maand/trimester⁽¹⁾ voorafgaat. Behoudens andersluidende instructies van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer BE 85 7506 6841 5341

⁽¹⁾ de onnodige vermelding schrappen

Opgelet : Clause enkel in te vullen ingeval van verhuring van een gemeubeld appartement

Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op de meubelen vertegenwoordigt % van de totale huur.
Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op het gebouw vertegenwoordigt % van de totale huur.

Opmerking : deze bepalingen zijn slechts tegenstelbaar – met name aan de fiscale administratie – als de huurovereenkomst geregistreerd wordt.

5. INDEXERING

Overeenkomstig artikel 1728 bis B.W. zal de huurprijs jaarlijks op schriftelijk verzoek van de verhuurder, aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.
Voor het verleden zal de aanpassing slechts uitvoering hebben voor de 3 maanden welke het verzoek voorafgaan.

De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig de volgende formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 4.

De basisindex is deze van de maand die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat, t.t.z.

De nieuwe index zal deze zijn van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

6. WAARBORG

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder een waarborg stellen ten gunste van de verhuurder. Deze dient gesteld te worden alvorens de sleutels overhandigd worden en alvorens de overeenkomst in werking treedt. Het bedrag van de waarborg zal, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, aan de huurder terugbetaald worden wanneer deze het gehuurde goed verlaat en nadat de goede en volledige uitvoering van alle verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder. In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten.

Onder voorbehoud van wat gestipuleerd staat onder artikel 6.b)1 zal de huurwaarborg in alle hieronder vermelde gevallen overeenstemmen met drie maanden huur . In geval van verhoging van de huurprijs zal de waarborg proportioneel aangepast worden.

De waarborg zal gesteld worden hetzij⁽¹⁾:

a) door deponering van een verzekeringsbon :

Door deponering van een verzekeringsbon van Korfina ten bedrage van €. De verzekeringsbon staat op naam van de huurder die, door ondertekening van een daartoe speciaal opgesteld document, alle rechten m.b.t. die verzekeringsbon overdraagt aan de verhuurder ten belope van alle sommen die hij aan de verhuurder zou verschuldigd zijn uit hoofde van onderhavige huurovereenkomst. Het bedrag dat overeenstemt met de aldus gevestigde waarborgsom zal vrijgegeven worden mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

b) overeenkomstig artikel 10 van de Wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (Woninghuurwet)

Indien de partijen overeenkomen dat de huurder opteert voor een huurwaarborg overeenkomstig artikel 10 van de Woninghuurwet, kan de huurder vrij kiezen voor één van de drie volgende vormen (1) :

1. De huurder stort overeenkomstig de bepalingen van het artikel 10 § 1 lid 2 en 3 Woninghuurwet een bedrag gelijk aan twee maanden huur op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam bij een financiële instelling. De intresten worden gekapitaliseerd.
De waarborg zal vrijgegeven worden mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

2. De huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10 § 1 lid 4 Woninghuurwet aan de verhuurder een bankwaarborg ter hand uitgaande van een in België gevestigde financiële instelling, waarin deze laatste er zich toe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde sommen te betalen, mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord tussen partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

3. De huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10 § 1 lid 5 Woninghuurwet aan de verhuurder een bankwaarborg ter hand ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een kredietinstelling, waarin deze laatste er zich toe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder

⁽¹⁾ de onnodige vermelding schrappen

verschuldigde sommen te betalen, mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord tussen partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

In de gevallen waarin gewerkt wordt met een bankwaarborg (vorm 6b)2 en 6b)3) zal aan de verhuurder een formulier worden voorgelegd onder de geijkte vorm van het daartoe uitgevaardigde Koninklijk Besluit.

