

## **HANDELSHUUROVEREENKOMST**

Tussen de ondergetekenden :

ek,

En

met name genoemde de HURDER;

**WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :**

### **Artikel 1 : voorwerp van de overeenkomst**

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, in het gebouw gelegen te 3210 Lubbeek, Dorpskring 7 een handelsruimte op het gelijkvloers + het voorliggende terras en de kelder met bestemming horeca, maar met uitsluiting van de bestemming als danscafé.

De huurder verklaart de omstandigheden van deze huur voldoende te kennen. De verhuurde plaatsen zijn bestemd om te dienen als horeca-uitbating met uitsluiting van danscafé voor de professionele activiteit van de huurder en dit voor de ganse duurtijd van dit contract.

De huurder verbindt zich ertoe het pand op dergelijke wijze te gebruiken en hiertoe alle nodige maatregelen te nemen dat de rust van de andere bewoners van het gebouw en de omwonenden wordt gegarandeerd.

Een strikte toepassing van de Politieverordening van 24/06/1992 wordt geëist.

De huurder staat zelf in voor het bekomen van alle vergunningen voor de uitbating en zal ervoor zorgen dat hij met alle op de uitbating toepasselijke reglementering in orde is, onder meer de reglementering ter bestrijding van geluidsoverlast.

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder.

Zo de huurder in gebreke blijft deze verplichtingen in verband met de bestemming na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder waardoor de verhuurder de ontbinding van de overeenkomst kan vorderen voor de Vrederechter.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de Handelshuurwet van 30 april 1951 van toepassing is.

De huurder mag het goed noch geheel, noch gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurdersrechten overdragen, zonder de schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder, zulks onder voorbehoud van de rechten die de huurder uit art. 10 van de handelshuurwet put.

In ieder geval blijft de huurder hoofdelijk gehouden tot alle uit huidige overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

### **Artikel 2 : duur van dit huurcontract**

Dit huurcontract wordt afgesloten voor een periode van negen jaar, ingaand vanaf 01 december 2012.

De huurder kan een einde maken aan de huur voor het einde van het derden het zesde en het negende jaar mits een opzegging, bij aangetekend schrijven, van zes maanden voorafgaand aan de vervaldag.

Op het einde van het huurcontract dient door de huurder, tussen de 18° en de 15° maand, voorafgaand aan de einddatum, bij aangetekend schrijven, een huurhernieuwing te worden aangevraagd.

### **Artikel 3. Huurprijs + kosten + lasten**

De basishuurprijs bedraagt 1350 Euro en is maandelijks vooraf betaalbaar, nl. voor de 5° van de maand waarop de huur betrekking heeft.

Behoudens andere onderrichtingen van de verhuurder zal de huurprijs betaald worden door overschrijving ervan op het rekeningnummer van de verhuurder

Op laattijdige betaling van huurprijs wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest van 12% per maand toegevoegd.

De basishuurprijs wordt gekoppeld aan de basisindex van de CBS, zonder ingebrekestelling jaarlijks op de eerste maand van de volgende formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

Nov. 119,95

De basisindex is die van november 2012, te wijlen de nieuwe index die wordt toegevoegd op de eerste maand van de volgende formule :

De abonnements op en het verblijf van de huurder op het adres van de huurder, telefoon, radio- en televisiedistributie, het huurgeld van de woning, de kosten, zijn ten laste van de huurder.

Alle huidige en toekomstige belastingen of taksen geheven door om het even welke overheid op het verhuurde goed of de uitbating, worden uitsluitend door de huurder gedragen.

De onroerende voorheffing valt pro rata het gehuurde gedeelte van het onroerend goed, ten laste van de huurder. De te hanteren verdeelsleutel pro rata voor de onroerende voorheffing wordt bepaald conform 1947/3026 van het KI.

Deze zal door de huurder binnen de veertien dagen na ontvangst van een kopie van het aanslagbiljet, aan de verhuurder betaald worden. De eventuele heffing op de leegstand en verkrotting valt ten laste van de huurder.

#### **Artikel 4 : plaatsbeschrijving**

Partijen bevestigen een rondgang gedaan te hebben in het pand en bevestigen dat de staat van het pand overeenstemt met de plaatsbeschrijving opgesteld door architect Boogaerts dd. 03/01/2012, dewelke thans geldt als intredende plaatsbeschrijving.

Op het einde van de overeenkomst zal voor gemeenschappelijke rekening een nieuwe op tegenspraak opgestelde plaatsbeschrijving van het verhuurde goed worden gemaakt. In geval van onenigheid omtrent de op te stellen plaatsbeschrijving, zal deze worden opgesteld door een door de Vrederechter aangeduide deskundige. De kosten van deze plaatsbeschrijving zullen worden gedragen door partijen ieder voor de helft.

De huurder verbindt zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven als deze waarin hij het goed ontvangen heeft, met uitzondering van de slijtage door ouderdom of normaal gebruik, en onverminderd hetgeen huidige Overeenkomst bepaalt met betrekking tot veranderingen en verbeteringen.

#### **Artikel 5 : waarborgsom**

Teneinde de goede uitvoering van haar verbintenissen te garanderen zal de huurder een huurwaarborg ten belope van 6 maanden huur storten op een geblokkeerde bankrekening bij Fintro, Dorpskring 16/1 te Lubbeek.

In geval van verhoging van de huurprijs zal de waarborg proportioneel worden aangepast.

Deze waarborg dient gestort te zijn alvorens de sleutels kunnen worden overhandigd.

De verhuurder verkrijgt voor elke schuldvordering wegens gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op deze waarborg.

De waarborg zal slechts vrijgegeven worden mits schriftelijk akkoord tussen beide partijen opgemaakt na het beëindigen van de huurovereenkomst of mits rechterlijke beslissing.

#### **Artikel 6 : ontbinding**

In geval van ernstige tekortkomingen vanwege de huurder, onder meer het niet of te laat betalen van de huur en de aanhorigheden, gebrek aan onderhoud, wijzigen van de bestemming, het niet respecteren van de rust van de bewoners van het gebouw en omwonenden enz. kan de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst eisen.

