

Vastgoed N Beheer

WIJ WORDEN HET VAST GOED EENS!

reg. 9/8

VASTGOED N BEHEER BV

Nelly Bartkiewicz - BIV 506 884

Nancy Bartkiewicz - BIV 514 268

HOVENIERSTRAAT 36

9090 MELLE

TEL 09 225 78 58

info@vastgoednbeheer.be

HUUROVEREENKOMST- HOOFDVERBLIJFPLAATS

Tussen de ondergetekenden :

A Verhuurder:

Vertegenwoordigd door VASTGOED N BEHEER bv (BE0650.595.133), de rentmeester
vert. door haar bestuurder, Nelly Bartkiewicz (BIV 506.884)
Hovenierstraat 36 te 9090 Melle

Hierna genoemd de verhuurder

B Huuder(s):

Hierna genoemd de huurder

wordt overeengekomen wat volgt:

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die het aanvaardt in de toestand beschreven in een plaatsbeschrijving, door beide partijen ondertekend, aan de overeenkomst gehecht en die er deel van uitmaakt, volgend onroerend goed,

WONING met stadstuin gelegen

PRIESTERSTRAAT 5 TE 9050 GENTBRUGGE

Het verhuurde en in huur genomen pand bestaat uit volgende plaatsen en ruimten :

1 inkom	1 woonkamer	1 keuken met berging	1 kelder
2 slaapkamers	1 badkamer	1 afz. toilet	2 bergingen
1 terras & tuin	1 zolder		

Plaatsbeschrijving wordt opgemaakt bij het betreden van het pand.

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 1 : Bestemming – Overdracht – Onderverhuring - Bewoning

De huurder mag het pand slechts aanwenden als privé-woning voor hem en zijn gezin en vestigt er zijn hoofdverblijfplaats. Bij niet-naleving zullen alle nadelige - inclusief de fiscale - gevolgen uitsluitend ten laste van de huurder komen (o.a tweedeverblijfstaks).

Iedere wijziging van bestemming of gebruikswijze waartoe de verhuurder niet voorafgaandelijk, schriftelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming heeft gegeven, wordt beschouwd als een zwaarwichtige reden tot onmiddellijke verbreking van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder.

In geen geval mag aan het gehuurde een bestemming gegeven worden die onder toepassing valt van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur. Bij niet-naleving hiervan zullen alle nadelige gevolgen van gelijk welk professioneel gebruik van het gehuurde - inclusief de fiscale gevolgen - ten laste komen van de huurder.

De huurder mag het pand noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurderrechten overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Het hier gehuurde goed, voorwerp van deze overeenkomst, kan onder geen enkel beding gebruikt worden als woonruimte voor drie of meer personen die niet tot hetzelfde gezin behoren.
Woning voor maximum 4 personen.

Artikel 2 : Aanvangsdatum – Duur en Opzeg

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van 1 jaar die ingaat op 1 JULI 2023 om te eindigen op 30 JUNI 2024

- 2.1 Bedraagt de duur **minder dan drie jaar**, dan neemt de huurovereenkomst een einde wanneer één van de partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst een opzegging betekent.

De huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De huurder is wel een vergoeding verschuldigd van anderhalve, één of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, tweede of het derde jaar van de huurovereenkomst.

De huur 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.

Bij ontstentenis van een tijdig betekende opzegging, van een geldige verlenging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, en zelfs indien een nieuwe huurovereenkomst is gesloten tussen dezelfde partijen, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. In dat geval kunnen de partijen de huurovereenkomst beëindigen volgens artikel 2.2.

- 2.2 Bedraagt de duur **méér dan drie jaar**, dan wordt de duur wettelijk op **negen jaar** gebracht. De huurovereenkomst eindigt niet automatisch, deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens zes maand voor de vervaldag een opzegging heeft betekend, ofwel de huurder een opzegging van tenminste drie maand heeft betekend. Bij gebreke aan een tijdig betekende opzeg binnen de termijn is de huur verlengd voor een periode van drie jaar.