c) Mits afgifte van kasbons of obligaties

De huurder zal aan de verhuurder kasbons overhandigen (naam van de uitgevende financiële instelling en nummer van de titel)
of Staatsobligaties waarvan de inkomsten door de verhuurder als een goed huisvader zullen geïnd en beheerd worden ten voordele van de huurder. Op de vervaldag van deze waarden zal de verhuurder ze omzetten in gelijkaardige waarden aan de intrest van de dag en voor een bedrag waarin de gekapitaliseerde interesten zijn begrepen.

d) Door een aval verleend door de bank

De waarborg wordt verleend bij middel van een aval verstrekt door de bank (of haar filiaal) met maatschappelijke zetel te
.....(gemeente) straat, nr

Partijen komen overeen dat bij het beëindigen van de huurovereenkomst, het bedrag, door bovenvermelde bank gewaarborgd, geheel of gedeeltelijk zal betaald worden aan de verhuurder indien deze melding maakt van achterstallige huur of lasten, huurschade, enz... en dit op zijn eenvoudig schriftelijk verzoek, onder zijn enige verantwoordelijkheid en niettegenstaande elk mogelijk verzet vanwege de huurder.
Het uitbetaalde bedrag zal in handen blijven van de verhuurder tot de uiteindelijke afrekening zal opgemaakt zijn, hetzij in der minne, hetzij na een in kracht van gewijsde getreden gerechtelijke beslissing.

7. PLAATSBESCHRIJVING

Het goed, waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht.

Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, zoals opgelegd zowel bij Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 als door het bevoegde Gewest.

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

Partijen komen overeen dat, voor het intrekken van de huurder, een omstandige plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden :

-in der minne⁽¹⁾

-door een deskundige⁽¹⁾

In het laatste geval, duiden zij in gemeen overleg M Huyssmans aan als deskundige(n) voor deze opdracht.

De aldus opgestelde plaatsbeschrijving zal bij het huurcontract worden gevoegd en ter registratie worden voorgelegd. Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming, nadat de huurder de plaatsen volledig zal ontruimd hebben en uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst. De deskundige(n) zal (zullen) de opdracht krijgen de schade vast te stellen waarvoor de huurder aansprakelijk is alsook de waarde ervan te schatten.

De watertellers evenals de tellers voor gas en elektriciteit zullen moeten geopend blijven totdat de plaatsbeschrijving bij vertrek werd opgemaakt.

Voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen hun deskundige(n) in gemeen overleg aanduiden ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst. Bij gebrek van akkoord zal (zullen) de deskundige(n) op verzoek van de meest gerede partij door de Vrederechter worden benoemd.

Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige(n) welke door partijen of de Vrederechter werd(en) aangeduid definitief bindend.

Opgelet: Clausule enkel van toepassing voor de verhuring van een gemeubeld appartement.

De huurder erkent bij de ingentreding twee exemplaren te hebben ontvangen van de inventaris van de roerende goederen die te zijner beschikking worden gesteld. Hij zal de juistheid hiervan nagaan. Behoudens schriftelijke opmerkingen vanwege de huurder op de twee exemplaren bij de ingentreding of uiterlijk 4 dagen nadien, zal de inventaris beschouwd worden als juist en volledig en de meubelen als zijnde in goede staat. Beide partijen zullen elk

⁽¹⁾ de onnodige vermelding schrappen

één exemplaar bijhouden. Desgevallend zal de deskundige, aangeduid in artikel 7, naast de plaatsbeschrijving eveneens belast worden met het opstellen van de inventaris van de meubelen en de beschrijving van de staat waarin ze zich bevinden. Bij het verlaten van het gehuurde goed zal de eventuele aanduiding van één of meerdere experten gebeuren overeenkomstig de bepalingen van artikel 7.

8. PRIVATIEF VERBRUIK

A. De privéabonnementen op water-, gas- en elektriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, internet en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik, enz... De huurder zal jaarlijks het bewijs voorleggen van betaling van zijn waterverbruik.