In geval van ontbinding van huidige overeenkomst door de fout van de huurder, is deze een wederverhuuringsvergoeding verschuldigd gelijk aan een bedrag van 6 maanden huurprijs, onverminderd het recht van de verhuurder om een bijkomende schadevergoeding te vorderen. In geen geval telt de toepassing van dit beding ter dekking van de eventuele huurschade.

### **Artikel 7 : Onderhoud en herstellingen**

De huurherstellingen en het gering onderhoud vallen ten laste van de huurder. Deze omvatten onder meer, zonder dat de hiernavolgende opsomming limitatief is :

- \* het jaarlijks vegen van de gebruikte schoorstenen;
- \* het onderhoud van alle verwarmings-, electriciteits- en gasinstallaties;
- \* het onderhoud van de sanitaire installaties;
- \* het onderhoud van alle goten, afwateringen en aflopen;
- \* het vervangen van gebroken ruiten;
- \* het onderhoud en herstel van muur- en vloerbekleding, alsook van deuren, vensters, rolluiken, sloten, spiegels, kranen, leidingen, elektrische apparaten enz.
- \* het ruimen van de putten;

De huurder is ook aansprakelijk voor verstoppingen en vorstschade.

Daarenboven verbindt de huurder zich ertoe de verhuurder **onmiddellijk** per aangetekend schrijven op de hoogte te stellen van elke schade aan het verhuurde goed of van elke dringende herstelling die nodig zou blijken. In afwachting van betreffende herstelling zal de huurder alle nodige maatregelen nemen om het gehuurde goed in stand te houden en de uitbreiding van de schade te voorkomen. Bij niet-naleving van deze verbintenis is de huurder persoonlijk aansprakelijk voor alle uitbreidingen van schade aan het gehuurde goed.

De huurder zal aan de verhuurder de toegang tot het gehuurde goed verlenen voor het uitvoeren van alle noodzakelijke onderhouds- of herstelwerken. De huurder zal daarvoor nooit aanspraak kunnen maken op enige schadevergoeding of vermindering van huur, zelfs wanneer die werken meer dan veertig dagen zouden duren. Noch kan de verhuurder aansprakelijk gesteld worden voor enig verborgen gebrek van het goed.

De verhuurder heeft het recht – mits de huurder achtenveertig uur op voorhand te hebben gewaarschuwd – het verhuurde goed op elk moment te bezoeken om zich van de toestand te vergewissen.

Gezien de gastellers van het ganse gebouw zich in de kelder bevinden, verbindt de huurder zich ertoe om op eerste verzoek van de verhuurder of de overige huurders in het gebouw, aan deze toegang te verlenen tot opname of controle van de gastellers.

### **Artikel 8. Veranderingswerken**

Het is de huurder niet toegestaan, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder en mits naleving van de procedure voorzien in artikel 7 van de wet op de handelshuurovereenkomsten, welkdanige verandering, verbouwing of aanpassing aan het gehuurde goed uit te voeren.

De verhuurder kan in het andere geval, op ieder ogenblik en uiterlijk bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het herstel van het gehuurde goed in de oorspronkelijke

4

staat eisen, zonder dat de huurder recht heeft op enige vergoeding van welke aard ook.

Op het einde van de huurovereenkomst dient de huurder het gehuurde goed terug te geven, met inbegrip van eventueel uitgevoerde werken, zonder dat de verhuurder daarvoor enige vergoeding verschuldigd is. De verhuurder kan evenwel eisen dat het pand terug in zijn oorspronkelijke staat wordt gesteld op kosten van de huurder.

Werken die noodzakelijk worden ingevolge huidige of toekomstige overheidsbeslissingen, zoals - ten exemplatieve titel - met betrekking tot de brandveiligheid, vallen ten laste van de huurder.

### **Artikel 9. Verzekeringen**

De huurder verbindt er zich toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid tegenover de verhuurder en tegenover derden, inzake brand, gevolgschade, storm- en waterschade, ontploffing en blikseminslag, huurrisico's en verhaal van burens, te laten verzekeren via het Fintro-kantoor te Lubbeek.

De huurder dient hiervan spontaan het bewijs te leveren bij het ondertekenen van deze overeenkomst en dient elk jaar spontaan de kwitantie betreffende de voldane premies mede te delen.

De huurder verbindt er zich toe een verzekering af te sluiten voor zijn meubilair en al de zich in het gehuurde pand bevindende goederen, inrichting, afwerking en versieringen.

### **Artikel 10. Dieren**

Het is de huurder verboden om dieren te houden, behoudens mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder én op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige schade veroorzaken.

### **Artikel 11. Vervreemding - voorkooprecht**

§1. Ingeval het gehuurde onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, weggeschonken of op enige wijze wordt overgedragen of vervreemd ten bijzondere titel aan de kinderen of kleinkinderen van de verhuurders, zal de verkrijger de huurder kunnen uitzetten conform de bepalingen van art. 12 van de Wet van 30 april 1951.

In geval van uitzetting krachtens het hierboven bepaalde zal de huurder geen recht hebben op enige schadevergoeding op grond van art. 1744 e.v. B.W.

§2. Ingeval het gehuurde onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, geschonken of op enige wijze wordt overgedragen of vervreemd ten bijzondere titel aan een derde met uitzondering van de kinderen en kleinkinderen van de verhuurders, geniet de Huurder van een voorkooprecht. Dit voorkooprecht wordt bedongen zo ten voordele van de Huurder zelf als van de heer \_\_\_\_\_ of een vennootschap, door hem vertegenwoordigd.

De Verhuurder verplicht zich aan de Huurder de verkoopvoorwaarden te laten kennen, waartegen hij bereid is het goed te verkopen, zulks bij ter post aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.