Vervroegde opzegmogelijkheden bij een huur van negen jaar:

A. **DE HUURDER** krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, zal deze een schadevergoeding moeten betalen aan de verhuurder van drie, twee of één maand huur, al naargelang de opzeg eindigt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode van deze overeenkomst.



B. **DE VERHUURDER** kan enkel vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

- te allen tijde, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van minstens zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner tot in de derde graad, conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 1 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur.

Wordt de opzegging gegeven voor een bloedverwant in de derde graad, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

- vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode, te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij het goed wenst weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren conform de voorwaarden voorzien in artikel 18 §1 eerste lid van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur.

- Overeenkomstig artikel 19 van het decreet van 9 november 2018 met betrekking tot de woninghuur bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maand huur, al naargelang de opzeg wordt gegeven op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 17 tot en met 19 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 3 : Huurprijs – Indexering

- 3.1 De verhuring is toegestaan en aanvaard mits een huurprijs van **810 euro (achthonderd en tien euro) per maand, betaalbaar op voorhand iedere eerste van de maand.**

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekening **BE38 7370 3587 3572** van **BEHEER**

Iedere vertraging in de betaling heeft van rechtswege en zonder ingebrekestelling een toeslag van 12 % per jaar per ondeelbare schijf van een begonnen maand voor gevolg. Elke huurtermijn moet betaald worden onafgezien van eventuele klachten welke de huurder zou kunnen doen gelden. Het staat de huurder vrij zijn rechten te doen gelden, zonodig voor de rechtbank, doch nadat de huur vereffend is. Voor elke herinneringsbrief zal een forfaitaire administratieve kost aangerekend worden van 12,10 €.

- 3.2 De indexering is verschuldigd aan de verhuurder op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, op zijn schriftelijk verzoek, door toepassing van de onderstaande formule:

$$\frac{\text{basishuur} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand van de aanvang van de huurovereenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaring van de huurovereenkomst.

Basisindexcijfer van de maand JUNI 2023



- 3.3 Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand, *voorafgaand* aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bovendien kunnen partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen, zijnde investeringen die de energieprestatie van het goed vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009 verbeteren, werden gedaan met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Artikel 4 : Huurwaarborg

- 4.1 Tot zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen voortspruitend uit hoofde van de door de huurder ondertekende huurovereenkomst en om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, deponeert de huurder een kapitalisatiebon bij **Korfine** ten bedrage van **2.430 EUR**. Deze kapitalisatiebon is op naam van de huurder en de intresten zullen gekapitaliseerd worden. Over deze waarborg, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.
- 4.2 Deze waarborg, zowel voor wat de hoofdsom als voor wat de intresten betreft, zal slechts worden vrijgegeven door de verhuurder onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, na afloop van de laatste termijn van onderhavige huurovereenkomst en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder.
- 4.3 In géén geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten.
- 4.4 Behoudens akkoord van de verhuurder kan de huurder niet beschikken over de woning zolang de garantie niet gesteld werd.

Artikel 5 : Verplichtingen van de verhuurder

- 5.1 De verhuurder verbindt er zich toe aan de huurder het rustig genot van het in huur gegeven pand te verschaffen in de zin van artikel 1719 van het Burgerlijk Wetboek.
- 5.2 De verhuurder zal **enkel grote herstellingswerken** voor zijn rekening nemen waarvan hij de noodzakelijkheid zelf of door tijdige aanwijzing van de huurder zal hebben vastgesteld en die niet te wijten zijn aan de schuld of de nalatigheid van de huurder.
- Als de herstellingen niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.
- Deze werken omvatten o.a herstellingen aan het dak en de ruwbouw, de buitenverf en –betimmering.

~~Artikel 6: Gemeenschappelijke lasten voor de huurder~~

NIET VAN TOEPASSING

Artikel 7 : Onderhoud, kosten, taksen en verplichtingen van de huurder.

De huurder staat in voor het behoud en het onderhoud van het gehuurde goed en van alles wat de private en gemeenschappelijke delen stoffeert. De huurders zijn solidair aansprakelijk voor schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen, tenzij bewezen wordt wie de schade heeft berokkend.

