

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

C. Verhuurd goed:

- aard: Huis - (ref.: D8500-20147H)
- adres: Antoon van Dycklaan 86 , 8500 Kortrijk
- samenstelling: Inkom met gastentoilet, keuken, leefruimte, garage, kelder en tuin. 1ste verdiep: 3 slaapkamers, badkamer en toegang tot zolder op 2de verdiep.

D. Huurtermijn:

De huur wordt afgesloten voor een duur van **9 jaar**, een aanvang nemend op **01/07/2020**, om te eindigen op **30/06/2029**.

Beide partijen kunnen een einde aan deze huurovereenkomst stellen onder de voorwaarden voorzien in het Vlaams Woninghuurdecreet (zie artikel 4, paragraaf 1 of 2 van de Algemene Huurvoorwaarden). De opzeg dient steeds aangetekend te gebeuren aan de eigenaar + kopie naar Dewaele | vastgoed met advies.

E. Basishuurprijs: 825 euro/maand

Vooruitbetaalbaar de **eerste van de maand**, d.m.v. een bestendige bankopdracht, en tot nader bericht op rekening nr. **BE70 7390 1297 1325** op naam van mevr. Casaert Thérèse.

Basisindex: gezondheidsindex van de maand juni 2020/basis 2013 = op moment van ondertekening nog niet bekend.

F. Waarborg:

De waarborg neemt de vorm aan van een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de huurder: kapitalisatiebon ter waarde van 3 maanden huur, zijnde: **2475,00 euro**, bij ING

G. Lasten en provisies:

Het privatieve verbruik van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gasolie, gas, ...) evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing of vervanging, zijn ten laste van de huurder.

Bij aanvang van de huur alsmede bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

H. Telleropname en plaatsbeschrijving :

Zal worden opgesteld door een expert uit De Expertengroep, die hierbij optreedt als onafhankelijk expert op gezamenlijk verzoek van de partijen. De expert zal zelf contact opnemen met de partijen met oog op het opstarten van zijn opdracht. De kostprijs is volgens het type eigendom.

De expert zal de tellerstanden opnemen. De verhuurder en de huurder geven deze meterstanden door aan de nutsmaatschappij. De huurder zal vervolgens zelf de nodige

stappen ondernemen om een energiecontract af te sluiten met een nutsmaatschappij naar keuze en de bewijzen hiervan binnenbrengen binnen de 8 dagen na startdatum huurcontract.

I. Bestemming van het goed:

Het goed is uitsluitend bestemd voor private bewoning (als hoofdverblijfplaats). De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De bestemming van het goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

Iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder (o.a. tweedeverblijftaks bij gebrek aan inschrijving op het bevolkingsregister op het adres van de huurwoning) ingevolge het niet naleven van deze afspraken zal op de huurder verhaald worden.

J. Bezoeken bij verkoop en verhuring: Bij gebreke van overeenkomst zal er een bezoekrecht voorzien worden 2x per week gedurende 3 uren per keer.

K. Energieprestatiecertificaat (EPC)

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van deze huurovereenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer: 20200622-0002285167-RES-1 op 22/06/2020. Dit certificaat werd overhandigd aan de huurder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en dit voor de ondertekening van huidige overeenkomst.

De partijen bevestigen dat het EPC een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorlaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

De huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

L. Alleenlijke bepalingen:

- De huurder verbindt er zich toe binnen de maand vanaf het ingaan van de huurovereenkomst zijn/haar domicilie te plaatsen in het gehuurde pand. Zo niet zal de belasting op tweede verblijfplaats aan de huurder worden doorgerekend. Alle lasten en taksen op leegstand gedurende de periode van deze overeenkomst zijn ten laste van de huurder. De huurder, vermeld onder punt B, zal persoonlijk en daadwerkelijk het gehuurde pand bewonen en bemeeubelen. Hij werd immers voorgesteld aan de verhuurder en heeft zijn/haar vertrouwen gekregen. Indien blijkt dat andere personen het pand bewonen en hiervoor het bewijs kan geleverd worden door de verhuurder, zal dit een voldoende reden zijn om de huurovereenkomst te laten ontbinden zonder enige verdere motivering.
- Abonnementen van water, gas en elektriciteit zijn ten laste van de huurder (zie punt G), hij dient zich hieraan te houden tot het einde van de lopende huur. De huurder draagt de kosten en lasten als hij zich niet houdt aan deze verplichting.