De Huurder beschikt over een termijn van 30 dagen, vanaf deze kennisgeving, om, eveneens bij ter post aangetekend schrijven of deurwaardersexploot aan de Verhuurder mee te delen of hij van zijn voorkooprecht gebruik zal maken. Hij zal eveneens aanduiden of hij dit voorkooprecht zelf zal uitvoeren, dan wel de heer \_\_\_\_\_ of een vennootschap waarin deze gerechtigd is van dit voorkooprecht zal gebruik maken. Een afwezigheid van antwoord binnen deze termijn van 30 dagen staat gelijk met een weigering.

Ingeval de Huurder geen gebruik maakt van zijn voorkooprecht, zal de Verhuurder het gehuurde goed niet mogen overdragen aan een derde, zonder de Huurder op de hoogte stellen per aangetekend schrijven, van de geboden prijs en voorwaarden.

Indien de Huurder zijn voorkooprecht niet uitoefent, en het pand wordt vervreemd aan een derde, zal de Verwerver de Huurder kunnen uitzetten, conform de bepalingen van art. 12 van de Handelshuurwet, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van één jaar, te betekenen binnen de drie maanden na de vervreemding, met duidelijke omschrijving van de reden van de opzegging.

Er wordt duidelijk overeengekomen dat alleen de vergoedingen bepaald bij de Handelshuurwet verschuldigd zijn. De Huurder zal, ingeval van uitzetting, geen recht hebben op enige schadevergoeding op grond van de artikelen 1744 e.v. B.W.

### **Artikel 12. Registratie**

De huurder zal de huurovereenkomst op zijn kosten laten registreren. Voor de registratie worden de lasten op 10 % van het bedrag van de gemiddelde jaarlijkse huur van het pand geraamd.

### **Artikel 13. Indeplaatsstelling**

De verhuurder kan op ieder ogenblik, met een aangetekend schrijven gericht aan de huurder, een andere persoon of vennootschap subrogeren in haar rechten en verplichtingen.

### **Artikel 14. Onteigening**

In geval van onteigening, verzaakt de huurder aan elk verhaalsrecht op de verhuurder.

### **Artikel 15. Bezoekuren op het einde of bij verkoop**

De verhuurder heeft het recht tijdens de opzegtermijn, of ingeval van verkoop, een bericht van verhuring of van verkoop aan te brengen op de meest zichtbare plaatsen naar keuze van de verhuurder. Bovendien moet de huurder tijdens de laatste twee maanden voor het einde van de huurovereenkomst, of ingeval van verkoop, de verhuurder toelaten om de woning te laten bezichtigen, twee dagen per week en

tijdens ten minste drie opeenvolgende uren. Deze dagen en uren worden na gemeen overleg door de partijen vastgesteld.

#### Artikel 16. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van onderhavige huurovereenkomst en ook voor alle kennisgevingen en betekeningen van gerechtelijke akten in verband met deze huurovereenkomst, kiezen partijen woonplaats zoals bij het begin van de overeenkomst vermeld.

#### Artikel 17. Toepasselijk recht en bevoegdheid

Enkel het Belgische recht is van toepassing op huidige overeenkomst en de juridische gevolgen die er uit voortvloeien.

Alle geschillen, waartoe deze overeenkomst aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de Vrederegerechten en rechtbanken behorend tot het gerechtelijke arrondissement waarin het verhuurde goed gelegen is.

Aldus opgemaakt te Lubbeek op datum van 25/01/2013 in drie exemplaren, waarvan beide partijen erkennen één origineel exemplaar te hebben ontvangen en waarvan één exemplaar bestemd is voor de registratie.

de huurder

G. Leven en waestruweerd,

de verhuurder

G. Leven en waestruweerd,

0 <

1

Leuven, 24 juli 2020.

**AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEWIJS**

Geachte Mevrouw,

**Betreft: Verhuring handelshuis te 3210 Lubbeek, Dorpskring 7.**

Overeenkomstig art. 13, 14, 15 en volgende van de Wet van 30/04/1951 op de Handelshuurovereenkomsten dd. 30/04/1951, heb ik de eer U ter kennis te brengen dat ik gebruik wens te maken van mijn recht op huurhernieuwing betreffende het aan rand vermeld pand, dat ik van U in huur houd.

De Handelshuurovereenkomst, die ons verbindt loopt van 1 december 2012 tot 30 november 2021.

Bij onderhavig schrijven wens ik toepassing te maken van mijn wettelijk recht op huurhernieuwing voor een volgende termijn van NEGEN jaar, ingaand op 1 december 2021, teneinde in de gehuurde plaatsen dezelfde handel voort te zetten. Ik stel voor de huurovereenkomst te hernieuwen mits dezelfde voorwaarden als deze van de huurovereenkomst thans in voege, met inbegrip van de actuele huurprijs.

Ik vestig er Uw aandacht op dat U zult geacht worden met de hernieuwing van de huurovereenkomst, onder de voorgestelde voorwaarden, in te stemmen, zo U, bij ter post aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot en binnen de drie maanden dezer geen gemotiveerde weigering van hernieuwing, andersluidende voorwaarden of het aanbod van een derde betekend hebt.

Ik herinner U er tevens aan dat de Wet op de Handelshuurovereenkomsten verplicht mijn aanvraag tot huurhernieuwing in deze strikte zin op te stellen en per aangetekend schrijven te versturen.

Inmiddels verblijf ik.

