



Informatie over het document:



Type van het document: HUURCONTRACT - HUISVESTING
Identificatie van het document: 2018100500006321425
Registratierelaas: 2018C6962SP0000000000717660
Identificatie van de traceerbaarheid: TA/0104510426

Bevoegd registratiekantoor:

C69 - Kantoor Rechtszekerheid Oudenaarde
Marlboroughlaan 4 - 9700 Oudenaarde
0257/530.40

rsj.kantoor.oudenaarde@minfin.fed.be

Gegevens van het contract:

Verhuurder: 
Huurder: 
Ligging van het goed: 9403 Neigem
Brusselseheerweg 115
Datum begin van de huur: 01/09/2018
Duur: 9 ja(a)r(en)
Huur - Kosten: 600.00 euro/maand - 0.00 euro/maand
Datum handtekening: 05/08/2018

Technische informatie:

Project: MYRENT-Huurcontracten en plaatsbeschrijvingen
Toepassing: MYRENT_D2D
Versie: V2



TA/0104510426

Huurcontract voor appartement (hoofdverblijfplaats)(Vlaams Gewest)

Tussen de ondergetekenden,

w/
tel/

de "verhuurder" genoemd

en

wonende
tel/

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

Artikel 1 : Voorwerp.

Hierdoor geeft de verhuurder aan de huurder, die aanvaardt, een appartement in huur dat gelegen is op 1^o verdieping
gelegen *Brusselsesteenweg 115 te 9403 Meigem*

Het appartement omvat (gedetailleerde beschrijving van de ruimtes)

*Hall, living, keuken, badkamer, 2 slaapkamers,
berging, terras, garage, kelder en tuin.*

De huurder verklaart het verhuurde goed te hebben onderzocht, het in goede staat van onderhoud, bewoonbaarheid, veiligheid en gezondheid te ontvangen en er zijn hoofdverblijfplaats van te maken.

Artikel 2 : Begindatum en duur [punt a) of punt b) schrappen].

- a) Dit huurcontract is afgesloten voor een duur van *negen jaar* met aanvang op *1 september 2018* en eindigend op *31 augustus 2027* indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag dóór de verhuurder of de huurder per aangetekend schrijven een opzegging wordt betekend. Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van *drie jaar* verlengd.
- b) ~~In afwijking van vorige paragraaf, indien de partijen dit wensen, kan dit huurcontract worden afgesloten voor een periode met een maximale duur van drie jaar, hetzij van tot . In dat geval zal artikel 3 van het huurcontract niet van toepassing zijn. Dit contract van korte duur zal eindigen met inachtneming door de verhuurder of de huurder van een opzegperiode van ten minste *drie maanden* vóór het einde van dit huurcontract. Indien de opzeg binnen deze termijn niet is betekend of indien de huurder na verloop van deze periode het goed verder betreft, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een periode van *negen jaar*, te rekenen vanaf de datum waarop het oorspronkelijk contract van korte termijn werd afgesloten. In dat geval blijft artikel ~~3~~ van het contract van toepassing.~~

Artikel 3 : Einde van het contract.

- a) *Opzegmogelijkheden voor de verhuurder:*

1) *Op elk ogenblik met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij het goed persoonlijk en effectief wil betrekken of indien hij het op dezelfde wijze wil laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, 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 tot in de derde graad .*

– De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder.

Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

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; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen.

Die vordering, door de huurder, 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, ingeval 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. Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.-

- 2) *Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode* kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :
 - worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningbepalingen inzake stedenbouw;
 - worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en – meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen. De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.
 - De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen de vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, 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 mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken, via een bijzondere clause toe te voegen aan het contract.
- 3) *Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode* kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken, via een bijzondere clause toe te voegen aan het contract.

b) *Opzegmogelijkheid voor de huurder:*

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar en op voorwaarde dat de huurovereenkomst is geregistreerd.

- Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig art. 3, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is de huurder de vergoeding, voorzien in de vorige alinea, niet verschuldigd.

Artikel 4 : Betaling van de huur.

De maandelijkse basishuur is vastgesteld op EUR 600 (Zeshonderd) (EUR) die de huurder verplicht is regelmatig en bij voorbaat te betalen, zodat de verhuurder ten laatste op de 5de van elke maand wordt gecrediteerd.

Behalve andersluidende overeenkomst wordt de huur gestort op rek. nr BE52 0670 4109 5009 geopend bij Belfius Bank op naam van 

Artikel 5 : Herziening van de huur en de lasten.

- a) Tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode kunnen de partijen overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de Vrederechter een herziening toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden tenminste 20 % hoger of lager is dan de eisbare huurprijs op het ogenblik van het indienen van de herziening.

De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het goed, als gevolg van, op zijn kosten uitgevoerde werken aan het verhuurde goed, met minstens 10 % is gestegen in vergelijking met de eisbare huur.

- b) De vordering tot herziening kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de lopende driejarige periode.
- c) De herziene huurprijs zal van toepassing zijn vanaf de eerste dag van de nieuwe driejarige periode.
- d) Elk van beide partijen kan ten allen tijde aan de Vrederechter de herziening vragen van de forfaitaire lasten en kosten of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

Artikel 6: Indexering.

De basishuurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

De indexering heeft plaats op de verjaardag van de inwerkingtreding van het contract, volgens de formule

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De indexering is slechts van toepassing op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en heeft slechts terugwerking tot drie maanden voorafgaand aan datum van het verzoek.

Artikel 7: Waarborg.

De huurder zal bij ondertekening van dit contract, een som geld als huurwaarborg aan de verhuurder storten. Deze som geld mag een bedrag, gelijk aan twee maanden huur niet overschrijden.

Deze waarborg moet bij ~~De~~ ^{De} ~~Bank~~ op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

Artikel 8 : Belastingen.

Met uitzondering van de onroerende voorheffing, die ten laste is van de verhuurder, komen al de andere belastingen of taksen die de Staat, de Provincie, het gewest of de Gemeente heft of zal heffen op het verhuurde goed, ten laste van de huurder.

Artikel 9 : Lasten.

a) *Gemeenschappelijke lasten:*

De huurder zal het aandeel dragen van het verhuurde goed in de gemeenschappelijke lasten, omvattend

- de kosten van water, gas en electriciteit van de gemeenschappelijke delen,
- de kosten van conciërge en syndicus,
- de kosten van onderhoud en reparaties van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, met inbegrip van die welke betrekking hebben op de liften en de technische uitrustingen.

Het aandeel van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de kostenstaten die de verhuurder, zijn vertegenwoordiger of de syndicus ten minste eenmaal per jaar bezorgt.

De huurder zal hiervoor een **provisie** betalen van

EUR/maand, dewelke éénmaal per jaar op voorlegging van de werkelijke kosten zal worden afgerekend. Het bedrag van de provisie kan jaarlijks herzien worden in functie van het bedrag van de reële uitgaven of van de voorzienbare evolutie hiervan.

b) *Water, gas en electriciteit*

De huurder draagt de kosten voor zijn persoonlijk water-, gas-, en elektriciteitsverbruik, evenals de abonnements-, plaatsings-, vervangings- en onderhoudskosten van de meters.

De huurder zal de nodige stappen ondernemen bij de betrokken maatschappijen om de tellers op zijn naam te laten inschrijven.

Indien er voor het stadswater, gas of electriciteit géén afzonderlijke meters bestaan, zal de huurder tussenkomen in de gezamenlijke kosten van verbruik ten belope van

Indien het appartement voorzien is van een collectieve verwarming en warm-waterdistributie, zullen de kosten desbetreffend opgemaakt worden door de verhuurder, zijn zaakwaarnemer of de syndicus. De afrekening wordt opgemaakt volgens de warmtemeters en/of volgens vaste quotiënten. In geval van bestaan van calorimeters zal de huurder toegang moeten verlenen voor de opname ervan op dag en uur, hem hiertoe aangewezen.

De huurder zal voor deze posten een provisie betalen van 40 EUR/maand, dewelke éénmaal per jaar op voorlegging van de werkelijke kosten zal afgerekend worden. Het bedrag van de provisie kan jaarlijks herzien worden in functie van het bedrag van de reële uitgaven of van de voorzienbare evolutie hiervan.

Artikel 10 : Verzekering.

Tijdens de hele duur van het huurcontract moet de huurder een verzekering nemen voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid inzake brand, waterschade, ontploffingen en alle aanverwante risico's, evenals voor zijn huurrisico's en het verhaal der burens. Hij verbindt zich ertoe het bewijs hiervan te leveren telkens de verhuurder zulks vraagt. De huurder verklaart zonder voorbehoud te verzaken aan elk verhaal tegen de verhuurder krachtens artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11 : Aansprakelijkheid, ongevallen, defecten, herstellingen en onderhoud.

- a) Er is geen verhaal mogelijk tegen de verhuurder in geval van toevallige onderbreking van de verwarming, de water-, gas- of elektriciteitsdistributie en de liften.
- b) Bij een ongeval moet de huurder dringend de verhuurder verwittigen.
- c) De huurder moet de verhuurder dadelijk op de hoogte brengen van schade aan het dak en aan de ruwbouw van het goed, waarvan de herstelling ten laste valt van laatstgenoemde; wanneer de huurder nalaat zulks te doen, is hij aansprakelijk.
- d) *Komen ten laste van de huurder:* alle huur- en onderhoudsherstellingen evenals de grote herstellingen die normaal ten laste van de verhuurder zijn, maar die veroorzaakt werden door toedoen van de huurder of van een derde en waarvoor de huurder aansprakelijk is.
- e) *Komen ten laste van de huurder:*
 - het vegen van de schoorsteen ten minste éénmaal per jaar, evenals bij het verlaten van het gehuurde goed; de huurder moet het bewijs ervan leveren door voorlegging van een factuur van de beëdigde schouwveger;
 - de vervanging van gebarsten of gebroken ruiten of spiegels;
 - het onderhoud van alle apparatuur en leidingen van water, gas en elektriciteit, de sanitaire installaties van het gehuurde goed, en met name de apparatuur en leidingen van water, gas en elektriciteit, de sanitaire installaties en afvoerleidingen;
 - de bescherming van alle leidingen, meters en apparatuur tegen de weersomstandigheden, en in het bijzonder tegen de vorst;
 - de ontkalking van de waterverwarmers en het onderhoud van de verwarmingsinstallaties;
 - het onderhoud van de tuin.
- f) De huurder mag geen enkele wijziging aanbrengen aan het gehuurde goed. Hij verbindt zich ertoe onmiddellijk alle door hem bij de burens aangerichte schade op zijn kosten te doen herstellen.
- g) De huurder moet ervoor zorgen geen enkel hem toebehorend voorwerp in de gemeenschappelijke delen van het gebouw achter te laten; hij verbindt zich ertoe geen dieren te houden die de burens kunnen storen of die schade kunnen veroorzaken.
- h) Het is de huurder verboden aanplakbrieven of uithangborden om gelijk welke reden aan te brengen.

