HUURCEEL VOOR EEN GEMEUBEMD APPARTEMENT

BESTEMD ALS (HOOFD) VERBLIJFPLAATS

Tussen de ondergetekenden:

hierna genoemd "de verhuurder",

en

hierna genoemd "de huurder".

wordt overeengekomen wat volgt:

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST:
De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt,
Een **gemeubeld appartement** gelegen te **3001 Heverlee, Naamsesteenweg 25 bus 0102** omvattende **een inkomhal, een gastentoilet, een berging, woonkamer met aansluitend balkon, een volledig ingerichte keuken, en 1 slaapkamer met aansluitend een badkamer met douche**. Goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd.

Het eigendom wordt verhuurd als woongelegenheid en bestemd als (hoofd)verblijfplaats van de huurder en zijn familie bestaande uit **één** persoon.
Het is de huurder verboden het appartement of een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Zijn in ieder geval verboden activiteiten die vallen onder de toepassing van de wet op de handelshuren.

2. DUUR
De verhuring wordt toegestaan voor **drie achtereenvolgende jaren**, aanvang nemend op **1 december 2023** om te eindigen op **30 november 2026**.
De huurovereenkomst zal beëindigd kunnen worden mits een per aangetekende brief gegeven opzeg door één van de partijen van minstens **drie** maanden voor het verstrijken van de einddatum. Wordt er geen opzeg betekend en wordt de huurder na het verstrijken van de driejarige periode in het eigendom gelaten, dan wordt de huidige overeenkomst verondersteld te zijn aangegaan voor een termijn van negen jaar, te rekenen vanaf de aanvang van huidige overeenkomst.

Vroegtijdige verbreking: de huurder zal wegens buitengewone omstandigheden huidige huurovereenkomst vroegtijdig kunnen beëindigen mits een opzeg van **drie** maanden per aangetekend schrijven, en een vergoeding te betalen, vastgesteld op anderhalf, één of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar. Bij vroegtijdige verbreking zijn de kosten verbonden aan de

opmaak van de plaatsbeschrijving lastens de huurder.

3. HUURPRIJS

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse huurprijs van **Negenhonderdvijftig Euro (950,00 Euro)** op voorhand betaalbaar op de vervaldagen en ten laatste op de werkdag die de **vijfde** van elke maand voorafgaat.
Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer **BE**[illegible] bij middel van bestendige opdracht gegeven door de huurder bij een financiële instelling.
"De verhuurder verklaart dat de stipte betaling van de maandelijkse huurprijs een essentiële voorwaarde van deze huurovereenkomst uitmaakt. Zonder deze belofte tot stipte betaling vanwege de huurder zou dit huurcontract nooit gesloten zijn. De huurder erkent dit en aanvaardt dan ook dat een tekortkoming op dit gebied een niet nakoming uitmaakt op één van de essentiële bestanddelen van het huurcontract".
Tevens verklaart de huurder uitdrukkelijk dat hij in de financiële toestand verkeert en zal verkeren en zo nodig tijdig de maatregelen neemt om tijdens de hele huurperiode deze betalingsverplichting na te komen.

4. INDEXERING

Hoger bedongen huurprijs vertegenwoordigt een koopkracht, die overeenstemt met het indexcijfer **van december 2023** van de gezondheidsindex.
Ten einde deze overeenstemming te behouden, zal de huurprijs automatisch en van rechtswege aangepast worden om de twaalf maanden, vanaf de invoegetreding van huidige huurovereenkomst. Deze aanpassing zal geschieden bij middel van volgende formule:

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

De basisindex is deze van de maand, die het sluiten van de onderhavige overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index zal deze zijn van de maand, die voorafgaat aan de verjaardag van het invoegetreden van de overeenkomst.

5. WAARBORG

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen, zal de huurder een waarborg stellen die overeenstemt met **twee** maanden huur. Dit bedrag zal hem terugbetaald worden, onder aftrek van eventueel bedragen, na verloop 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.
In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten. De huurder is dus verplicht deze op de bepaalde vervaldagen te betalen tot aan het einde van de huurovereenkomst. Bij het einde van elke tussenperiode van de huurovereenkomst zal de waarborg derwijze aangepast worden dat hij gelijk is aan twee maanden huur.
Indien de waarborg wordt gesteld onder de vorm van een som geld, verbinden partijen zich deze te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder overeenkomstig artikel 1752 bis van het Burgerlijk Wetboek. De waarborg mag maximaal twee maanden huur bedragen.

6. VERTRAGING IN BETALING

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat tien dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van één procent per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor

een ganse maand aangerekend.
In geval de verhuurder, bij het einde van de verhuring, het saldo van de huurwaarborg niet aan de huurder terugbetaalt, binnen de tien dagen na het afsluiten van de rekening, zal het bedrag dat ten onrechte achtergehouden wordt, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een interest opbrengen aan de huurder van één procent per maand, vanaf de dag van het afsluiten van de rekening. De interest voor elke begonnen maand wordt voor een hele maand aangerekend.

7. GEMENE LASTEN
Behoudens tegenstrijdig beding blijven de werken aan de ruwbouw, de grote herstellingen, en in het algemeen, alle noodzakelijke herstellingen in overeenstemming met artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek, alsook de verzekering tegen brand en waterschade van het gebouw ten laste van de verhuurder.

8. BELASTINGEN
Alle welk danige belastingen en taksen van Rijk, Provincie, Gemeente of elk ander openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later de verhuurde goederen bezwaren, zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot zijn huur en de duur van zijn bewoning.