Met oprechte hoogachting,







## MyRent Bewijs van registratie

### DOCUMENTINFORMATIE

Type van akte:	HUURCONTRACT - COMMERCIEEL
Barcode van de akte:	2026022500011519629
Registratierferentiënummer:	2026C72620000000004445429

### BEVOEGDE KANTOOR

C72 Kantoor Rechtszekerheid Leuven 1  
Gaston Crommenlaan 6 Bus 440  
9050 Ledeberg  
Tel: 02/572.57.57  
E-mail: rzsj.kantoor.leuven1@minfin.fed.be

### CONTRACTGEGEVENS

Verhuurder *(beperkt tot de eerste 2 verhuurders)*:

Huurder *(beperkt tot de eerste 2 huurders)*:

Ligging van het goed:

Registratiedatum:	25/02/2026
Bedrag van de rechten en boetes:	291,61€ <i>(rechten)</i> - 145,00€ <i>(boetes)</i>

Het kantoor Rechtszekerheid





**Informatie over de document:**

Type het document: HUURCONTRACT - HUISVESTING  
Identificatie van het document: 2015081800004293544  
Registratielaas: 201431262SP0010010001700000  
Identificatie van de traceerbaarheid: TA/0025978216

**Bevoegd registratiekantoor:**

312 - 2de registratiekantoor Leuven 1  
Philipssite 3A - 3001 Heverlee  
0257/385.40  
0257/978.46  
kant.reg.leuven3@minfin.fed.be

**Gegevens van het contract:**

Verhuurder: ctor

Huurder:

Ligging van het goed:

Datum begin van de huur: 16/11/2013  
Duur: 1095 dag(en)  
Huur - Kosten: 625.00 euro/maand - 0.00 euro/maand  
Datum handtekening: 10/10/2013

**Technische informatie:**

Project: MYRENT-Huurcontractent en plaatsbeschrijvingen  
Toepassing: MYRENT\_D2D  
Versie: V2



TA/0025978216

CAUWENBERGHS – CAMS VICTOR  
DORPSKRING 16/1  
3210 LUBBEEK

6<sup>e</sup> spl 1/1/17/2014.

tel 016 / 63.42.42 (kantoor)  
016 / 64.05.33 (privé)

## HUUROVEREENKOMST

### Tussen ondergetekenden:

A.

hierna genoemd de verhuurders

B.

F  
-er  
N  
e  
v  
b

wordt overeengekomen wat volgt:

### Artikel 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De verhuurder verhuurt

- als hoofdverblijfplaats  
 als tweede verblijfplaats

aan de huurder, die aanvaardt : een appartement op de 1<sup>de</sup> verdieping van een gebouw gelegen te Dorpskring 711en  
bestaande uit: ..leucept - salon - keuken - bergkruimte - badkamer  
2 slaapkamers - wc - Terras - garage 16/5 Dorpskring 16  
L.

goed gekend door de huurder, die verklaart het verhuurde goed te hebben bezichtigd. De verhuring begrijpt eveneens het gebruik der gemeenschappelijke delen, zoals inkomhal, trappen, electriciteit, water, de nodige meters, afvoeren, enz. ...

De huurder verbindt er zich toe om onmiddellijk na de inwerkingtreding van voormeld huurcontract zich op boven vermeld adres in te schrijven in het bevolkingsregister;

De huurder erkent dat de hiernavolgende inbreuken, ernstige inbreuken zijn die de verhuurder het recht geven de ontbinding van de huurovereenkomst in rechte te vorderen:

- het niet of niet volledig betalen van de huurprijs of andere verschuldigde bedragen uit hoofde van de huurovereenkomst;
- het niet voorafgaandelijk volstorten van de huurwaarborg
- het nalaten zich op boven vermelde adres in te schrijven in het bevolkingsregister,
- het wijzigen of uitbreiden van de bestemming zonder instemming van de verhuurder.

### Artikel 2. DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST

A. Huurovereenkomst met een duurtijd gelijk aan 3 jaar

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van 3 jaren die ingaat op 10/11/2013

(zijnde de begindatum) om te eindigen op 15/11/2016

Elke partij kan éézijdig een einde stellen aan de huurovereenkomst bij het verstrijken van het eerste jaar of tweede jaar mits betekening van een opzeg van 3 maanden.

Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden voor het verstrijken van de huurovereenkomst en 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 invoege treding.

## B. Huurovereenkomst met een duur van 9 jaar of meer

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van 9 jaren die ingaat op ..... om te eindigen op ..... mits betekening van een opzegging minstens 6 maanden voor de vervaldag, wat betreft de verhuurder en minstens 3 maanden voor de vervaldag, wat betreft de huurder.

Indien geen opzegging wordt betekend binnen deze termijn, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een duur van 3 jaar.

### Artikel 3. HUURPRIJS

De basishuurprijs bedraagt € ..... - 625 - ..... per maand.

Deze huurprijs kan eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de index van de consumptieprijsen (gezondheidsindex) volgens de formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die de ondertekening van uw huurovereenkomst voorafgaat, te weten .. A. 20, 84 ..... (basis 2004 = 100). Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat.

De indexaanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 3 maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

De huurprijs is betaalbaar vóór de 5 de van de maand waarop hij betrekking heeft en zal in het bezit moeten zijn van de verhuurder vóór deze datum.

De huurprijs zal betaald worden via een permanente opdracht van de financiële instelling van de huurder op rekeningnummer: ..... ten gunste van de verhuurder.

### 4. 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 2 maanden huur. In geval van verhoging zal de waarborg proportioneel aangepast worden.

De waarborg, door de huurder verschuldigd, bedraagt . 1250. € = 2 . maanden huurprijs.  
De huurder kiest voor: (mogelijkheid A of B aanduiden)

A. Een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling

De waarborg mag niet méér bedragen dan 2 maanden huur. De huurder kan aan die verplichting voldoen door deze geldsom in éénmaal te storten op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam bij de financiële instelling Fintro . Dit bedrag brengt intresten op en de rente wordt gekapitaliseerd.

B. een bankwaarborg

De waarborg mag niet méér bedragen dan 3 maanden huur. Zij wordt door de huurder geleidelijk aan samengesteld door constante maandelijke stortingen, gedurende de duur van de huurovereenkomst met een maximum van 3 jaar, aan de financiële instelling waarbij de huurder een rekening heeft waarop zijn beroepsinkomsten of vervangingsinkomen wordt gestort.

Van zodra de waarborg volledig is samengesteld zal de financiële instelling intresten uitkeren aan de huurder.

#### Artikel 5. PLAATSBSCHRIJVING

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, zoals bepaald bij Koninklijk Besluit van 8 juli 1997, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 augustus 1997.