- De huurder en de verhuurder zullen ten laatste bij de sleuteloverdracht een kopie van hun brand- en waterschadeverzekeringsspolis bezorgen aan de eigenaar/huurder en Dewaele 1 vastgoed met advies.
- Zolang de huurwaarborg niet gestort werd, zal de huurder niet in het bezit gesteld worden van de sleutels.
- Het ereloon ten laste van de verhuurder aan Dewaele Kortrijk volgens verhuuropdracht/beheersmandaat.
- Onderhoud centrale verwarming: de verhuurder verklaart, binnen de 2 maand na ondertekening, een onderhoudsattest betreffende de centrale verwarming, over te maken aan de huurder. De huurder verbindt zich een onderhoudsovereenkomst af te sluiten met een vakman, goed te keuren door de verhuurder. De huurder staat in voor het onderhoud van de centrale verwarming en verbindt zich een geldig onderhoudsattest voor te leggen bij het verlaten van de huurwoning **dat niet ouder is dan 2 maanden:**
 - Centrale stooktoestellen op gas dienen tweejaarlijks een onderhoudsbeurt te krijgen
 - Centrale stooktoestellen op stookolie of vaste brandstof dienen jaarlijks een onderhoudsbeurt te krijgen.
- Onderhoud tuin: De huurder verbindt zich ertoe de tuin naar behoren te onderhouden; bij gebrek hieraan zal de verhuurder een vakman aanstellen op kosten van de huurder.
- Decoratiewerken zijn slechts toegelaten na voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring van de eigenaar; zo niet, dient het verhuurde goed terug in originele staat verlaten te worden.
- In het verhuurde goed zijn: cfr. het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, optische rookmelders geplaatst. De huurder verklaart de aanwezigheid van de rookmelders te erkennen. Cfr. dit decreet is de verhuurder verantwoordelijk voor de aankoop en installatie van deze rookmelders (vst. uitgevoerd werd); de huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud ervan alsook voor de tijdige vervanging van de batterijen. De locatie waar deze rookmelders geplaatst werden, alsook het type zal vermeld worden in de plaatsbeschrijving.
- De huurder verklaart zich uitdrukkelijk akkoord met volgende bepalingen:
 - Geen huisdieren toegelaten.
 - Geen hinderlijk lawaai vóór 7u en na 22u.

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS

Uw contract bestaat uit twee delen:

1. De bijzondere voorwaarden beschrijven de persoonlijke gegevens en variabelen van het contract. Zij vermelden o.a. de gegevens van partijen, het onroerend goed, de huurtermijn, de huurprijs, de lasten, de waarborg, enz..
2. De algemene voorwaarden beschrijven de werking van het contract en verduidelijken de wederzijdse verbintenissen.

Hoe uw contract raadplegen?

Hieronder vindt u een inhoudstafel, die u een overzicht geeft van de verschillende artikelen van het huurcontract. Zo kunt u elk bepaald punt, dat u wenst te raadplegen, snel terugvinden.

INHOUDSTAFEL

- Art. 1 Wie zijn de partijen?
- Art. 2 Welk onroerend goed?
- Art. 3 Wat is het doel van het contract?
- Art. 4 Hoe lang loopt deze overeenkomst?
 - Wie kan opzeggen en wanneer?
 - A. contract met een duur van drie jaar en minder
 - B. contract met een duur van negen jaar
- Art. 5 De betaling van de huurprijs.
 - 1. Wat moet betaald worden?
 - 2. Wanneer moet betaald worden
 - 3. Indexering van de huur
 - 4. Herziening van de huurprijs
- Art. 6 Huurwaarborg.
- Art. 7 De staat van het gehuurde goed.
 - De plaatsbeschrijving
- Art. 8 Onderhoud en herstellingen
 - 1. Welke zijn ten laste van de verhuurder?
 - 2. Welke zijn ten laste van de huurder?
- Art. 9 Verzekering
- Art. 10 Onderverhuring en huuroverdracht
- Art. 11 Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken
- Art. 12 Huisdieren
- Art. 13 Bezoek en nazicht door de verhuurder
- Art. 14 Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder
- Art. 15 Onteigening door de overheid
- Art. 16 Belastingen
- Art. 17 Leegstand
- Art. 18 Registratie
- Art. 19 Woonstkeuze

