

HUUROVEREENKOMST - HOOFDVERBLIJF

Tussen de ondergetekenden:

A. Verhuurder :

B. Huurder :

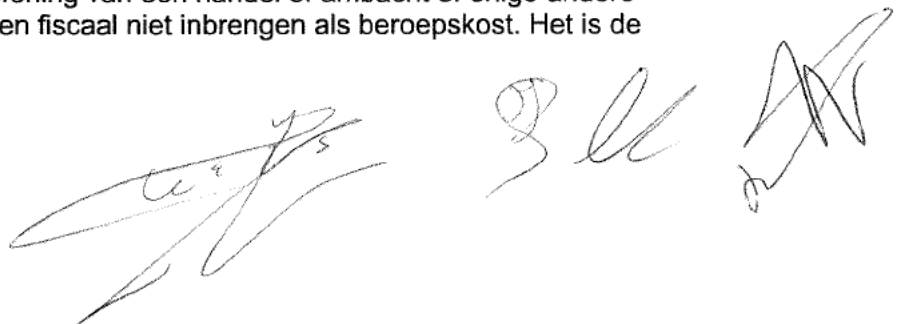
WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, het appartement op de 2de verdieping van het gebouw, gelegen te avenue des menestreels 127, 1080 Molenbeek. Partijen hebben de toestand van het verhuurde goed tegensprekelijk vastgesteld in de plaatsbeschrijving en zij erkennen dat deze beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid die in bijlage aan deze overeenkomst worden gevoegd.

Artikel 2. Hoofdverblijfplaats

Deze huurovereenkomst heeft betrekking op een woongelegenhed die de huurder en zijn gezin als hoofdverblijfplaats zal gebruiken. Het is de huurder verboden een deel van de woning te bestemmen voor de uitoefening van een handel of ambacht of enige andere beroepsactiviteit en zal de huurgelden fiscaal niet inbrengen als beroepskost. Het is de



huurder verboden onderdak te verschaffen aan personen die geen deel uitmaken van zijn gezin, behoudens voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder. In geen geval kan de huurder deze bestemming wijzigen of zich beroepen op de stilzwijgende toestemming terzake van de verhuurder.

Artikel 3. Duur

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van 1 jaar, die ingaat op 01/04/2018 om te eindigen op 31/03/2019.

De huurovereenkomst zal slechts beëindigd worden door een opzegging bij aangetekende brief, door een van beide partijen, ten minste 3 maanden voor het beëindigen van de periode van 1 jaar, te rekenen vanaf de datum van de ondertekening van de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst kan slechts éénmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Indien de huurder na het verstrijken van de huurtermijn het goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, of bij gebreke aan een tijdige opzeg, dan wordt de huur omgezet in een standaardhuur van negen jaar, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

Artikel 4. Huurprijs

De huurprijs bedraagt 780 EUR per maand en is op voorhand en ondeelbaar verschuldigd te betalen de 3de van elke maand. In dit bedrag zijn de provisies voor kosten en lasten niet begrepen.

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag op het rekeningnummer
..... van de verhuurder bij de Bank Argenta.

Alle door de huurder verschuldigde bedragen die niet tijdig betaald zijn, brengen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest op van één procent per maand, en een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens de administratie- en inningskosten. De huurder verklaart in kennis te zijn dat de tijdige betaling van de maandelijkse huurprijs en de andere door de huurder verschuldigde bedragen door de verhuurder als een essentiële verbintenis van de huurder wordt beschouwd, zonder dewelke onderhavige overeenkomst niet zou zijn gesloten. Er wordt dan ook uitdrukkelijk overeengekomen dat de niet-nakoming van deze verbintenis als een ernstige contractuele tekortkoming dient te worden beschouwd, die de ontbinding van de overeenkomst rechtvaardigt.