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, voor 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 elektriciteit zullen moeten geopend blijven totdat de plaatsbeschrijving bij vertrek werd opgemaakt.

#### Artikel 6. BESTEMMING

Het gehuurde goed zal de huurders dienstig zijn als private woonst. De verhuurder mag deze bestemming niet veranderen, noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurdersrechten overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder. Hij zal het gehuurde als een goed familievaader betrekken. Hij verbindt zich ertoe, bij het bewonen, rekening te houden met de eventuele aanwezigheid van andere bewoners in het gebouw. In voorkomend geval zal hij hiertoe, ondermeer de bijzondere schikkingen van het reglement van medeëigenaar naleven en doen naleven. Hij erkent desbetreffende alle stukken ter inzage te hebben ontvangen van de verhuurder.

#### Artikel 7. VERANDERINGEN VAN HET GEHURDE GOED

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel uitgevoerd worden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen 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. Het aanbrengen van behangpapier is niet toegelaten; gebeurt dit toch dan is de huurder bij zijn vertrek verplicht alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. Boringen in muurtegels van bad of keuken zijn niet toegelaten.

#### Artikel 8. PRIVAAT VERBRUIK

De abonnementen op water-, en electriciteitsdistributie, telefoon en teledistributie, centrale verwarming en andere, zijn ten laste van de huurder. Deze omvatten alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren of herstellen van meters, de kosten van gebruik: enz. De kosten van verbruik en onderhoud met betrekking tot de eventuele gemeenschappelijke delen, vallen deels ten laste van de huurder. Elke partij draagt de helft der kosten.

#### Artikel 9. ONDERHOUD

De huurder zal alle herstellingen die krachtens de wet of gebruiken ten laste van de huurder zijn, onmiddellijk doen uitvoeren op zijn kosten. Hij zal binnen en buiten, de gebarsten of gebroken spiegels en ruiten doen vervangen, welke ook de oorzaak van deze schade is. Hij zal de schade herstellen veroorzaakt bij inbraak. Hij zal in goede staat onderhouden, alle apparaten en leidingen van water- en electriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en riolering niet verstopt geraakt of aangetast worden door scheikundige of andere producten. De huurder zal erover waken dat de woning in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat zo nodig zelfs het schilderwerk gewassen wordt. De huurder is verplicht aan de eigenaars, zonder uitstel alle beschadigingen of gebreken te melden die zich zouden voordoen en waarvan de herstelling ten laste van de huurder zou zijn, op straffe van er zelf verantwoordelijk voor gesteld te worden. Hij zal de herstellingswerken moeten dulden, zelfs indien ze meer dan 40 dagen in beslag nemen, en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving. Geen enkel verhaal zal kunnen ingeroepen worden tegen de eigenaars in geval van accidentele storingen van de installaties en apparaten. De eigenaars zullen alle herstellingen die krachtens de wet of gebruiken ten zijnen laste zijn, onmiddellijk doen uitvoeren op zijn kosten.

Minstens éénmaal per jaar, evenals bij zijn vertrek, zal de huurder op zijn kosten de apparatuur voor de centrale verwarming en de waterverwarmers door een specialist laten onderhouden en de waterverwarmers laten ontkalken. Hij is tevens gehouden de ontkalkingsapparaten en de verzachtters te onderhouden en te vullen wanneer een individuele installatie voorhanden is. De huurder zal aan voormelde specialisten van elk onderhoud een attest vragen en dit onverwijld toesturen aan de verhuurder. In geval van beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder is deze verplicht al het voormelde onderhoud opnieuw te laten uitvoeren, telkens het meer dan één maand voor het einde van de huur heeft plaatsgehad, opnieuw onder de verplichting zich een attest te doen afleveren dat overhandigd dient te worden aan de eigenaar.

## **Artikel 10. BELASTINGEN**

Alle welk danige 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 de duur van zijn bewoning.

Indien de huurder het gehuurde goed gebruikt als tweede verblijfplaats, zal hij de eventuele hierop verschuldigde belastingen zijn laste nemen.

## **Artikel 11. DIEREN**

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

## **Artikel 12. VERTRAGING IN BETALING**

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat tien dagen na de vervaldag niet betaald is, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd worden met tien frank per honderd ten titel van conventioneel bedongen schadevergoeding onverminderd het recht van de verhuurder op de verbreking van het huurcontract te vervolgen overeenkomstig artikel 11 van de overeenkomst.

## **Artikel 13. WOONSTKEUZE, BURGERLIJKE STAND**

De huurder verklaart 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.

## **Artikel 14. ONTEIGENING**

In geval van onteigening zal de verhuurder hiervan de huurder in kennis stellen, die nochtans geen enkele schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigende macht en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomende aan de verhuurder zou verminderen.

## **Artikel 15. AANPLAKKING – BEZOEK**

Drie maanden voor onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel bij verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging of bij te koop stelling van de woning, zal de huurder tot op het ogenblik van zijn vertrek het aanbrenge van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen gedogen, 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 bekijken.

## **Artikel 16. HOOFDELIJKHEID**

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

## **Artikel 17. REGISTRATIE**

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

## **Artikel 18. VERVROEGDE BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST**

### **A. Huurovereenkomst met een duur van maximaal 3 jaar**

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 :
- alle verschuldigde bedragen (huur, lasten, taksen...) heeft betaald tot op de datum van de inwerkingtreding van de overdracht;
- 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.

## B. Huurovereenkomst met een duur van 9 jaar

De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden, en een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur naargelang hij het huurgoed verlaat gedurende het 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> of 3<sup>de</sup> jaar.