Art. 20 Hoofdelijkheid

Art. 21 Vulgariserende toelichting

Art. 22 Overlijden van de huurder

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

(de algemene huurvoorwaarden zijn ondergeschikt aan de bijzondere voorwaarden)

Artikel 1: Wie zijn de partijen?

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is degene, priva(t)e perso(o)n(en) of vennootschap, die het aangeduide goed verhuurt.
- De huurder is degene, priva(t)e perso(o)n(en), die het aangeduide goed huurt.

Artikel 2: Welk onroerend goed?

Het onroerend goed staat beschreven in de bijzondere voorwaarden onder letter C.

De huurder verklaart het bezocht te hebben en er geen verdere beschrijving van te verlangen.

Artikel 3: Wat is het doel van het contract?

Door dit contract verhuurt de verhuurder het aangeduide onroerend goed aan de huurder, die dit aanvaardt.

Het wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

Artikel 4: Hoe lang loopt deze overeenkomst? Wie kan wanneer opzeggen?

De looptijd van het contract is bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter D.

1. Deze overeenkomst kan aangegaan zijn voor een duur van drie jaar of minder.

De huurovereenkomst neemt een einde wanneer één van de partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst opzegt.

De huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip opzeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeg neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan. 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 gedane opzeg, van een geldige verlenging of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die bepaald waren in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur.

2. Deze overeenkomst kan aangegaan zijn voor een duur van negen jaar.

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 betekende opzeg binnen de termijn is de huur verlengd voor een periode van drie jaar.

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

Vervroegde opzegmogelijkheden bij een huur van negen jaar:

A. **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 conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 1 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om het goed persoonlijk en werkelijk 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 mits een opzegtermijn van zes maanden conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 2 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. In dat laatste geval kan de opzeg te allen tijde gegeven worden maar mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan, zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Als de verhuurder niet voldoet aan deze voorwaarden en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

- te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, met dien verstande dat de opzeggingstermijn niet kan verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, 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 Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. De verhuurder bezorgt aan de huurder op het moment van de opzegging de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (indien er voor de werken een vergunning vereist is) en een omstandig bestek of beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst. De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder. Na de beëindiging van de werken dient de verhuurder een conformiteitsattest aan te vragen. Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden

huur. Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat voornoemde werken zijn uitgevoerd.

- overeenkomstig artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet 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 overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

6. 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 huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 17 tot en met 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet 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 de vergoeding, bedoeld in het vorige lid, niet verschuldigd. De verhuurder van zijn kant blijft gehouden tot uitvoering van het oorspronkelijke opzegmotief of tot de betaling van de vergoeding bedoeld in artikel 17 tot 19, voormeld, op straffe van een vergoeding aan de huurder van 18 maanden huur.

Artikel 5: De betaling van de huurprijs.

1. Wat moet worden betaald?

Het bedrag dat moet worden betaald omvat de huurprijs, vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter E, jaarlijks aangepast, zoals nader bepaald onder paragraaf 3 hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en het verbruik.

2. Wanneer moet de huur worden betaald?

De betaling moet voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft gestort zijn op de rekening van de verhuurder. Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest opbrengen van 1% per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10% van de huurprijs wegens veroorzaakte administratieve en inningskosten, met een minimum van 200 euro.

3. Indexering van de huurprijs.

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 3-4 van het decreet van 24 oktober 2018 met betrekking tot de woninghuur en wel volgens de volgende formule:

basishuurprijs x nieuwe index

basisindex

In deze formule is de basisindex van deze van de maand die de inwerkingtreding van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste drie maanden terug, voorafgaand aan het verzoek terzake.