Artikel 5. Indexering

De hoger bedongen huurprijs is gekoppeld aan de «gezondheidsindex» conform artikel 1728bis Burgerlijk Wetboek en zal aangepast worden volgens de formule:

aangepaste huurprijs = $\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$

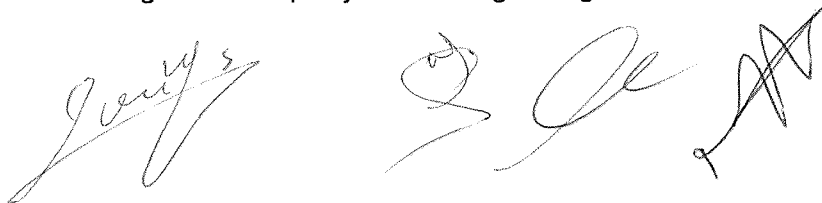
De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in deze huurovereenkomst.

Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs.

Als aanvangsindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die de ondertekening van deze huurovereenkomst voorafgaat, dit is 106,54 (maart 2018).

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dit is op 31/03/2019.

Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd.



Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van 3 maanden.
Indien het gebruik van de gezondheidsindex niet meer wettelijk verplicht is, zal de aanpassing van de huurprijs gebeuren op grond van de index van de consumptieprijzen.

Artikel 6. Herziening van de huurprijs

Tussen de negende en zesde maand voor het verstrijken van de eerste of tweede driejarige periode kunnen de huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Wanneer huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht tussen de zesde en derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode aan de vrederechter een herziening van de huurprijs te vragen:

- de verhuurder of huurder wanneer zij aantonen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs;
- de verhuurder wanneer hij aantoonst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste 10 procent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

Artikel 7. Huurwaarborg

Tot zekerheid van nakoming door de huurder van de verbintenissen die voortvloeien uit onderhavige huurovereenkomst, is de huurder gehouden een waarborg te stellen van een bedrag van **drie maanden huur**. Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de verhuurder of de huurder, dan op voorlegging ofwel van een schriftelijk akkoord, opgemaakt na de beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

□ de huurder deponeert op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam een geldsom die niet meer mag bedragen dan 3 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

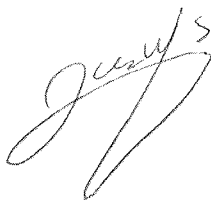
Artikel 8. Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke, federale overheden of andere openbare besturen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, vallen ten laste van de huurder in verhouding tot zijn huur en de duur van zijn bewoning.

Artikel 9. Plaatsbeschrijving

Voorafgaande aan de ingebruikname van het gehuurde goed, of tijdens de eerste maand van bewoning, zullen huurder en verhuurder op tegensprekelijke wijze en op gemeenschappelijke kosten een omstandige 'plaatsbeschrijving bij intrede' opmaken. Deze zal als zodanig deel uitmaken van de huurovereenkomst en samen met deze overeenkomst geregistreerd worden.

De huurder erkent het verhuurde goed in goede staat van onderhoud te hebben ontvangen en geen andere zichtbare gebreken te hebben vastgesteld dan diegene die vermeld zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede. De huurder erkent tevens dat het verhuurde goed beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Indien aan het verhuurde goed belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving bij intrede van de huurder is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke regeling een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving bij intrede wordt opgemaakt.



Bij het einde van de onderhavige huurovereenkomst zal de huurder het verhuurde goed teruggegeven zoals hij het volgens de plaatsbeschrijving bij intrede heeft ontvangen. Uiterlijk binnen de vijf werkdagen vanaf de dag na het verlaten van het verhuurde goed wordt tussen partijen op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld.

Artikel 10. Onderhoud en herstellingen

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde pand goed te onderhouden en het bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving.

De huurder verbindt zich ertoe alle herstellingen die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van de huurder zijn, te zullen uitvoeren. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij veroorzaakt werden door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak voor dewelke hij moet instaan. De verhuurder is uitsluitend gehouden tot de grote herstellingen aan het gebouw

Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Bovendien zal de huurder de verhuurder en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren. Zelfs als de herstellingswerken uitgevoerd door de verhuurder meer dan veertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding voor de huurder.