B. Indien het appartement voorzien is van een collectieve verwarming of stadswaterdistributie met individuele meters, zullen de kosten desbetreffend opgemaakt worden door de verhuurder, zijn zaakwaarnemer, de mede-eigendom of de syndicus. De afrekening waarvan de huurder erkent een model van verdeling te hebben ontvangen, wordt opgemaakt overeenkomstig de meters.

C. Indien er geen individuele meters zijn voor verwarming, waterdistributie, elektriciteit, gas en stadswater, zal de huurder tussenkomen :

- in de kosten voor verwarming ten belope van (quotiteit of forfaitair bedrag)⁽¹⁾
- in de kosten voor warmwaterdistributie ten belope van (quotiteit of forfaitair bedrag)⁽¹⁾
- in de kosten voor elektriciteit ten belope van (quotiteit of forfaitair bedrag)⁽¹⁾
- in de kosten voor stadswater ten belope van (quotiteit of forfaitair bedrag)⁽¹⁾
- in de kosten voor gas ten belope van (quotiteit of forfaitair bedrag)⁽¹⁾

Voor gebouwen welke aan één enkele eigenaar toebehoren zullen de quotiteiten van rechtswege schommelen in functie van het aantal verhuurde appartementen.

9. GEMENE LASTEN VAN HET GEBOUW

Buiten de hiervoor bepaalde huur, zal de huurder zijn deel kwijten van de gemene lasten van het gebouw zoals deze zullen berekend worden door de syndicus of de verhuurder. De gemene huurlasten omvatten alle kosten van verbruik en onderhoud betreffende het gebouw en met name (zonder dat deze opsomming beperkend is): de huur van de gemeenschappelijke meters, het verbruik van water, elektriciteit, gas en brandstof, het onderhoudsmateriaal, de kosten van onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, van verlichting en andere apparatuur, het onderhoud van de tuin, de septische put en de ontvetters, de beheerskosten inclusief de vergoeding van de syndicus, de lonen, de verzekering en sociale lasten van de conciërge en het personeel dat gelast is met het onderhoud van de gemene delen.

Behoudens tegenstrijdig beding blijven de werken aan de ruwbouw, de grote herstellingen, en in het algemeen, alle noodzakelijke herstellingen die niet aan de huurder opgelegd zijn in overeenstemming met artikel 2 § 2 van de Woninghuurwet ten laste van de verhuurder.

Indien de schoonmaak van de gemene delen niet uitgevoerd wordt door een conciërge of daarmee gelast personeel, zal de huurder, in overleg met zijn overburen, de overloop van zijn verdieping onderhouden evenals de trap tussen deze en de lager gelegen verdieping (op het gelijkvloers : de inkom en de stoep) dit alles in overleg met de andere bewoners van het gebouw. Bij gebreke aan overeenstemming of, indien één van de bewoners terecht bezwaar maakt, verbindt de huurder er zich nu reeds toe zijn deel te betalen in de kosten voor schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren.

Teneinde bij te dragen aan zijn deel in de gemene lasten zal de huurder :

OFWEL

* De reële quotiteit te zijn laste nemen van de gemene lasten van het gebouw zoals deze door de syndicus of door de verhuurder berekend worden⁽¹⁾

* Tussenkomen voor de gemene lasten⁽¹⁾ a rato van :

- EUR/maand voor verwarming van de gemene delen⁽¹⁾
- EUR/maand voor elektriciteit van de gemene delen⁽¹⁾
- EUR/maand voor stadswater van de gemene delen⁽¹⁾
- EUR/maand voor minuterie en andere elektriciteitskosten van de gemene delen⁽¹⁾
- EUR/maand voor het onderhoud van de gemene delen⁽¹⁾
- EUR/maand⁽¹⁾

OFWEL

een forfaitair bedrag van € 35 water EUR/maand betalen⁽¹⁾

⁽¹⁾ de onnodige vermelding schrappen

10. BETALING VOOR PRIVATIEF VERBRUIK VAN HET APPARTEMENT EN VOOR DE GEMENE LASTEN VAN HET GEBOUW

Elke maand zal de huurder samen met zijn huur een bedrag van € 35 provisie maakt EUR betalen.