4. Herziening van de huurprijs.

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

Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20% hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel eisbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10% is gestegen, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

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 3 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.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen volledig zijn uitgevoerd.

Artikel 6: De huurwaarborg

Tot zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de huurder ondertekende huurovereenkomst en om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, deponeert de huurder, een verzekeringsbon. De intresten worden gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de zakelijke zekerheidstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder. 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 van een schriftelijke akkoord, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.

Artikel 7: Staat van het gehuurde goed - plaatsbeschrijving.

De huurder verklaart het gehuurde goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Conform artikel 9 § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 met betrekking tot de woninghuur wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning. De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

Volgens de bepalingen van artikel 39, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 behouden de partijen zich het recht voor om de opmaak van een omstandige uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening te verzoeken op het einde van de huur en ten laatste op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

Indien de huurder de sloten van het pand wenst te vervangen, zal hij hiertoe voorafgaand schriftelijke toestemming moeten bekomen van de verhuurder. Bovendien kan de verhuurder op het einde van de huurovereenkomst de huurder verzoeken om de originele sloten terug te plaatsen.

Indien op het einde van de huurovereenkomst de muren en/of plafonds van het pand zijn aangetast doordat in het pand werd gerookt, zal de huurder het nodige doen om het pand te herschilderen.

Partijen duiden ter opmaak van de plaatsbeschrijving de in letter H van de bijzondere voorwaarden genoemde persoon aan. Indien deze persoon bij het verlaten van het goed niet kan optreden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving, dan verbinden de partijen er zich toe binnen de 14 dagen een deskundige aan te duiden. Bij gebreke aan overeenstemming terzake wendt de meest gerede partij zich tot de rechter.

Ingeval de verhuurder de plaatsbeschrijving zelf opmaakt zal hij/zij de verantwoordelijkheid zelf dragen deze te laten registreren en zal na registratie een kopie overmaken aan de makelaar.

Artikel 8: Onderhoud en herstellingen.

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de oorzaken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven. Zelfs als de vereiste herstellingswerken meer dan dertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding of kwijtschelding van huurgelden voor de huurder.

De algemene verplichtingen van de huurder zijn de volgende :

- Overgaan tot de huurherstellingen of herstellingen van klein onderhoud, waaronder wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de huurder met uitzondering van de toevallige huurherstellingen te wijten aan ouderdom of overmacht die ten laste blijven van de verhuurder. Hiervoor verwijst de huurder uitdrukkelijk naar de niet-limitatieve lijst van kleine herstellingen aangenomen bij uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 van de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 26 al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 die te consulteren is op de website www.woninghuur.vlaanderen,
- Het pand als een goede huisvader gebruiken en zich op redelijke en vooruitziende wijze gedragen;
- Overeenkomstig artikel 28, § 2, de verhuurder onmiddellijk informeren 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.

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

Artikel 9: Verzekering.

De huurder zal de huurnisico's, waaronder brand-, bliksem-, storm-, glas- en waterschade, enz. op behoorlijke wijze laten verzekeren gedurende de hele looptijd van de overeenkomst. Het verhaal van derden dient mee te zijn verzekerd.

De huurder verbindt er zich toe aan de verhuurder het bewijs te leveren van de onderschrijving van deze verzekeringen en verplicht zich ertoe hem bij elk verzoek het bewijs te leveren van de betaling van de desbetreffende premies.

Indien de verzekering van de verhuurder voorziet in een 'aistand van verhaal' tegen de huurder, dan verbindt de huurder er zich toe zijn aandeel (nl. de bijkomende premie) hierin te betalen, onverminderd de verplichting om op zijn verantwoordelijkheid en kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

Ingeval van een blokpolis (bij mede-eigendom) is de daaruit volgende premie ten laste van de verhuurder. De verhuurder zal dit bedrag niet doorrekenen aan de huurder, onverminderd de verplichting van de huurder om op zijn verantwoordelijkheid en kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

Indien de huurder in gebreke blijft één of andere van de hierboven vermelde verplichtingen die te zijnen laste worden gelegd te respecteren, zal hij persoonlijk de gevolgen die eruit voortvloeien dienen te dragen.