- 7.1 De huurder is er toe gehouden zowel de buiten- als binnenruiten te onderhouden en deze die, zelfs door toeval of overmacht gebroken of gebarsten mochten zijn, op eigen kosten te vervangen.
- 7.2 De huurder draagt de reparaties ten laste van de huurder en het klein onderhoud, evenals de werkzaamheden die ten laste van de verhuurder zijn maar het gevolg zijn van het handelen van de huurder of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is.
- 7.3 De huurder zal alle kosten **van gebruikelijk huuronderhoud en huurherstelling te zijnen laste nemen**.
- Deze omvatten onder meer :
- a. **Alle onderhoud, dépannage en herstellingen van de leidingen, putten (bv. septische, regenputten, ...) kranen, stopcontacten, schakelaars, sloten en krukken, waterverwarmer en afvoeren, zowel binnen als**

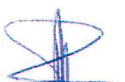
- buiten. Ook de ontkalking van warmwaterapparaten, leidingen, kranen, gootstenen en lavabo's en afvoerbuizen en gootstenen te laten schoonmaken.
- b. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden en beschermd tegen vorst en andere risico's.
 - c. De huurder verricht het onderhoud en de revisie van de sanitaire installaties, met inbegrip van het ontkalken van de individuele verwarmingsketel, het vervangen van kranen, het ontstoppen van de leidingen enzovoort.
 - d. **Onderhoud** van muur- en vloerbekleding - zelfs als zij door toeval teniet gegaan zijn -, alsook van deuren, vensters, rolluiken evenals de terrassen en de privatieve omtrek ervan.
 - e. **Alle huurherstellingen** veroorzaakt door inbraak.
 - f. Hij laat overgaan tot het onderhoud van de rookdetectoren, de schoorstenen en andere afvoerleidingen volgens de frequentie vereist als gevolg van de gebruikte verwarmingsmethode, indien dit niet wordt gedaan door de syndicus of beheerder.
 - g. Hij onderhoudt de (rol)luiken in perfecte staat.
 - h. Hij onderhoudt de terrassen en de privé-omgeving in goede staat.
- 7.4 De huurder zal het (warm) water-, gas- en elektriciteitsverbruik, alsook de abonnementskosten hiervan en de huur van de telmeters voor zijn rekening nemen.
- 7.5 Alle kosten, BTW inbegrepen voor de abonnementen, provisies en verbruik van elektriciteit, telefoon, radio- & TV-distributie en taksen voor ophalen van huisvuil zijn ten laste van de huurder. Deze opsomming is NIET beperkend.
- 7.6 Alle belastingen en heffingen van welke aard ook die direct of indirect betrekking hebben op het verhuurde goed, zijn verschuldigd door de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.
- 7.7 De huurder verbindt zich ertoe om enkel verhaal uit te oefenen tegen de verhuurder op grond van de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek indien het bewezen is dat de verhuurder, na erover schriftelijk ingelicht te zijn geweest, niet tijdig de nodige maatregelen nam om te verhelpen aan de desbetreffende gebreken.
- 7.8 Wanneer de huurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de verhuurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de veertien dagen zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de huurder te laten doen.
- 7.9 De huurder gebruikt het pand als een goede huisvader en gedraagt zich op redelijke en vooruitziende wijze. Overeenkomstig artikel 28, § 2, informeert hij onmiddellijk de verhuurder over herstellingen die nodig zijn en die ten laste vallen van deze laatste. Indien hij zijn meldingsplicht niet is nagekomen, zal de huurder zelf gehouden zijn de nodige herstellingen uit te voeren.