Artikel 11. Overdracht van huur en onderhuur

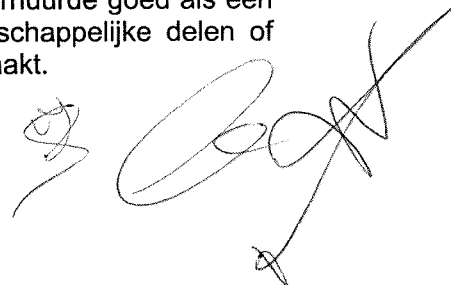
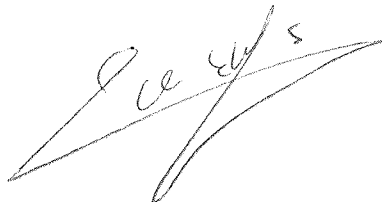
Het is de huurder verboden de huur over te dragen zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder. In geen geval zal de huurder zich kunnen beroepen op stilzwijgende toestemming. Het is de huurder eveneens verboden het goed gedeeltelijk onder te verhuren zonder de voorafgaande en geschreven toestemming van de verhuurder en enkel op voorwaarde dat hij het overige gedeelte van het gehuurde goed verder gebruikt als hoofdverblijfplaats. De duur van de onderhuur zal nooit de duur van de hoofdhuur overschrijden.

Artikel 12. Kosten en lasten

Het verbruik van water, elektriciteit, gasolie, gas, tv-distributie, telefoon en dergelijke meer, evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing, afsluiting of vervanging bij opneming van de standen, zijn ten laste van de huurder en dienen door hem te worden afgesloten.

De huurder betaalt de gemeenschappelijke kosten en lasten verbonden aan de mede-eigendom voor zover die volgens de normale wettelijke regeling lastens de huurder kunnen worden gelegd. De administratiekosten en erelonen van de syndicus behoren hier 0% toe. Ter dekking van de kosten en lasten betaalt de huurder maandelijks een provisie van 150 EUR. Deze som wordt berekend en aangepast in functie van de afrekening van het afgelopen jaar.

De huurder is gehouden het huishoudelijk reglement na te leven dat aan deze overeenkomst is gehecht of dat later wordt opgesteld en geleverd, voor zover dit reglement – in dit laatste geval – op dezelfde wijze toepasbaar is voor de bewoners of binnen de categorieën van bewoners en het verplichtingen bevat die tot de verplichtingen van een goede huisvader behoren. De verplichting van de huurder om het verhuurde goed als een goede huisvader te genieten, is ook toepasbaar voor de gemeenschappelijke delen of bijgebouwen van het gebouw waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt.



Artikel 13. Verzekeringen

Gedurende de ganse duur van onderhavige huurovereenkomst zal de huurder voor de volle bouwwaarde van het verhuurde goed een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die ook zijn aansprakelijkheid als huurder en alle huurrisico's dekt naast brand zoals waterschade en glasbreuk. Het verhaal van derden dient mee verzekerd te zijn. De huurder zal binnen de maand na ondertekening van onderhavige huurovereenkomst een kopie van de verzekeringspolis en de betaalde verzekeringskwijting overhandigen.

Indien er een gemeenschappelijke polis bestaat, is de huurder er toe gehouden zijn aandeel hierin te betalen, onverminderd de verplichting op zijn kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

Artikel 14. Veranderingen aan het gehuurde goed

De huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder of de toelating van de vrederechter.

Als de huurder het goed toch wijzigt, zonder deze toelating te hebben bekomen, mag de verhuurder, bij het einde van de huur, hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder, hetzij van deze laatste eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen.

Indien de werken waartoe de huurder met toestemming van de verhuurder is overgaan, aanleiding geven tot het opstellen van een postinterventiedossier, dient de huurder als bouwheer alle wettelijke verplichtingen ter zake op zijn kosten na te leven en het met betrekking tot deze werken opgestelde postinterventiedossier aan de verhuurder te overhandigen. Indien er voor het verhuurde goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich er ook toe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

Artikel 15. Aanplakking - Bezoek – Nazicht door verhuurder

De huurder zal toelaten dat gedurende elke periode van huuropzeg, alsook ingeval van verkoop van het verhuurde goed, een bericht van verhuring of verkoop zal worden aangebracht op de meest zichtbare plaats aan te duiden door de verhuurder, en dat de verhuurder, dan wel de door hem aangestelde derde (evt. C21-kantoor), het verhuurde goed met kandidaat-huurders of kandidaat-kopers zal bezoeken en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen.