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

- ten allen tijde, indien hij, of een familielid tot in de 3de graad, voornemens is het goed persoonlijk te betrekken; voor bewoning door een familielid van de 3de graad zal de opzeggingstermijn niet mogen verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode.
- ten allen tijde, indien hij verscheidene woningen in eenzelfde gebouw bezit, voor werken die verscheidene woningen betreffen en waarvan de kosten meer dan 2 jaar huur van het geheel van deze woningen bedragen, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.
- bij het verstrijken van het 3de en het 6de jaar:
  - hetzij voor de uitvoering van werken waarvan de kosten meer dan 3 jaar huur bedragen
  - hetzij zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding gelijk aan 9 of 6 maanden huur

overeenkomstig de bepalingen van de wet van 20/02/1991 gewijzigd door de wet van 13/04/1997.

### Artikel 19. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHUURING

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

### Artikel 20. VERTRAGING IN BETALING

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

### Artikel 21. STATUTEN EN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

De huurder is verplicht de reglementen van mede-eigendom en van inwendige orde te eerbiedigen en te zorgen voor hun juiste toepassing.

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.

### Artikel 22. BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Alle ramen <sup>VOOR 1974</sup> zijn voorzien van gordijnen. De droogkuis ervan op het einde van het huurkontraat gebeurt uitsluitend door de eigenaars op kosten van de huurder.
2. Alle binnendeuren zijn voorzien van 1 sleutel; buitendeuren en inkomdeur traphal van 2 sleutels. Op het einde van het huurkontraat worden deze laatste terugbezorgd aan de eigenaar.
3. De huurder mag geen andere raamverduisteringen plaatsen. Deze werden reeds door de verhuurder voorzien.
4. Er mag geen vloerbekleding vastgekleefd worden op de vloeren.
5. De huurder zal in samenspraak met de andere medeverhuurder(s) zorgen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke trappen
6. De huurder mag geen gaten boren in muren, plafonds, vloeren, dak of gevels, zonder voorafgaandelijk schriftelijke toelating van de verhuurder.
7. De muren zijn allen geschilderd met kwaliteitsverf in een gebroken witte tint. Er mag geenszins door de huurder behangpapier aangebracht worden. De huurder mag overgaan tot herschilderen, maar hij verbindt er zich toe om het gebouw bij het einde van de overeenkomst terug te geven in dezelfde staat, opnieuw geschilderd in de oorspronkelijke kleur en met dezelfde kwaliteitsverf.

Bij ondertekening van huidig kontrakt ontvangt de eigenaar een som van            Euro waarvan kwijting.

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

De verhuurder(s)  
Handtekening voorafgegaan door de melding  
"gelezen en goedgekeurd"

De huurders(s) 10/10/2013  
Handtekening voorafgegaan door de melding  
"gelezen en goedgekeurd"

## **Bijlage 1:**

### **Koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (Belgisch Staatsblad van 21 mei 2007 – Erratum Belgisch Staatsblad 16 februari 2010)**

Bijlage bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek

Huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest

**HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST**

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De Vlaamse Wooncode stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten :

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4) de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

## II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking : onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een verplichte formaliteit die door de verhuurder dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek "Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie".

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maand volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de 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.



## b. De huurovereenkomst van 9 jaar

### i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor :

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

### ii. Beëindiging mogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

#### 1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

#### 2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maand betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3)).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

## c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van niet meer dan 3 jaar.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

## d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.).

## e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

## 5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn : tussen de 9de en 6de maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen :

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

## 6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is steeds toegelaten bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch : de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

#### 7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld : vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

#### 8) Regels inzake huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. "Huurherstellingen" zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder : geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

#### 9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3)), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden :

1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.

2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

#### 10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

##### a. Juridische bijstand

##### i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zitdagen in de justitiehuisen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn. Aan de anderen kan een bescheiden bijdrage worden gevraagd.

##### ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

##### b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de "gerechtskosten". Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

## **Bijlage 2:**

### **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**

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- woning : een verhuurd gebouw onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;
- woonvertrek : een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

**Art. 2.** De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen : de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn. Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeeltes van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

**Art. 3.** Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

**Art. 4.** De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

**Art. 5.** Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchttingsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

**Art. 6.** De woning moet ten minste voorzien zijn van :

- 1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; Indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeeltes gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;
- 2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;
- 3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden :

a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;

b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;

c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;

4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlucht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;

5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;

6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

**Art. 7.** De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben. De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

**Art. 8.** Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie  
Administratie Rechtszekerheid

Registratierelaas

Geregistreerd op het tweede registratiekantoor van Leuven 1 op veertien april tweeduizend veertien

Bladen : 5      Verzendingen: 0

Register 6<sup>2</sup>sp      Boek 001      Blad 001      Vak 017

Ontvangen registratierechten: kosteloos

v De ontvanger a.i.  
Bieke De Bent

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a horizontal stroke extending to the right.



BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: Immo à la Carte  
BIV-NR: 505913  
KANTOOR + ADRES: Naamsesteenweg 90 3052 Blanden  
BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)



**HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS**

Tussen de ondergetekende partijen:

ak

ENERZIJDs

EN

ANDERZIJDs

verder genoemd de HUURDER, solidair en ondeelbaar,  
wordt overeengekomen wat volgt:

96

## Art. 1. HUUR APPARTEMENT HOOFDVERBLIJF

### De verhuurder geeft in huur een appartement Dorpskring 7 2.01 te 3210 LUBBEEK

De huurder verklaart dat deze woning hem tot **hoofdverblijfplaats** dient. De huurder zal bewijs van domiciliëring voorleggen aan de verhuurder en dit binnen de drie weken na aanvang huurcontract. 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.

Het goed wordt gehuurd voor privégebruik en is bestemd voor bewoning door de huurder en zijn/haar gezin met een maximaal aantal van 4 personen.

Huurder of verhuurder mogen de bestemming ervan niet veranderen zonder de uitdrukkelijke toestemming van de andere partij. Er zal geen handel of ambacht in worden uitgeoefend. Evenmin zal de huurder in het gehuurde goed enig ander beroep mogen uitoefenen. In geen geval kan de huurder deze bestemming wijzigen of zich beroepen op de stilzwijgende toestemming van de verhuurder. De huurder zal de verhuurder verwittigen per aangetekend schrijven mocht hij zijn hoofdverblijfplaats wijzigen.