Artikel 8 : Verzekering

- 8.1 De huurder is gehouden zich behoorlijk te laten verzekeren voor de volledige duur van de huurovereenkomst tegen de huurrisico's zoals brand, waterschade en glasbraak. Hij moet zich ook verzekeren tegen het verhaal van de burelen. Op verzoek van de verhuurder bezorgt hij hem het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering.
- 8.2 In geval door gelijk welke reden of oorzaak zou blijken dat het gehuurde pand niet, of niet langer meer verzekerd is door de huurder, kan dit contract onmiddellijk verbroken worden. Tevens kan bij gelijk welke verzekerbare schade, de huurder zelf volledig aansprakelijk en verantwoordelijk gesteld worden.
- 8.3 Daarnaast zal de huurder zijn persoonlijke inboedel verzekeren en een familiale verzekering aangaan.
- 8.4 De verhuurder **wijst alle verantwoordelijkheid af voor diefstal** welke zou kunnen gepleegd worden in het pand.

Artikel 9 : Bezoeken van de verhuurder – affiches - onteigening

- 9.1 De verhuurder of zijn vertegenwoordiger, in de ruimste betekenis, heeft het recht binnen de drie maanden die voorafgaan aan het einde van de overeenkomst, als gevolg van opzegging of het verstrijken van een termijn, het goed te laten bezichtigen door kandidaat-huurders, drie dagen per week en gedurende twee opeenvolgende uren, overeen te komen met de huurder.
- Behoudens andersluidende overeenkomst zorgt de verhuurder ervoor dat de affiches (die de huurder tijdens diezelfde periode moet dulden op zichtbare plaatsen van het verhuurde goed) geen abnormale stoornis voor de huurder veroorzaken als gevolg van hun plaats of bij de huurder niet leiden tot ontijdige bezoeken of contacten.



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.

- 9.2 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.
- 9.3 De verhuurder of zijn aangestelde 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.
- 9.4 Bij onteigening verwittigt de verhuurder de huurder, die op geen enkele vergoeding aanspraak kan maken. Hij kan zijn rechten alleen doen gelden tegen de onteigenende overheid, zonder direct of indirect afbreuk te doen aan de schadevergoedingen waarop de verhuurder recht heeft.

Artikel 10 : Veranderingen aan het gehuurde goed

- 10.1 Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid.
- 10.2 Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van de huurder, tot volledige ontlasting van de verhuurder. Ze zijn verworven voor deze laatste zonder vergoeding, onverminderd zijn recht om op het einde van de huurovereenkomst te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, dit alles behoudens andersluidende overeenkomst.
- 10.3 Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder. Indien er voor het goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.
- 10.4 Bij verandering of wijziging van de buitensloten of andere mechanismen op initiatief van de huurder, bezorgt deze laatste aan de verhuurder een volledig stel sleutels of inrichtingen die het mogelijk maken de plaatsen te betreden wanneer hij afwezig is of ze te sluiten in geval van dringende noodzaak die wordt ingegeven door het streven naar bescherming van de woning, haar bijgebouwen en de gemeenschappelijke of privatieve aanpalende gebouwen. Deze bepaling impliceert in geen geval enige kwijting uitgaande van de verhuurder.

Artikel 11 : Plaatsbeschrijving

- 11.1 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. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het goed moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met normale slijtage.
- 11.2 Partijen komen overeen dat een plaatsbeschrijving zal worden opgemaakt **vóór het intrekken van de huurder**. De kosten voor het opmaken van deze plaatsbeschrijving **is voor de helft ten laste van de huurder en de andere helft is ten laste van de verhuurder**.
- 11.3 De plaatsbeschrijving bij vertrek zal in gezamenlijk overleg en **niet later dan de laatste werkdag** van de huurovereenkomst opgemaakt worden, nadat de huurder het goed volledig zal verlaten hebben. De hieraan verbonden kost **is voor de helft ten laste van de huurder en de andere helft is ten laste van de verhuurder**.
- 11.4 Partijen duiden in gemeen overleg Vastgoed N Beheer BV aan voor deze opdracht. Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek verbinden de partijen er zich toe aanwezig of behoorlijk vertegenwoordigd te zijn bij de expertise.

Artikel 12 : Verhaal

Geen enkel verhaal zal kunnen ingeroepen worden tegen de verhuurder ingeval van accidentele storingen in de installaties.