Dit bedrag dient als provisie of forfaitaire regeling⁽¹⁾ voor de lasten betreffende de gemene en/of privaatieve delen, welke hem aangerekend worden overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 8 en 9. Indien de bedragen welke de huurder verschuldigd is, niet uitsluitend op forfaitaire basis vastgesteld werden, zal het bedrag van deze provisie aangepast kunnen worden indien het onvoldoende blijkt te zijn. Het aangepaste bedrag zal vastgesteld worden rekening houdend met het voorgaande verbruik, de evolutie van de prijzen en de eventuele brandstofvoorraad.

Tenminste éénmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder toegestuurd.

Indien de lasten op forfaitaire basis vastgesteld werden, zal het forfait jaarlijks op vraag van de verhuurder geïndexeerd worden overeenkomstig artikel 6 van onderhavige huurovereenkomst.

Bij appartementsgebouwen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, kan inzage genomen worden van de bewijsstukken ten huize van de persoon of op de zetel van de maatschappij die het beheer waarneemt. Eventuele kosten verbonden aan deze inzage zijn ten laste van de huurder.

ALGEMENE BEPALINGEN

11. ONDERHOUD

De huurder dient in te staan voor het toezicht en het onderhoud van het gehuurde goed en alles wat de privaatieve delen garneert en stoffeert.

Minstens éénmaal per jaar, evenals bij zijn vertrek, zal de huurder op zijn kosten de apparatuur voor de centrale verwarming en de waterverwarmers door een specialist laten onderhouden en de waterverwarmers laten ontkalken. Hij is tevens gehouden de ontkalkingsapparaten en de verzachters te onderhouden en te vullen wanneer een individuele installatie voorhanden is. De huurder zal aan voormelde specialisten van elk onderhoud een attest vragen en dit onverwijld toesturen aan de verhuurder. In geval van beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder is deze verplicht al het voormelde onderhoud opnieuw te laten uitvoeren, telkens het meer dan één maand voor het einde van de huur heeft plaatsgehad, opnieuw onder de verplichting zich een attest te doen afleveren dat overhandigd dient te worden aan de eigenaar.

Hij zal de schouwen laten vegen. De regelmaat van dit onderhoud zal afhangen van de verplichtingen verbonden aan het type van verwarmingsinstallatie die in het gehuurde goed aanwezig is: jaarlijks voor verwarmingsinstallatie op stookolie en de waterverwarmers en driejaarlijks voor verwarmingsinstallaties op gas tenzij andersluidende voorschriften vanwege de installateur, en onder voorbehoud van regelmatig onderhoud waartoe beslist werd door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Indien het goed gelegen is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zal de huurder de rookdetector niet beschadigen noch verplaatsen zonder het schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. Het is de huurder verboden de batterij van de rookdetector voor andere doeleinden te gebruiken. De huurder verbindt er zich toe de verhuurder per aangetekende brief te verwittigen wanneer de batterij versleten is of in geval van gebrekkige werking.

Hij zal de gebarsten of gebroken ruiten doen vervangen, tenzij die gebarsten of gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is. De huurder die zijn sleutels verliest zal op zijn kosten instaan voor de vervanging van de overeenstemmende sloten met zoveel sleutels als vereist.

Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de elektrische zwakstroominstallaties enz. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en riolering niet verstopt geraken. Hij zal de tuin in goede staat onderhouden.

Indien het gehuurde goed voorzien is van huishoudelijke apparaten, zal de huurder deze op zijn kosten laten onderhouden en er de nodige herstellingen aan doen.

De huurder zal erover waken dat het appartement in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat het schilderwerk indien nodig afgewassen wordt.