De verhuurder voorziet op zijn beurt een verzekering voor brand- en waterschade.

Artikel 10: Onderverhuur en overdracht huur.

Volledige onderverhuur is verboden. Gedeeltelijke onderverhuur, in welk geval het resterende gedeelte tot hoofdverblijfplaats van de hoofdhuurder moet blijven bestemd, en overdracht van huur zijn niet toegestaan, behoudens schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

Artikel 11: Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken.

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

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 verhuurde goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

Artikel 12: Huisdieren.

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Deze toestemming dient als een loutere gedoogzaamheid te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

Artikel 13: Bezoek en nazicht door de verhuurder.

Gedurende elke periode van huuropzeg, als ook in geval het huurgoed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder het recht hebben het gehuurde goed op afspraak te bezoeken met kandidaat huurders of kopers op de dagen en uren als bepaald in de bijzondere voorwaarden.

In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het gehuurde goed.

In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of te huurstelling van het goed de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek het gehuurde goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

In geval herstellingen vereist zijn die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd, zal de huurder de verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen.

Artikel 14: Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder.

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, met inbegrip van een wederverhuuringsvergoeding van drie maand, de kosten voor herstelling in goede staat en het ereloon van wederverhuurings verschuldigd aan de makelaar die huidige overeenkomst heeft bemiddeld.

Artikel 15: Onteigening door de overheid.

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadevergoeding in hoofde van de verhuurder te verminderen.

Artikel 16: Belastingen.

Alle welkdanige belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder welkdanig bestuur zal ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

Artikel 17: Leegstand

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verknottung vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

Artikel 18: Registratie

A. Indien huurcontract "uitsluitend" bestemd voor huisvesting

De registratie van het huurcontract, dewelke uitsluitend tot huisvesting van een gezin of één persoon is bestemd, moet geschieden door de zorgen van de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel 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.

Na de periode van twee maanden waarover de verhuurder beschikt om de huurovereenkomst te laten registreren en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd door de verhuurder, zijn de opzegtermijnen en opzegvergoedingen verschuldigd door de huurder aan de verhuurder niet van toepassing in geval van opzeg door een huurder. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

B. Indien huurcontract "hoofdzakelijk" bestemd is voor huisvesting (gemengde huurcontracten: hoofdzakelijk voor bewoning en bijkomstig voor beroepsdoeleinden)

De registratie van het huurcontract, dewelke hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting, is een plicht die rust op beide partijen, die daarvoor beschikken over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

Partijen bepalen dat deze plicht in concreto zal gedragen en bekostigd worden door de huurder. Bij gebreke aan tijdige registratie door de huurder, kan de verhuurder deze laten uitvoeren op kosten van de huurder.

De huurder moet op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee gezegeld, die hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de verhuurder.

Het is dus nodig de huurovereenkomst in vier exemplaren op te stellen, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de verhuurder een exemplaar van de overeenkomst, door de huurder getekend, in handen zou hebben. De kosten van registratie zijn ten laste van de huurder.

Artikel 19: Woonstkeuze

De huurder verklaart woonst te kiezen in het gehuurde goed zowel voor de duur van de verhuuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij hij bij zijn vertrek, aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekent met een uittreksel uit de bevolkingsregisters, die verplicht in België moet zijn.

Artikel 20: Hoofdelijkheid

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

Artikel 21: Vulgariserende toelichting

Er is een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering conform artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (te consulteren op www.woninghuur.vlaanderen).

Art. 22 Overlijden van de huurder

Bij het overlijden van de verhuurder neemt de huurovereenkomst niet automatisch een einde.

Bij het overlijden van de huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn de verhuurder schriftelijk hebben geïnformeerd de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

Indien de huurovereenkomst van rechtswege is ontbonden, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van 1 maand huur.

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.

Aldus overeengekomen te **Kortrijk op maandag 29/06/2020** in evenveel exemplaren als partijen, vermeerderd met één, dit laatste bestemd voor de registratie van huurovereenkomsten. Iedere partij verklaart een origineel te hebben ontvangen.