Artikel 13 : Dieren

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een louter gedogen te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

Artikel 14 : Registratie

14.1 Deze huurovereenkomst, met de erbij horende plaatsbeschrijving, dient door de verhuurder te worden geregistreerd binnen de wettelijke termijnen (2 maanden indien de huurovereenkomst uitsluitend voor bewoning is bestemd – 4 maanden in het andere geval).

14.2 De eventuele registratiekosten worden gedragen door de verhuurder.

Artikel 15 : Milieu

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen voorafgaandelijk aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook. Indien bij ontdekking van verontreiniging wordt aangetoond dat ze dateert van vóór het sluiten van deze huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.

Artikel 16 : Woonstkeuze – Burgerlijke stand

16.1 De huurder verklaart woonst te kiezen in het gehuurde goed zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de overeenkomst nadien, tenzij hij bij zijn vertrek, aan de verhuurder een woonstkeuze betekent, die verplicht in België dient te zijn.

16.2 Het recht op de huurovereenkomst van het goed dat wordt gehuurd door de ene of andere echtgenoot, zelfs vóór het huwelijk, en dat volledig of gedeeltelijk is bestemd voor de hoofdwoning van het gezin, komt de echtgenoten gezamenlijk toe, in weerwil van eender welke andersluidende overeenkomst. De opzeggingen, betekeningen en exploten met betrekking tot deze huurovereenkomst moeten afzonderlijk aan elke echtgenoot worden gericht of betekend of van hen beiden uitgaan. Een echtgenoot kan zich echter alleen beroepen op de nietigheid van deze akten die naar zijn echtgenoot worden verzonden of van deze laatste uitgaan indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk.

Het bovenstaande is naar analogie toepasbaar voor wettelijk samenwonenden. De huurder verbindt zich ertoe de verhuurder onverwijld kennis te geven van de eventuele wijziging van zijn burgerlijke staat.

Artikel 17 : Verbreking ten nadele van de huurder

17.1 Bij verbreking van deze overeenkomst als gevolg van een fout van de huurder, draagt deze laatste alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit deze verbreking en betaalt hij, naast een verbrekingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur, de kosten voor het opnieuw in staat stellen evenals het volledige ereloon van de expert (of experts) die belast is (zijn) met het opstellen van de plaatsbeschrijving op het einde van de huur, de huur en het ereloon, binnen de beperkingen van de beroepsgebruiken, van de vastgoedmakelaar die eventueel de opdracht krijgt het goed opnieuw te verhuren, voor zover de overeenkomst in verband daarmee wordt geregistreerd binnen de acht dagen vanaf het einde van deze overeenkomst en de opdracht met succes wordt afgerond binnen de drie maanden vanaf de registratie.

17.2 De voornoemde verbrekingsvergoeding is gelijk aan zes maanden huur in het geval waarin wordt aangetoond dat de huurder het verhuurde goed bovendien heeft verlaten zonder kennisgeving.



Artikel 18 : Overlijden van de verhuurder / huurder

De huurovereenkomst neemt niet van rechtswege een einde door de dood van de verhuurder.

De huurovereenkomst wordt beëindigd van rechtswege op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder en de verhuurder heeft recht op een vergoeding van 1 maand huur indien de erfgenamen niet reageren of laten weten dat ze de huurovereenkomst niet willen verderzetten.

Indien het goed tegen het einde van voormelde termijn van 2 maanden niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De vrederechter zal dan een beschrijving laten maken van het huisraad, alsook van het geld en de roerende goederen die ter plaatse worden gevonden. Deze beschrijving wordt toevertrouwd aan de curator die de goederen zal verkopen.