Artikel 12 : Plaatsbeschrijving bij het betrekken van het gehuurde goed.

De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn-, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Hij wordt gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst en zal ermee aan de registratie onderworpen worden. Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend voor het verstrijken van de termijn van één maand of van vijftien dagen naargelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt.

Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de voorbeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.

De huurder verbindt er zich toe het gehuurde goed in goede huur-staat te bewaren en het bij zijn vertrek in deze staat achter te laten.

Artikel 13 : Bestemming van het goed.

De huurder verklaart het goed voor privé-gebruik te huren. Hij mag deze bestemming niet wijzigen, het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren of zijn rechten erop afstaan zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder. Hij moet het goed betrekken als een goed huisvader. Het verhuurde goed kan in geen geval vallen onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten.

Artikel 14 : Keuze van woonplaats.

De huurder verklaart keuze van woonplaats te doen in het gebouw voor de hele duur van de huurovereenkomst. Dit geldt verder voor alle gevolgen van het huurcontract, zelfs nadat de huurder het goed verlaten heeft, tenzij hij aan de verhuurder een nieuwe woonplaats in België heeft betekend.

Artikel 15 : Onteigening.

Bij onteigening van het verhuurde goed kan de huurder geen enkele schadeloosstelling van de verhuurder eisen.

Artikel 16 : Verkoop van het goed.

- a) Indien het contract vaste dagtekening heeft vóór de verkoop van het goed, kan de nieuwe eigenaar slechts een einde stellen aan het contract in de gevallen en onder de voorwaarden voorzien in artikel 3 van dit contract, vanaf van het verlijden van de authentieke verkoopsakte.
- b) Indien het contract geen vaste dagtekening heeft en indien de huurder sinds ten minste zes maanden het goed betreft, zal de nieuwe eigenaar een einde kunnen stellen aan het contract in de welbepaalde gevallen voorzien onder artikel 3 van dit contract *middels een vooropzeg van drie maanden*.
De vooropzeg moet op straffe van nietigheid aan de huurder betekend worden binnen de drie maanden die volgen op het verlijden van de authentieke akte.

Artikel 17 : Aanplakbrieven en bezoek van het goed.

Drie maanden vóór het verstrijken van het huurcontract of wanneer het goed wordt te koop gesteld, heeft de verhuurder het recht aanplakbrieven uit te hangen op het verhuurde goed, en het vrij en volledig te laten bezoeken 3 maal per week, gedurende 2 opeenvolgende uren, die gemeenschappelijk zijn vast te stellen.
De verhuurder heeft het recht het goed te bezoeken om zich ervan te overtuigen dat de bepalingen van het contract worden nageleefd door de huurder; te dien einde komt hij dag en uur van zijn bezoek met de huurder overeen.

Artikel 18 : Registratie.

Overeenkomstig artikel 5 bis van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder zal de verhuurder instaan voor de registratie voor de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving zal mee ter registratie worden aangeboden.

Artikel 19 : Wettelijk vereiste bijlagen

Om te voldoen aan de verplichtingen van artikelen 2 §1 en 11bis § 2 van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder; worden aan deze overeenkomst gehecht en ermede ter registratie aangeboden

- de tekst van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid;
- de bijlage bij het Koninklijk Besluit van 4 mei 2007, inhoudende een uitleg over diverse wettelijke bepalingen

Artikel 20 : Hoofdelijke verbintenissen.

De verbintenissen van onderhavig huurcontract zijn ondeelbaar en hoofdelijk voor de huurder, zijn erfgenamen of rechthebbenden.

De huurder zal alle wijzigingen in zijn burgerlijke staat, van aard een invloed te hebben op de betrekkingen met de verhuurder, ter kennis brengen van deze laatste.

Verder verwijzen de partijen naar de wet.

Bijkomende clausules:

De huurder verklaart van de verhuurder een copie van het geldig energieprestatiecertificaat te hebben ontvangen.

Het gehuurde goed is voorzien van de reglementair verplichte rookmelders.

Opgemaakt in drie exemplaren te *9620 Zottegem*
, één voor elke partij en het derde voor
de registratie, op datum van *05/08/2018*.

De verhuurder,

De huurder,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]