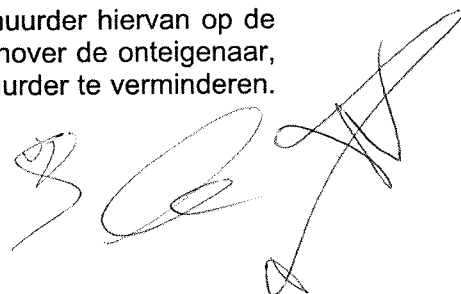
Het voorgaande is ook van toepassing in geval van verkoop van het goed, zelfs indien de verkoop plaatsvindt meer dan drie maanden vóór het einde van de huurovereenkomst.

De huurder verbindt zich ertoe samen te werken met de verhuurder in geval van werkzaamheden die ten laste vallen van de verhuurder, met betrekking tot de toegankelijkheid van de plaatsen. De verhuurder mag ook afspraken maken met de huurder met het oog op de controle van de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder of om het goed te laten bezichtigen door een professioneel vastgoedmakelaar, een agent, makelaar, aannemer, architect enzovoort. Hierbij moet rekening worden gehouden met het privé-leven van de huurder en deze mogelijkheid moet in goede trouw en met de grootste gematigdheid worden uitgeoefend.

De huurders geven het recht aan de eigenaars om het appartement 1 keer om de 6 maanden te betreden om te zien of alles goed onderhouden wordt.

Artikel 16. Onteigening

In geval van onteigening van verhuurde goed zal de verhuurder de huurder hiervan op de hoogte brengen, zodat de huurder zijn rechten kan doen gelden tegenover de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling van de verhuurder te verminderen.



In geen geval zal de huurder uit hoofde van de onteigening enige schadevergoeding van de verhuurder kunnen eisen.

Artikel 17. Hoofdelijkheid

De huurders en hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze huurovereenkomst.

Artikel 18. Woonstkeuze - Burgerlijke stand

Zowel voor de duur van deze huurovereenkomst als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, kiest de huurder woonst in het gehuurde goed, tenzij hij bij zijn vertrek, aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekent, die verplicht in België dient te zijn.

Ingeval de burgerlijke stand van de huurder verandert, bijvoorbeeld door huwelijk, is hij verplicht zonder verwijl de verhuurder hiervan in kennis te stellen.

Artikel 19. Registratie

De registratie van het huurcontract, dewelke uitsluitend tot huisvesting van een gezin of één persoon is bestemd, moet geschieden door de verhuurder binnen de termijn van twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst wordt in vier exemplaren opgesteld. Drie daarvan worden overhandigd aan de verhuurder, één daarvan wordt overhandigd aan de huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst. De verhuurder zal op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de huurder. Indien ingevolge een wijziging in de wetgeving of ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

In geval de huurovereenkomst werd afgesloten voor negen jaar, dan wel wanneer een huurovereenkomst van negen jaar zou zijn tot stand gekomen, wordt de verhuurder erop gewezen dat bij gebreke aan tijdige registratie de huurder de huurovereenkomst kan beëindigen zonder naleving van de gebruikelijke opzeggingstermijn van drie maanden, en opzeggingsvergoeding.

Artikel 20. Milieu

De verhuurder verklaart dat het gehuurde goed geen afvalstortplaats bevat. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in het verhuurde goed tijdens of na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij voorafgaand aan deze overeenkomst in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die verontreiniging zou kunnen teweeg brengen en dat hij geen kennis heeft van enige verontreiniging.

Speciale vermelding :

-De verhuis van de goederen moet met een lift gedaan worden. Het is verboden om het via de trap te doen.

- De huurder zal haar gang en trap wekelijks kuisen (1ste tot 2de)

-De voordeur van het gebouw moet altijd op dubbelslot tijdens het betreden et verlaten van het gebouw.

-De huurder zal de kosten van het onderhoud van het alarm op zich nemen

Opgemaakt in vier exemplaren te Anderlecht

op 14/03/2018

Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

De verhuurder


.....
(handtekening(en))

(gelezen en goedgekeurd, goed voor akkoord

gelezen en goedgekeurd, goed voor akkoord
gelezen en goedgekeurd.

De huurder


.....
(handtekening(en))

Carly