Zo de huurder in gebreke blijft de in dit artikel vermelde verplichtingen in verband met de bestemming van het goed na te komen zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder hetgeen een grond tot ontbinding van de overeenkomst uitmaakt.

Bovendien heeft de verhuurder zelfs als hij de ontbinding niet vordert, van rechtswege recht op een schadevergoeding daarin onder meer begrepen alle meerbelastingen waartoe de verhuurder gehouden is door het loutere feit dat in het gehuurde goed een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend.

## Art.2. OMSCHRIJVING :

In het gehuurde goed is voorzien:

Een appartement gelegen op de tweede verdieping van residentie De Zwaan , met inkomhal, woonkamer met open keuken (volledig geïnstalleerd) , berging, nachthal , 2 slaapkamers, badkamer met bad en dubbele lavabo, trap naar de dakverdieping met een grote slaapkamer/polyvalente ruimte, toegang tot dakterras.

De volledige en gedetailleerde beschrijving wordt opgenomen in de ingaande plaatsbeschrijving die integraal deel uitmaakt van dit huurcontract.

## Art. 3. TERMIJN :

De huur wordt afgesloten voor een duur van negen jaar, aanvang nemend op 1 november 2023 om te eindigen op 31/10/2032

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.

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 zes maanden, indien hij voornemens is het goed zelf 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.

4

- Overeenkomstig artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 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.

8. 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.

#### Art. 4. HUURPRIJS EN BETALING

**De basishuurprijs bedraagt 950 euro per maand, vooraf betaalbaar op rekening nummer van de verhuurder .**

De huur kan jaarlijks geïndexeerd worden, telkens op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, met toepassing van volgende formule:

$$\text{basishuur} \times \frac{\text{nieuwe index}}{\text{basisindex}} = \text{nieuwe huur}$$

De basishuurprijs mag nooit de door de huurder verschuldigde kosten en lasten bevatten. De basisindex is de index van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst is afgesloten. De nieuwe index is de index van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De betaling moet via domiciliëring voor 3de 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 intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

#### Art. 5. ONKOSTEN

De huurder betaalt geen gemeenschappelijke kosten .

#### Art. 6. BRANDVERZEKERING

De aansprakelijkheid als huurder van de verhuurder is verzekerd door een collectieve brandpolis voor de gevaren brand storm en hagel waterschade glasbreuk en burgerlijke aansprakelijkheid gebouw voor het appartement dat zij betrekken en de gemeenschappelijke delen, alsmede voor de inhoud van hun appartement die reeds toebehoort aan de eigenaar (AG Polis .....)

De maatschappij zal geen verhaal uitoefenen voor schadegevallen gedekt door de polis van de eigenaar Mevrouw Cauwenberghs-Cams. Persoonlijke inboedel dient apart te worden verzekerd. Ondergetekende ,huurder van appartement nr 2.01 betaalt hiervoor een jaarlijkse premie van .....euro op rekening van de verhuurder.



**Art. 7. WAARBORG**

**De waarborg door de huurder verschuldigd, bedraagt drie maand basishuur, zijnde 2850 euro.**

De huurder zal de waarborg voorafgaand storten op een geblokkeerde rekening op zijn naam en dit voor de aanvang van het huurcontract. De waarborg kan slechts worden vrijgemaakt op het einde van de overeenkomst mits schriftelijk akkoord van huurder en verhuurder.

De waarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend. De verhuurder kan de waarborg of een deel ervan inhouden als hij kan bewijzen dat de huurder zijn huurverplichtingen niet is nagekomen. Zo ook bij het verlaten van het pand zonder plaatsbeschrijving en/of inlevering van de sleutels. De terugbetaling van de waarborgsom of het saldo ervan zal gebeuren door middel van contante betaling of storting op het IBAN-rekeningnummer .....

**Art. 8. SLEUTELS EN SLOTEN**

In het geval de huurder de sleutels verliest en er dienen nieuwe sleutels of een nieuw slot geïnstalleerd te worden zal dit volledig op kosten van de huurder geschieden.

**Art. 9. PLAATSBESCHRIJVING**

De huurder verklaart het 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 vereisten van conformiteit, zoals vooropgesteld in art. 1.3, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen.

Conform artikel 9, § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 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. Zij duiden daartoe aan Immo à la Carte Kris Belemans.

De kostprijs van de plaatsbeschrijving zal door beide partijen gedragen worden elk voor de helft.: kostprijs van de opmaak plaatsbeschrijving 250 EUR BTW inbegrepen.

De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

**Art.10. ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT**

De huurder mag de huur niet overdragen, noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, aan iemand die het gehuurde goed bestemt tot hoofdverblijfplaats zonder geschreven toestemming van de eigenaar.

**Art.11. ONDERHOUD — HERSTELLINGEN — SCHADE**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is de huurder belast met de huurherstellingen tot onderhoud, zoals ondermeer het jaarlijks vegen van de gebruikte schoorsteen, het onderhoud van aflopen en afwatering, het onderhoud van de sanitaire installaties, het onderhoud van deuren, vensters, rolluiken en sloten, het vervangen van gebroken ruiten, het beschermen van waterbuizen, -tellers en kranen tegen vorst.

Herstellingen die te wijten zijn aan normale slijtage, ouderdom, overmacht en gebreken in de verhuurde woning, zijn ten laste van de verhuurder. Hiervoor verwijst de huurder uitdrukkelijk naar de niet-limitatieve lijst van kleine herstellingen aangenomen bij uitvoeringsbesluit van 7 december

6

2018 van de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 26, al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018<sup>1</sup> zie website [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen)

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake zijn het technisch onderhoud en de herstellingen ten laste van de verhuurder. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk per aangetekend schrijven in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzakent. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren. Indien de verhuurder na vijftien werkdagen geen gevolg geeft aan dit bericht, kan de huurder de dringende herstellingen laten uitvoeren op kosten van de verhuurder.