Indien de huurder nalaat de hierboven beschreven onderhoudsverplichtingen uit te voeren, zal de verhuurder het recht hebben de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die de volledige verantwoordelijkheid zal dragen voor ongevallen ingevolge slecht gebruik of onderhoud van bedoelde zaken.

12. VERHAAL

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen indien het is bewezen dat deze laatste, na erover te zijn ingelicht, niet zohast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit art. 1386 en 1721 van het B.W. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van de noodzaak van alle andere, door de wet of de huurovereenkomst aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan 40 dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eenieder welke vergoeding voor genotsderving. In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

⁽¹⁾ de onnodige vermelding schrappen

13. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken, zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven blijven : deze behoudt zich evenwel het recht voor te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden. De huurder mag geen buiten-antenne plaatsen zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder.

14. BELASTINGEN

Alle welkdanige belastingen en taksen van elk openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning.

15. VERZEKERINGEN

Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst verbindt de huurder er zich formeel toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid – inclusief brand, glasbreuk en waterschade – te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel in België, met dien verstande dat de polis de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel uitsluit. De huurder zal van deze verzekering jaarlijks het bewijs leveren en zal de polis niet mogen opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

16. DIEREN

De huurder mag enkel huisdieren houden mits het schriftelijk akkoord van de verhuurder en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige schade veroorzaken, noch de rust binnen het gebouw verstoren. Bij niet-naleving van deze verplichtingen zal de toestemming kunnen ingetrokken worden.

17. ONTEIGENING

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste zal geen enkele schadevergoeding mogen eisen van de verhuurder. Hij zal zijn rechten enkel kunnen doen gelden tegenover de onteigenaar en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou verminderen.

18. OPENBARE VERKOPING

Het is de huurder verboden, om welke reden ook in of vóór het gehuurde appartement over te gaan tot publieke verkoping van meubelen, koopwaar, enz...

19. AANPLAKKING – BEZOEK

Gedurende de ganse opzeggingstermijn alsook bij tekoopstelling van het appartement, zal de huurder, tot op de dag van zijn vertrek, het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan. Hij zal ook de vrije en volledige bezichtiging dienen toe te staan aan de geïnteresseerden, tweemaal in de week (waaronder de zaterdag), gedurende twee opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

20. STATUTEN EN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

De huurder is verplicht de reglementen van mede-eigendom en van inwendige orde te eerbiedigen en te zorgen voor hun juiste toepassing. Dit geldt eveneens voor de beslissingen genomen door de Algemene vergadering der mede-eigenaars. De huurder kan kennis nemen van deze documenten bij

In elk geval verbindt de huurder er zich toe om niets te plaatsen in de gemeenschappelijke delen en om geen lawaai te maken dat de overige bewoners kan storen.

21. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHUURING

De huurder mag zijn rechten op het gehuurde goed niet overdragen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De volledige onderverhuuring van het goed is verboden. De gedeeltelijke onderverhuuring wordt slechts toegestaan mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat het resterend gedeelte van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder bestemd blijft.

22. VERVROEGDE BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

A. Huurovereenkomst met een duur van maximaal 3 jaar

Indien de huurder het gehuurde goed vervroegd wenst te verlaten, zal de verhuurder, naar eigen keuze :

- hetzij kunnen eisen dat de huurder verantwoordelijk blijft voor de uitvoering van de huurovereenkomst, met de toestemming evenwel tot overdracht van de overeenkomst aan een derde, die door de huurder wordt gezocht en door de verhuurder wordt goedgekeurd; dit alles onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurder :
- alle verschuldigde bedragen (huur, lasten, taksen...) heeft betaald tot op de datum van de inwerkingtreding van de overdracht;
- de eventuele kosten heeft betaald voor het opnieuw in staat stellen van het goed, berekend volgens de plaatsbeschrijving van een in gemeen overleg, of door de Vrederechter aangeduide deskundige wiens creloon ten laste van de huurder zal vallen.
- hetzij kunnen eisen dat de huurder een opzeggingstermijn van 3 maanden respecteert, dewelke een aanvang zal nemen de 1st dag van de maand die volgt op de maand tijdens dewelke de opzegging wordt gedaan, en een vergoeding betaalt gelijk aan 3 maanden huur.

