

HURCEELVOOR EEN ONGEMEUBELD APPARTEMENT BESTEMD ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HURDER

TUSSEN

De verhuurders :



En

De huurders :

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. VOORWERPVAN DE OVEREENKOMST

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, **een ongemeubeld appartement op het gelijkvloers** van het gebouw gelegen te **3200 Aarschot, Kapitein Gilsonplein 19**, omvattend :

hall, living, ingerichte keuken, 2 slaapkamers, badkamer, WC, bergplaats, kelder-bergplaats, autostaanplaats voor het gebouw, goedgekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goede huisvader te gebruiken.

2. BESTEMMING

Het eigendom wordt verhuurd als woongelegenheid en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurder en zijn familie.

Het zal dienvolgens betrokken worden door maximaal 2 personen.

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 clausule "voor slot van alle rekening" zal deze hypothese niet dekken.

3. DUUR

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor **een duur van 3 jaar die ingaat op 1 april 2004** (zijnde de begindatum) om te **eindigen op 31 maart 2007** (zijnde de einddatum).

Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden vóór het verstrijken van de einddatum of vóór het verstrijken van de verlenging, of 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 invoetreding.

4. HUURPRIJS

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de **maandelijkse huurprijs van 450,00 euro** (vierhonderdvijftig euro) op voorhand betaalbaar bij de maandelijkse vervaldag. Behoudens andersluidende instructies van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer

5. INDEXERING

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

De aanpassing zal gebeuren volgens 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 (= 136,27). 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 al de 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.

De huurwaarborg zal overeenstemmen met drie maanden huur. In geval van verhoging zal de waarborg proportioneel aangepast worden.

De waarborg zal gesteld worden als volgt:

Overeenkomstig de bepalingen van de wet van 20.02.91 wordt de waarborg geplaatst bij een bankinstelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op naam van de huurder. De intresten worden gekapitaliseerd.

De waarborg zal vrijgegeven worden mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen, hetzij een copij van een 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 woonbaarheid. 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, vóór het intrekken van de huurder, een plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden in der minne.

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

Desgevallend kan in gemeen overleg ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst een deskundige de opdracht krijgen de plaatsbeschrijving bij vertrek op te maken. Bij gebrek van akkoord zal de deskundige op verzoek van de meest gereede partij door de Vrederechter worden benoemd. De deskundige zal de opdracht krijgen de schade vast te stellen waarvoor de huurder verantwoordelijk is alsook de waarde ervan te schatten. De beslissing van de deskundige welke door de partijen of de vrederechter werd aangeduid is definitief bindend.

8. PRIVAAT GEBRUIK

De private abonnementen op water-, gas-, en electriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, centrale verwarming e.a. zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten van verbruik enz. De huurder zal jaarlijks zijn bewijs voorleggen van betaling van zijn waterverbruik.

ALGEMENE BEPALINGEN

9. ONDERHOUD

De huurder dient in te staan voor het toezicht en het onderhoud van het gehuurde goed en alles wat de privatieve delen garniert en stoffeert. Hij zal met name, zonder dat deze opsomming beperkend is, minstens éénmaal per jaar op zijn kosten de apparatuur voor centrale verwarming en de waterverwarmers laten onderhouden door een specialist en de badverwarmers laten ontkalken. 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 gebouw voorhanden is (jaarlijks voor verwarmingsinstallatie met stookolie). Hij is er tevens toe gehouden de ontkalkingsapparaten en verzachters te onderhouden en te vullen wanneer deze voorhanden zijn. Hij zal, binnen en buiten, de gebarsten en gebroken ruiten of spiegels laten vervangen welke ook de oorzaak van de schade

zij, zelfs in geval van overmacht. Hij zal, zowel binnen als buiten, de schade herstellen aan de privatieve delen en de portaaldeur, welke veroorzaakt is bij inbraak, poging tot inbraak of vandalisme. Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas-, en electriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en afvoerbuizen, de bel, telefoon, parlofoon, videofoon enz. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat leidingen en riolering niet verstopt geraken. 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. Hij zal de autostaanplaats in goede staat onderhouden. Indien de huurder nalaat de hiervoor beschreven onderhoudsverplichtingen te vervullen, 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.

10. VERHAAL

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen indien het bewezen is dat deze laatste, na erover te zijn ingelicht, niet zohaast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor deverantwoordelijkheid voortvloeiend uit artikelen 1386 en 1720 van het B.W. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en 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 eender 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.