Artikel 19 : Bijzondere bepalingen

- 19.1 De huurder verbindt er zich toe om het binnenschilderwerk in goede staat te onderhouden en het gehuurde niet te herschilderen in een donkere tint. Wanneer dit toch zou gebeuren, is de huurder ertoe gehouden om, bij het verlaten van het gehuurde om welke reden dan ook, het door hem geschilderde op zijn kosten en volgens de regels van de kunst te herschilderen in een wit- of crèmekleur. Wanneer de huurder dit zou nalaten, machtigt hij bij deze de verhuurder uitdrukkelijk om de herschilderingen op volledige kosten van de huurder te (laten) doen. Het is de huurder verboden om het goed te behangen, behoudens een andersluidende afspraak met de verhuurder. Plafonds, plinten & deuren dienen steeds (gebroken) wit geschilderd te worden.
- 19.2 Het is de huurder verboden invretende, bijtende, bodemvervuilende of gevaarlijke stoffen te bergen of te gebruiken, noch diegene welke door hun aard het brandgevaar zouden kunnen vermeederen, noch de afvoeren en de leidingen te gebruiken hiervoor alsook geen vast afval of stoffen die kunnen stollen in de leidingen in te brengen.
- 19.3 Het is verboden vast tapijt te lijmen op bestaande ondergrond, alsook gaten te boren in keuken- en badkamermeubilair en wanden die bezet zijn met faïence.
- 19.4 Het is de huurder ten strengste verboden om het even welke aanplakbrief, affiche, publiciteit, vlag of andere aan de vensters of voorgevel te hangen.
- 19.5 Op van buiten uit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.
- 19.6 Er geldt een ABSOLUUT VERBOD op de plaatsing van SCHOTELANTENNES op de gevel.
- 19.7 De huurder erkent een exemplaar van het EPC 20230529-0002903975-RES-1 geldig tot 29/5/2033 – 188 kWh/m² te hebben ontvangen.
- 19.8 Er is 1 rookdetector per bouwlaag geïnstalleerd in het goed. Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of te verplaatsen. Deze detector(en) is (zijn) voorzien van een batterij. Het is de huurder verboden deze batterij te gebruiken voor andere doeleinden en de huurder verbindt zich ertoe de batterij te vervangen wanneer deze leeg is of slecht functioneert.
- 19.9 De huurder dient terras, tuin en stoep regelmatig te onderhouden.
- 19.10 Bij gebruik van een droogkast voor linnen, moet deze voorzien zijn van een ingebouwde condensator.

Artikel 20 : Bijzondere voorwaarden bij vertrek

- 20.1 Herstelling en betaling van de huurschade volgens de bestekken opgemaakt door de diverse aannemers, die het onroerend goed terug in goede verhuurbare staat, zoals voorheen, moeten brengen.
- 20.2 De huurder zal bij vertrek de nodige bewijsstukken voorleggen van nazicht en onderhoud van de toestellen zoals boilers, centrale verwarming, enz ...
- 20.3 **Grote poetsbeurt** van het appartement en reinigen van alle vensters, vloeren, deuren. Zo dit niet gebeurt, kan de verhuurder dit op kosten van de huurder laten uitvoeren.
- 20.4 Alle toegevoegde en niet gedichte, vlakgesuurde en in dezelfde kleur als de muur herschilderde gaten, zullen aangerekend worden bij uittrede.

Artikel 21 : Vulgariserende toelichting

Conform artikel 10 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur wordt een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering. De toelichting bevat informatie over de regelgevende bepalingen zoals o.a. de normen van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid, de aard van de dwingende regel, de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosten van registratie, het belang van de plaatsbeschrijving, de duur

HOOFDSTUK 2 : BIJLAGEN

- EPC
- Plaatsbeschrijving

Aldus gedaan te Melle op 30/6/2023 in zoveel exemplaren als er partijen zijn die een afzonderlijk belang hebben in deze overeenkomst. Elk van deze partijen erkent één exemplaar van overeenkomst te hebben ontvangen. De overeenkomst wordt digitaal aangeboden ter registratie.

(*) Naam, voornaam en handtekening, voorafgegaan door de melding "Gelezen en goedgekeurd".

De verhuurder, *

gelezen & goedgekeurd


Voor :

VASTGOED N BEHEER bv
Nancy Bartkiewicz – BIV 514.268
Rentmeester

De huurders, *

gelezen en goedgekeurd