B. Huurovereenkomst met een duur van 9 jaar

Algemeen: In alle gevallen waarin een opzegging ten allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de 1st dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden, en een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur naargelang hij het huurgoed verlaat gedurende het 1st, 2^{de} of 3^{de} jaar.

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden:

- ten allen tijde, indien hij, of een familielid tot in de 3de graad, voornemens is het goed persoonlijk te betrekken; voor bewoning door een familielid van de 3de graad zal de opzeggingstermijn niet mogen verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode.

- ten allen tijde, indien hij verscheidene woningen in eenzelfde gebouw bezit, voor werken die verscheidene woningen betreffen en waarvan de kosten meer dan 2 jaar huur van het geheel van deze woningen bedragen, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.
- bij het verstrijken van het 3de en het 6de jaar:
 - hetzij voor de uitvoering van werken waarvan de kosten meer dan 3 jaar huur bedragen
 - hetzij zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding gelijk aan 9 of 6 maanden huur overeenkomstig de bepalingen van de wet van 20/02/1991 gewijzigd door de wet van 13/04/1997.

23. VERTRAGING IN BETALING

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat 10 dagen na de vervaldag niet betaald wordt, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van 1 % per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

24. ONTBINDING TEN LASTE VAN DE HUURDER

Indien de huurder te zijnen laste ontbonden wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten moeten dragen die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien. Hij zal tevens, bovenop de reeds vóór zijn vertrek vervallen en niet-betaalde huur, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding betalen gelijk aan een semester huur.

25. HOOFDELIJKHEID

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden, ten welke titel ook.

26. WOONSTKEUZE

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuur als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is. Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart (verklaren) de borg(en) woonst te kiezen op het adres vermeld op de eerste bladzijde van huidige huurovereenkomst, en dit voor zover ze de verhuurder(s) niet per aangetekende brief op de hoogte brengen van een adreswijziging, met dien verstande dat dit adres zich noodzakelijk op het Belgisch grondgebied moet bevinden.

27. REGISTRATIE

De registratie van onderhavige huurder is ten laste van de verhuurder.

28. BIJLAGEN

De huurder erkent volgende bijlage te hebben ontvangen :

1. K.B. dd. 8 juli 1997

2. Verplichte bijlage conform art. 11 bis Woninghuurwet

De huurder kan zich, op basis van deze bijlage, niet beroepen op enige afwijking in zijn voordeel van de woninghuurwet.

29. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Rent Payt on 18/06/2017 (rest is € 580)
 - Garantie ten laatste op 30/06/2017
 - TV inclusief
 - Grill douche, Gardijn, op Brussel 18/06/2017

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

De verhuurder(s)

Handtekening voorafgegaan door de melding
 "gelezen en goedgekeurd"

De huurders(s)

Handtekening voorafgegaan door de melding
 "gelezen en goedgekeurd"

[Handtekening]

gelezen en goedgekeurd

[Handtekening]

De borg(en)

Handtekening voorafgegaan door de melding
 "goed voor hoofdelijke en ondeelbare borgstelling voor alle verplichtingen van de huurder- gelezen en goedgekeurd"

Voorbehouden aan de registratie

voorbehouden aan de registratie



Dit document werd opgesteld en uitgegeven door
 ALGEMEEN EIGENAARS EN MEDE-EIGENAARS SYNDICAAT
 Brussel : Lombardstraat, 76 1000 Brussel
 Vlaanderen : Amerikalei, 5 2000 Antwerpen

Tel : 02/512 62 87
 Tel : 03/216.20.18

Nadruk verboden Ref. : 08/2008