#### Art.12. VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN — EPC

De verhuurder verklaart dat de woning uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering, op elke bouwlaag. De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterijen van de rookmelders in zijn woning. De huurder heeft kennis genomen van het EnergiePrestatieCertificaat.

#### Art. 13. RUSTIG GENOT

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de woning te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot de woning in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder. Het is niet toegelaten dieren in het gehuurde goed te houden tenzij schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Beide partijen of derden aan wie zij toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of bureu zou kunnen storen. Hij zal de bijzondere schikkingen van het reglement van mede-eigendom naleven en doen naleven.

De verhuurder heeft het recht gedurende de twee laatste maanden van de huurperiode een bericht aan de voorgevel van de woning aan te brengen en het goed te laten bezichtigen gedurende minstens twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag, bepaald in overleg met de huurder.

#### Art.14. REGISTRATIE

De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst te registreren. De registratie is gratis en dient te gebeuren binnen de twee maanden na de ondertekening van het huurcontract. De kosten verbonden aan een eventueel iaattijdige registratie zijn volledig ten laste van de verhuurder. Het niet naleven van de registratieverplichting door de verhuurder geeft de huurder bij verkoop van het goed recht op schadeloosstelling door de verhuurder wanneer het huurcontract niet wordt gerespecteerd door de nieuwe eigenaar/verhuurder.

#### Art. 15. ONTEIGENING

De huurder en verhuurder komen overeen om in geval van onteigening ten algemene nutte afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar. Verhuurder en huurder zullen gezamenlijk hun rechten doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

#### Art 16. VERANDERINGEN EN VERBOUWINGEN

Het is de verhuurder niet toegestaan om veranderingen, verbouwingen en herinrichtingen door te voeren tenzij hij de huurder schriftelijk en op voorhand verwittigt en hij de aard van het verhuurde goed niet verandert. Binnen een termijn van 40 dagen dient de huurder de werken te gedogen zelfs indien hij daardoor het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven. Wordt

<sup>1</sup> Te consulteren op de website [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen)

A

de periode van 40 dagen overschreden dan heeft de huurder recht op een evenredige vermindering van de huurprijs. Heeft de uitvoering van de werken de permanente volledige onbewoonbaarheid tot gevolg dan kan de huurder de ontbinding van de overeenkomst vragen. Het is de huurder niet toegelaten om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen uit te voeren. Het aanbrengen van behangpapier is niet toegelaten, gebeurt dit toch dan dient de huurder bij zijn vertrek alles in oorspronkelijke staat te herstellen. Boringen in muurtegels van badkamer of keuken zijn niet toegelaten.

#### Art.17 ONTBINDING

Indien de huurder in gebreke blijft zijn verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst na te komen, zal dit contract door zijn fout ontbonden worden. Alle kosten voortvloeiende uit eender welke procedure dewelke de verhuurder dient in te stellen ter handhaving van zijn rechten en om de huurder te dwingen tot nakoming van de overeenkomst zijn ten laste van de huurder. Ingeval de verhuurder de ontbinding van de overeenkomst en desgevallend de ontruiming in rechte dient te vorderen, is hij daarenboven gerechtigd op een wederverhuringsvergoeding gelijk aan 3 maanden lopende huurprijs, verhoogd met het deel van de huurder in de belastingen en de gemene lasten over deze periode en dit ongeacht diens vertrek. In geen geval geldt de toepassing van dit schadebeding ter dekking van eventuele huurschade, vastgesteld naar aanleiding van een uitredende plaatsbeschrijving, dan wel, bij gebreke door een expert.

#### Art.18. TOEPASSELIJK RECHT/RECHTSGESCHILLEN

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgische recht. Alle geschillen die uit of met betrekking tot deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden beslecht door het vrederecht van het kanton LEUVEN.

#### Art. 19. OVERHANDIGING VAN DE SLEUTELS

De sleutels zullen overhandigd worden bij bewijs van betaling van de eerste maand huur, bewijs van storting huurgarantie en bewijs betaling van brandverzekering.

#### Art. 20. DIEREN

De huurder mag enkel huisdieren houden mits schriftelijk akkoord van de verhuurder.

#### ART. 21. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Alle binnendeuren zijn voorzien van 1 sleutel, buitendeuren en inkomdeur traphal van 2 sleutels. Op het einde van het huurcontract dienen de sleutels terugbezorgd te worden aan de eigenaar.

8

BIJLAGEN

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](http://www.woninghuur.vlaanderen)).

Opgemaakt te 20/10/23 op L03Beek

In drie originelen waarvan elk exemplaar, apart gehandtekend wordt en waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.

Handtekening huurder  
voorafgegaan door gelezen en goedgekeurd

gelezen en goed gekeurd

Handtekening verhuurder  
voorafgegaan door gelezen en goedgekeurd



## MyRent

### Bewijs van registratie

#### DOCUMENTINFORMATIE

Type van akte:	HUURCONTRACT - HUISVESTING
Barcode van de akte:	2023110700010231304
Registratieresferentienummer:	2023C7262SP0000000003255553

#### BEVOEGDE KANTOOR

C72 Kantoor Rechtszekerheid Leuven 1  
Philipssite 3A  
3001 Heverlee  
Tel: 02 573 85 60  
E-mail: rzs.kantoor.leuven1@minfin.fed.be

#### CONTRACTGEGEVENS

Verhuurder *(beperkt tot de eerste 2 verhuurders):*

Huurder *(beperkt tot de eerste 2 huurders):*

Ligging van het goed:	3210 Lubbeek dorpskring 7 2,1
Registratiedatum:	07/11/2023
Bedrag van de rechten en boetes:	0,00€ <i>(rechten)</i> - 0,00€ <i>(boetes)</i>

Het kantoor Rechtszekerheid



Beheer uw dossier op  
**MYMINFIN.BE**

Raadpleeg informatie op  
**WWW.MYRENT.BE**



Een vraag? Bel ons  
**02 572 57 57**