9. PRIVAAT GEBRUIK
De abonnementen op elektriciteit, water, aardgas, telefoon en teledistributie, zijn ten laste van de huurder: deze omvatten alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik, enz.

10. WOONSTKEUZE – BURGERLIJKE STAND
De huurder verklaart hierbij zijn domicilie te vestigen op het gehuurde goed, in gebreke daarvan zal de tweede verblijfstaks, opgelegd door de stad Leuven, integraal op hem verhaald worden.
De huurder verklaart tevens woonst te kiezen in het gehuurde goed zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij hij bij zijn vertrek, aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekent, die verplicht in België dient te zijn.
In geval de burgerlijke stand van de huurder verandert o.m. door huwelijk, is hij verplicht zonder verwijl de verhuurder hiervan in kennis te stellen.

11. VERZEKERINGEN
Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst zal de huurder zijn huurderrisico en het verhaal der buren verzekeren tegen brand, bij een in België gevestigde maatschappij, en hij zal van deze verzekering het bewijs leveren.

12. BESTEMMING
De huurder mag deze bestemming niet veranderen , noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren noch zijn huurdersrechten overdragen zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder. Hij zal het gehuurde goed als een goede huisvader betrekken.

13. 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 de veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. 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 slijtage.
Partijen komen overeen dat een plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden voor het intrekken van de huurder.

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek niet later dan de laatste dag van de huurovereenkomst opgemaakt worden, nadat de huurder het goed volledig zal verlaten hebben. De expert zal als opdracht krijgen de schade vast te stellen welke de huurder veroorzaakt heeft alsook de waarde ervan te schatten en de schadeposten toe te schrijven aan een der partijen. Voor het opmaken van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen hun deskundige in gemeen overleg aanduiden, ten laatste veertien dagen voor het einde van de huurovereenkomst, en bij gebrek aan akkoord, op verzoek van de meest gerede partij hem laten benoemen door de vrederechter.
Indien geen deskundige tussenkomt bij het vertrek, zal de huurder de verhuurder verzoeken de staat van de lokalen te komen bezichtigen, nadat de persoonlijke bezittingen van de huurder verhuisd zijn en voor de overhandiging van de sleutels.
Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige door de partijen of de Vrederechter aangeduid, definitief bindend, zonder mogelijk verzet noch beroep.

14. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Alle werken, verfraaiingen, verbetering of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, die opgenomen moet worden in de schriftelijke toelating zullen zij, zonder vergoeding ten bate van de verhuurder verworven blijven, die zich nochtans het recht voorbehoudt te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden. Dit zal altijd het geval zijn voor werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed welke zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd werden.

15. ONDERHOUD

De huurder zal binnen en buiten, de gebarsten of gebroken spiegels en ruiten doen vervangen, welke ook de oorzaak van deze schade zij. Hij zal de schade herstellen veroorzaakt bij inbraak of poging tot inbraak en vandalisme.
Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, enz. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en riolering niet verstopt geraken. De huurder zal erover waken dat het appartement in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt.

16. VERHAAL

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen bij toevallig stilvallen of aan hem te wijten slechte werking van apparaten en diensten, die het verhuurde goed bedienen, indien het bewezen is dat hij, na erover te zijn ingelicht, niet zohaast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek. De huurder zal het goed gebruiken als een goed huisvader en zal onmiddellijk de verhuurder op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de Wet aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstellingen moeten duiden, zelfs indien zij meer dan veertig dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving.

17. ONTEIGENING
In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder ervan verwittigen, die nochtans geen enkele schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen.
Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomende aan de verhuurder zou verminderen.

18. AANPLAKKING – BEZOEK
Drie maanden voor dat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging of bij tekoopstelling van het appartement zal de huurder tot op het ogenblik van zijn vertrek het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan, evenals de vrije en volledige bezichtiging door de liefhebbers, 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.

19. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE
De huurder is verplicht de reglementen van de mede-eigendom en van inwendige orde te eerbiedigen.

20. DIEREN
De huurder mag geen huisdieren houden behoudens toestemming van de eigenaar.

21. GERECHTELIJKE ONTBINDING LASTENS DE HUURDER
Indien de huurceel ten zijnen schade en laste verbroken wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten voortspruitende of die zullen voortspruiten uit deze verbreking moeten dragen en tevens. buiten de reeds voor zijn vertrek vervallen en niet betaalde huur, een vergoeding voor wederverhuring betalen gelijk aan een trimester huur, verhoogd met zijn deel in de gemene lasten, dat onveranderd zal geacht blijven niettegenstaande zijn vertrek.

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

23. ENERGIEPRESTATATIECERTIFICAAT
De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van deze huurovereenkomst, over een energieprestatiecertificaat dat op eenvoudig verzoek aan de kandidaat-huurder werd overhandigd.

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

24. REGISTRATIE
Immo-Time zal zorgen voor het registreren van de huurovereenkomst en dit uiterlijk binnen de 2 maanden te rekenen vanaf heden. Het registreren is kosteloos.

25. BIJZONDERE VOORWAARDEN

De eerste maand huur van december 2023 zijnde **950,00 Euro** zal bij middel van bankoverschrijving overgeschreven worden op het volgende rekeningnummer **BE?** binnen 5 werkdagen na ondertekening.

De plaatsbeschrijving kost éénmalig **250,00 Euro**. Enkel bij intrede, niet bij uittrede.

Aldus opgemaakt in drie exemplaren op **3 november 2023** te **3000 Leuven**.

Elk exemplaar werd door de beide partijen geparafeerd en ondertekend.
Eén exemplaar is voor de Verhuurder, één voor de Huurder en één is bestemd voor de Registratie.

De Verhuurder

De Huurder