11. VERANDERINGEN AAN HET GEHURDE GOED

Alle werken, veranderingen,verfraaiingen of verbeteringen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met 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 schriftelijk akkoord van de verhuurder.

12. 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 zijn huur en de duur van zijn bewoning.

13. 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 het te verzekeren kapitaal de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel verbiedt. De huurder zal

van deze verzekering het bewijs leveren en zal de polis niet mogen opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

14. DIEREN

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

15. 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.

16. OPENBARE VERKOOP

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.

17. AANPLAKKING – BEZOEK

Gedurende de ganse opzeggingstermijn alsook bij de 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 geïnteresseerden, tweemaal in de week, gedurende drie 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.

18. STATUTEN EN REGLEMENTEN VAN INWENDIGE ORDE

De huurder is verplicht de statuten van mede-eigendom, evenals alle wijzigingen die eraan zouden toegebracht zijn, te eerbiedigen en te zorgen voor hun toepassing. Hij verbindt er zich eveneens toe het reglement van inwendige orde te eerbiedigen evenals de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Ten slotte verbindt hij er zich toe de wijzigingen te eerbiedigen welke aangebracht worden aan het reglement van inwendige orde alsook de beslissingen welke door de algemene vergadering na de ondertekening genomen werden, voorzover deze wijzigingen en beslissingen hemdoor de syndicus werden meegedeeld. De huurder kan kennis van deze wijzigingen bij de syndicus

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.

19. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHURING

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

20. VERVROEGDE BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

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 :
 - 1) alle verschuldigde bedragen (huur, lasten, taksen...) heeft betaald tot op de datum van de inwerkingtreding van de overdracht;
 - 2) 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 ereloon ten laste van de huurder zal vallen
- **hetzij** kunnen eisen dat de huurder een opzegging van 3 maanden betekent en een vergoeding betaalt gelijk aan 3 maanden huur

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

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

21. VERTRAGING IN BETALING

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat 10 dagen na de vervaldag niet betaald is, 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.

22. VERBREKING TEN LASTE VAN DE HUURDER

Indien de huurceel ten zijnen laste verbroken wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten moeten dragen die uit de verbreking voortspruiten of zullen voortspruiten. Hij zal tevens, bovenop de reeds vóór zijn vertek vervallen en niet betaalde huur, een forfaitaire en niet herleidbare vergoeding betalen gelijk aan een semester huur.

23. HOOFDELIJKHEID

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

24. 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 verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is. In dit laatste geval zal de huurder aan de verhuurder het adres meedelen van zijn woonplaats alsook elke wijziging hiervan.

25. REGISTRATIE

De registratie van onderhavige huurceel en de kosten hiervoor zijn ten laste van de huurder, die alleen alle rechten en boeten zal dragen waartoe de huurovereenkomst aanleiding kan geven.

Opgemaakt te Aarschot op 13 maart 2004, in vier exemplaren, waarvan drie overhandigd worden aan de huurder, met het oog op de registratie en het vierde in handen blijft van de verhuurder. **Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.**

De verhuurders

De huurders

Registratie

PLAATSBESCHRIJVING BIJ INTREK IN EEN APPARTEMENT.

Tussen de ondertekenaars, namelijk

1. De verhuurder:

en

2. De huurders:

.....
.....

werd overeengekomen om over te gaan tot een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van een appartement gelegen te Aarschot, Kap.-Gilsonplein 19 (bus 1) en dit op3.01.2004 te20.00..... uur.

Na het appartement te hebben bezocht stellen de partijen het volgende vast:

SLAAPKAMER: 1) Alles O.K.; behangen en geverfd; raam en tabletten O.K., ook de radiator.
2) Idem als 1.

BADKAMER : Voorzien van bad, wasbak , alles O.K. en in nieuwe staat, alsook de betegeling en vloer.

GANG EN HAL: Alles O.K., ook alle deuren onbeschadigd, vloer O.K., behangen en geverfd.

LIVING : Alles O.K., voorzien van gordijnen en behangen en geverfd. Vloer onbeschadigd.

KEUKEN : Alles O.K. dampkap en vuur O.K., nieuwe keuken.

WC : O.K., voorzien van wasbak en betegeld; alles onbeschadigd.

TERRAS : O.K. alles onbeschadigd.

Voor akkoord:

Verhuurder:

Huurder: