

Gegevens

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS (Woninghuur – Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

Bijzondere Voorwaarden

- **VERHUURDER:** *Naam:*
Adres:
Geboortedatum:
Geboorteplaats:

- **HUURDER:** *Naam:*
Adres:
Telefoon:
E-mail:
Werkgever:
Adres bureau:
Geboortedatum:
Geboorteplaats:

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

- **GOED:** *Project:* **Geneve Park II A**
Appartement: **A 2.6, A 11 (-2) Kelder**

Adres: **Genevestraat 9 / A 2.6, 1140 Evere**
Omschrijving Goed: Zie plaatsbeschrijving
- **HURTERMIJN:** *Duur:* **36 maanden**
Ingaande op **01/07/2016**, *zal eindigen op:* **30/06/2019**
overeenkomstig de wettelijke bepalingen, zie artikel 2.
- **HURPRIJS:** *Basishuurprijs* **€ 800,00 (huur) + € 100,00 (kosten) per maand**
= € 900,00. Vooruit betaalbaar elke 1ste van de maand.
op rekening **(HBKA BE 22)** van de verhuurder,
Door middel van een doorlopende opdracht en op voorhand tot deze nieuwe instructie geeft.

De huur van de eerste maand, inclusief kosten (voor een totaal van: € 900,00), wordt direct op het rekeningnummer IBAN: BE11 3631 3591 7248 – BIC: BBRU BE BB van Skyline Renting Services gestort, met de volgende referentie: **Geneve Park II A + A 2.6**
+
- **LASTEN:** *Provisie:* **€ 100,00** **Algemene kosten, koud water verwarming**
- **INDEXATIE:** *Basisindex:* **103,77 (basis 2013 = 100)**

SKYLINE RENTING SERVICES

- **WAARBORG:** Type : Geblokkeerde bank rekening
Bedrag: € 1.600,00
Bank of instelling:
- **PLAATSBSCHRIJVING:**
Expert voor Verhuurder: ELCI (0488/46.99.96-info@elci.be)
Expert voor Huurder: ELCI (0488/46.99.96-info@elci.be)
- **SYNDIC:** BVH 02720.74.82
- **EPC:** In aanvraag
- **ALLERLEI:**

Deze overeenkomst kan aangegaan zijn voor een duur van drie jaar, negen jaar of langer. In dat geval kan de huurder het huurcontract op elk ogenblik opzeggen, mits de huurder, de verhuurder 3 maanden op voorhand per aangetekend schrijven op de hoogte stelt. Tijdens de eerste 3 jaar van het contract, moet de huurder een schadevergoeding betalen die gelijk staat aan:

- 2 maanden huur bij vertrek in het eerste jaar,
- 1 maanden huur bij vertrek in het tweede jaar,
- 0 maand huur bij vertrek in het derde jaar.

Opgemaakt in viervoud te Brussel op 27/06/2016

De wettelijke details van het contract worden hierna hernomen (ALGEMENE VOORWAARDEN) en deze dienen mee ondertekend te worden door verhuurder en huurder.

- Bijlage 1: Bijkomende informatie voor de huurder.
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.
Bijlage 3: 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.
Bijlage 4: Opdracht tot uitvoeren plaatsbeschrijving: ELCI
Bijlage 5: EPC, Energie Prestatie Certificaat

De verhuurder,
"gelezen en goedgekeurd"
Vertegenwoordigd door Skyline Renting Services

Lu Appare

Delma a goedgekeurd
De huurder,
"gelezen en goedgekeurd"

[Handwritten signature]

(*) handtekeningen voorafgegaan van de handgeschreven melding "gelezen en goedgekeurd"

Enregistré au bureau de l'enregistrement spécial
Geregistreerd op het bijzonder registratiekantoor
Bruxelles 1, le 17/08/2016
Brussel 1, op
Rôle(s)/Blad(en) : Renvois/Renvooiden :
Reg. 6^oSP Vol. 39 Fol. 40 Case 2351
Reçu/ontvangen : gratuit/gratis (art 161.12)
Pour le receveur/Voor de ontvanger

[Handwritten signature]

Vorstlaan 292 Boulevard du Souverain - Oudergem 1160 Auderghem
Tel : 02/ 679 00 00 Fax: 02/ 679 00 01 - BTW/TVA : BE 0849 827 193
Email : info@skylinerenting.eu - www.skylinerenting.eu

Algemene Voorwaarden

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

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

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

Verhuurder en Huurder (volgens de bijzonder voorwaarden) zijn het volgende overeengekomen:

ART. 1 – VOORWERP - BESTEMMING.

De verhuurder verhuurt door middel van een huurovereenkomst aan de huurder, die aanvaardt het "goed" (volgens de bijzondere voorwaarden) te gebruiken als hoofdverblijfplaats, bestaande uit : cfr. Plaatsbeschrijving. Perfect gekend door de huurder, die verklaart het goed volledig te hebben bezichtigd en erkent dat het beantwoordt aan de normen inzake veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid, en in goede staat van onderhoud is. Deze bestemming kan alleen worden gewijzigd met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Indien de huurder het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk gebruikt voor professionele doeleinden zonder de toestemming van de verhuurder, zal de bijkomende belasting die zal worden geheven ten laste van de verhuurder, wegens de professionele bestemming van het goed, worden aangerekend door de verhuurder aan de huurder en deze zal opelsbaar zijn tegelijkertijd met de huur van de maand volgend op het verzoek van de verhuurder.

ART. 2 – DUUR.

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur bepaald in de *bijzondere voorwaarden* en zal eindigen volgens de wettelijke bepalingen.

Indien de duur van de huurovereenkomst drie jaar of minder bedraagt, eindigt zij, indien zij door één van beide partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van overeengekomen periode wordt opgezegd (per aangetekende brief aan de verhuurder). Zij kan niet voortijdig opgezegd worden. Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Deze overeenkomst kan aangegaan zijn voor een duur van negen jaar of langer. In dat geval kan de huurder het huurcontract op elk ogenblik opzeggen, mits de huurder, de verhuurder 3 maanden op voorhand per aangetekend schrijven op de hoogte stelt. Tijdens de eerste 3 jaar van het contract, moet de huurder een schadevergoeding betalen die gelijk staat aan:

- 2 maanden huur bij vertrek in het eerste jaar,
- 1 maanden huur bij vertrek in het tweede jaar,
- 0 maand huur bij vertrek in het derde jaar.

ART. 3 – HUURPRIJS.

De basishuurprijs is bepaald in de bijzondere voorwaarden, is betaalbaar via een doorlopende opdracht en op voorhand op het rekeningnummer van de verhuurder (zie bijzondere voorwaarden), tot deze nieuwe instructie geeft. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie of forfait als aandeel in de kosten en het verbruik.

ART. 4 – INDEXERING VAN DE HUURPRIJS.

Op elke verjaardag van de inwerkingtrede van de huurovereenkomst wordt de huurprijs geïndexeerd volgens de formule :

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{Basisindexcijfer}}$$

Het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de sluiting van de huurovereenkomst is het basisindexcijfer (zie bijzondere voorwaarden). Het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de

inwerkingtreding van de huurovereenkomst is het nieuwe indexcijfer. Het desbetreffende indexcijfer is het overeenkomstig de wetgeving aangewezen en berekende (gezondheidsindex).

ART. 5 – PRIVAAT VERBRUIK – GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Ieder abonnement voor private doeleinden, zoals elektriciteit, gas, telefoon, radio, televisie enz., zal rechtstreeks tussen de huurder en de leverancier gesloten worden en de kosten die daaraan verbonden zijn, zoals de kosten van aansluitingen, verbruik, voorschotten en huur van meters, zijn ten laste van de huurder. De huurder betaalt de door de desbetreffende leveranciers opgestelde facturen vóór de uiterste datum van betaling.

De huurder betaalt zijn deel van de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, in verhouding tot het door hem gehuurde goed en op basis van de uittreksels van de syndicus, de verhuurder of zijn vertegenwoordiger.

De door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke kosten omvatten, onder andere, de kosten van water-, gas-, elektriciteitsverbruik, verwarming en onderhoud van het gebouw en de eventuele bijgebouwen, alsmede die betreffende de verlichting, de liften, de technische uitrustingen, de bezoldigingen van de syndicus (of van de rentmeester-privatief beheerder, als er geen syndicus is), het loon en de lasten van eventuele conciërges, en geringe kosten en herstellingen aan de gemeenschappelijke delen ten gevolge van strafbare handelingen of vandalisme.

De huurder moet een verzekering afsluiten voor dekking van de in artikel 10 van deze huurovereenkomst vermelde risico's en moet bovendien zijn aandeel in de gemeenschappelijke verzekering tegen brand, waterschade en glasbreuk in de gemeenschappelijke delen betalen, op voorwaarde dat in deze verzekering afstand van verhaal tegen de huurder is opgenomen.

ART. 6 – BELASTINGEN

Alle algemene belastingen en taksen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het gehuurde goed (zoals de taks voor ophaling van het huisvuil) zijn ten laste van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing indien de gehuurde goederen worden bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder.

ART. 7 – LASTEN – PROVISIES – FORFAITAIRE BEDRAGEN

De huurder zal aan de verhuurder, samen met de huur en op dezelfde vervalddag, de provisie overmaken vermeld in de bijzondere voorwaarden. Bij ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil overmaken tussen de reeds gestorte provisie en de reële kosten. Het bedrag van de provisie zal jaarlijks herzien worden op basis van de reële bedragen van het afgelopen jaar. De forfaitaire bedragen zullen jaarlijks mee geïndexeerd worden met de huurprijs. Indien de huurder het in huur genomen goed slechts gebruikt als tweede residentie, zal hij de eventuele belasting op het tweede verblijf te zijnen laste nemen. De huurder verklaart kennis genomen te hebben van de bepalingen van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) en het reglement van orde en deze, evenals de beslissingen van de algemene vergadering of raad van beheer, te zullen eerbiedigen.

ART. 8 – WAARBORG

De huurder moet een waarborg stellen, waarvan het bedrag bepaald wordt in de bijzondere voorwaarden. Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder.

Een eventuele nieuwe verhuurder wordt in de rechten en plichten van de huidige verhuurder gesteld. De waarborg wordt overgedragen aan de nieuwe verhuurder als deze zijn gegevens meedeelt aan de persoon die de waarborg bijhoudt of verschuldigd is. Behoudens akkoord van de partijen brengt de teruggave van de waarborg geen kwijting van de nog verschuldigde kostensaldi met zich mee, met uitzondering van die welke na afloop van de huurovereenkomst worden vereffend. Intussen kan deze waarborg niet worden aangewend voor de betaling van één of meer huursommen en/ of de kosten (enkel voor de huurprijs van het goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats).

Deze waarborg wordt gesteld onder één van de volgende vormen, volgens de bijzondere voorwaarden:

1. Geblokkeerde bankrekening:

De huurder deponereert op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam een geldsom die niet meer mag bedragen dan 2 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

2. Bankwaarborg:

de huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10§ 1 Woninghuurwet, aan de verhuurder een waarborg van maximaal drie maanden huur ter handen uitgaande van een in België gevestigde kredietinstelling, waarin deze laatste zich ertoe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde sommen te betalen, op voorlegging van een akkoord tussen partijen of een rechterlijke beslissing.

ART. 9 – OP DE VERVALDATUM ONBETAALDE BEDRAGEN

Bij vertraging in enige krachtens deze huurovereenkomst verschuldigde betaling is de huurder, vanaf de vervaldatum, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, een intrest van 1,5 procent per maand verschuldigd aan de verhuurder.

ART. 10 – VERZEKERINGEN-ONGEVALLLEN-AANSPRAKELIJKHEID-HERSTELLINGEN-ONDERHOUD

De huurder zal de huurrisico's, waaronder brand-, glas- en waterschade, op behoorlijke wijze laten verzekeren gedurende de hele looptijd van de overeenkomst. Het verhaal van derden dient mee te zijn verzekerd. Indien er een gemeenschappelijke polis bestaat, is de huurder er toe gehouden zijn aandeel hierin te betalen, onverminderd de verplichting op zijn kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken. De huurder zal jaarlijks het bewijs hiervan voorleggen aan de verhuurder.

Overeenkomstig artikel 2 § 2 van de Woninghuurwet worden de verantwoordelijkheden inzake onderhoud en herstellingen geregeld door de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek. Deze bepalingen zijn van dwingend recht en er kan niet van afgeweken worden. Dit betekent dat:

- De verhuurder het gehuurde goed in goede staat van onderhoud dient ter beschikking te stellen van de huurder.
- De verhuurder gedurende de huur gehouden is de nodige herstellingen te doen behalve de herstellingen die ten laste zijn van de huurder.
- Herstellingen of geringe herstellingen tot onderhoud die ten laste van de huurder zijn op dit ogenblik :
 - o Aan de bepleistering van de muren van appartementen en andere woonplaatsen, onderaan tot op een meter hoogte;
 - o Aan vloerstenen en tegels van kamers, wanneer er slechts enkele gebroken zijn;
 - o Aan ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is;
 - o Aan de verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallatie. Als het gebouw uitgerust is met een centrale verwarming zal de huurder met een erkend vakman een onderhoudscontract afsluiten dat minstens een jaarlijks nazicht- en onderhoudsbeurt omvat.
 - o Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten gevrijwaard worden voor vorst- en andere risico's.
 - o Het onderhoud en nazicht van de sanitaire installatie, met inbegrip van het ontkalken van de boiler, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen, kleine herstellingen van afvoerbuizen en leidingen enz. zijn eveneens ten laste van de huurder.
- Geen van de herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.
- De huurder stelt de verhuurder onmiddellijk in kennis van elk ongeval waarvoor deze laatste verantwoordelijk kan worden gehouden. De huurder stelt de verhuurder onmiddellijk in kennis van schade aan het dak, de ramen en de ruwbouw van het gehuurde goed, die ten laste van de verhuurder zijn. Als de huurder dit niet doet, draagt hij zelf de verantwoordelijkheid voor deze schade. De huurder dient de

herstellingswerkzaamheden zonder vergoeding te ondergaan, zelfs indien hun duur veertig dagen overschrijdt.

ART. 11 – HUISHOUDELIJK REGLEMENT – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN-GENOT

De huurder verbindt zich ertoe het eventuele huishoudelijke reglement en de wijzigingen ervan na te leven, en de naleving ervan af te dwingen bij de personen voor wie hij verantwoordelijk is. De huurder kan dit reglement raadplegen bij de syndic (zie de bijzondere voorwaarden).

De verplichting van de huurder het gehuurde goed als een goede huisvader te beheren, is ook van toepassing op de gemeenschappelijke of aanvullende delen van het gebouw waarin het gehuurde goed zich bevindt.

ART. 12 – OVERDRACHT-ONDERVERHURING-WIJZIGINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Het gehuurde goed mag alleen met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder worden gewijzigd, tenzij anders overeengekomen. De wijzigingen worden eigendom van de verhuurder, zonder dat hij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is. Als de verhuurder geen schriftelijke toestemming voor de wijziging van het gehuurde goed heeft gegeven, kan hij eisen dat het goed in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld.

De huurder mag zijn rechten niet overdragen noch het goed onderverhuren zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

ART. 13 – PLAATSBSCHRIJVING BIJ AANKOMST EN VERTEK

Alvorens de huurder het goed in gebruik neemt, wordt door een deskundige een gedetailleerde plaatsbeschrijving en eventueel een beschrijving van het meubilair opgesteld. De kosten hiervan worden door beide partijen gedeeld. Als de partijen deze plaatsbeschrijving niet zelf opstellen, stellen ze een expert aan als deskundige (zie de bijzondere voorwaarden voor alle details). Deze deskundige is eveneens bevoegd om de plaatsbeschrijving op te stellen bij het verlaten van het gehuurde goed, tenzij één van de partijen minstens 30 dagen voor de datum van de plaatsbeschrijving de gegevens van zijn eigen deskundige meedeelt. De beslissing van de deskundige is bindend voor de partijen, zowel bij de ingebruikname als bij het verlaten van het gehuurde goed, behalve als er sprake is van fraude, feitelijke of materiële vergissing of tegenstrijdigheid. Als er bij het verlaten van het gehuurde goed geen deskundige wordt aangesteld, bezoeken de verhuurder en de huurder het goed.

Als het een ongemeubeld goed betreft, vindt dit bezoek plaats na het wegnemen van het meubilair. Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, vindt de plaatsbeschrijving ongeacht of ze door een deskundige of door de partijen zelf wordt opgesteld, ten vroegste op de laatste dag van de huurovereenkomst plaats. Op deze dag moet het gehuurde goed zijn ontruimd. De deskundige of desgevallend de partijen nemen de stand van alle meters op. Elke onenigheid tussen de deskundige of de partijen maakt het onderwerp uit van de door deze overeenkomst ingestelde arbitrage.

ART. 14 – HUISDIEREN

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een loutere gedoogzaamheid te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, geeft de mogelijkheid een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

ART. 15 – AANPLAKKEN – BEZICHTIGEN

Als het gehuurde goed te koop wordt aangeboden of drie maanden voor het verstrijken van de huurovereenkomst moet de huurder in overleg met de verhuurder, tot hij het goed verlaat, toestaan dat op duidelijke zichtbare plaatsen affiches worden aangeplakt en moet hij geïnteresseerden gedurende drie dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag het volledige goed laten bezichtigen. De verhuurder of zijn vertegenwoordiger mogen tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst het verhuurde goed op afspraak bezichtigen.

ART. 16 – ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID

Bij onteigening van het gehuurde goed kan de huurder geen schadevergoeding van de verhuurder eisen. Hij kan zijn rechte alleen laten gelden tegen de onteigende instantie.

ART. 17 – OPZEGGING DOOR SCHULD VAN DE HUURDER

SKYLINE RENTING SERVICES

Pagina 6 van 13

Vorstlaan 292 Boulevard du Souverain – Oudergem 1160 Auderghem
Tel : 02/ 679 00 00 Fax: 02/ 679 00 01 – BTW/TVA : BE 0849 827 193
Email : info@skylinerenting.eu www.skylinerenting.eu

HR

De partijen komen overeen dat, ingeval door de schuld van de huurder deze overeenkomst ontbonden wordt, zoals voorzien in Artikel 1760 van het Burgerlijk Wetboek, de huurder een vergoeding van drie maanden verschuldigd is wegens contractbreuk. Behalve de huur van de lopende maand zijn ook alle kosten en uitgaven in verband met deze opzegging ten laste van de huurder.

ART. 18 – DOMICILIËRING – BURGERLIJKE STAAT

De huurder kiest woonplaats in de gehuurde woning voor de volledige duur van de huurovereenkomst. Dit blijft na afloop van de huurovereenkomst het geval voor alle gevolgen van de overeenkomst, als de huurder zijn nieuwe woonplaats of vestigingsplaats in België niet aan de verhuurder heeft meegedeeld.

De huurder moet de verhuurder onverwijld in kennis stellen van elke wijziging van zijn burgerlijke staat, alsook van elke wijziging van woonplaats van de personen die het huurrecht genieten.

ART. 19 – REGISTRATIE

De verhuurder moet het huurcontract registreren binnen de 2 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van het huurcontract door de verhuurder en de huurder. Indien dit niet gebeurt, kan de huurder het huurcontract beëindigen zonder opzegtermijn.

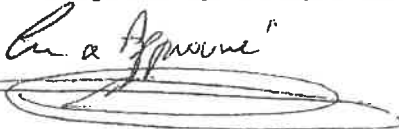
ART. 20 – ROOKDETECTOREN

Er zijn rookdetectoren geïnstalleerd in het goed. Het is de huurder verboden om deze detectoren te beschadigen of te verplaatsen zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. De detectoren zijn voorzien van een batterij. Het is de huurder verboden deze batterij te gebruiken voor andere doeleinden en hij verbindt er zich toe de verhuurder bij ter post aangetekende brief te verwittigen wanneer de batterij leeg is of slecht functioneert.

Opgemaakt volgens de bijzondere Voorwaarden.

Opgemaakt in viervoud te Brussel op 27/06/2016

De verhuurder,
"gelezen en goedgekeurd"
Vertegenwoordigd door Skyline Renting Services



gelezen en goedgekeurd
De huurder,
"gelezen en goedgekeurd"



BIJLAGE 1 - Bijkomende informatie voor de huurder

Intrede van het appartement:

1. Voor het overhandigen van de sleutels moet de huurder het *bewijs van de betaling eerste maand huur*, het *bewijs van de bankgarantie* en het *bewijs van de genomen verzekering* voorleggen. Zonder deze documenten kan de huurder het appartement niet betreden.
2. Indien de bewijzen van deze documenten niet overhandigd zijn binnen de 7 dagen na de Ingang van het contract, wordt dit contract vernietigd en wordt het appartement terug te huur gesteld. De schadevergoedingen voor het verbreken van het contract dienen betaald te worden door de huurder aan de eigenaar van het appartement.
3. De expert die verantwoordelijk is voor de intredende (en uittredende) plaatsbeschrijving dient betaald te worden door de huurder en eigenaar bij intrede (uittrede) van het appartement.

Muren-plafonds-vloeren-ramen

1. De huurder mag geen gaatjes maken in de wandtegels, plafonds, vloeren en raamkozijnen.
2. Het is verboden te roken in het gehuurde goed, indien er wel gerookt wordt zijn alle kosten (bv.: herschilderen, schoonmaak gordijnen, ...) volledig ten laste van de huurder.
3. De huurder mag geen T.V.-, noch radio-, noch zender-, noch schotelantenne plaatsen op het dak van de woning, noch op het dak van de garage.

Privé-onderhoud

1. De onderhoud- en herstellingskosten aan de dampkap en aan de kookplaat in de keuken zijn voor rekening van de huurder.
2. De huurder mag geen herstellingswerken uitvoeren aan de woning of aan de installaties ervan zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder.
3. De huurder mag in geen enkel geval de verscheidene verluchttingsgaten verstoppert en/of afsluiten.
4. De huurder dient de gehuurde woning voldoende te verwarmen en te verluchten (o.a. om schimmelvorming te voorkomen).
5. De toiletten en de afvoerleidingen van badkamer en keuken mogen niet gebruikt worden om maandverbanden, keukenafval, keukenrol e.d. door te spoelen. De kosten Ingevolge eventuele verstopping van rioleringsbuizen zullen verhaald worden tegenover de huurder van het pand, dit zonder enig onderzoek van eventuele aansprakelijkheid of persoonlijke schuld.

Opzeggen van het contract:

1. Contract van korte duur (≤ 3 jaar), niet opzegbaar door huurder of verhuurder. Contract moet volledig uit betaald worden. Dit contract loopt niet automatisch ten einde, het moet 3 maanden op voorhand per aangetekend schrijven naar de verhuurder opgezegd worden. Gebeurt deze opzeg niet, dan wordt het automatisch een contract van lange duur.
2. Contract van lange duur (> 3 jaar), opzegbaar mits een vooropzeg van 3 maanden per aangetekend schrijven naar de verhuurder. Opzeg in eerste jaar: 3 maanden schadevergoeding, opzeg in tweede of derde jaar, respectievelijk 2 en 1 maand schadevergoeding. Vanaf het vierde jaar zijn er geen schadevergoedingen voor opzeg meer verschuldigd aan de verhuurder. De opzegperiode blijft wel gelden.
3. Puntje 1 en 2 zijn conform het contract, hier kan enkel van afgeweken worden mits schriftelijk akkoord tussen verhuurder en huurder.

Bij verhuizing

1. Bij de verhuizing dient de huurder de gehele woning leeg en schoon te maken, zo niet zal dit gedaan worden door de verhuurder of door een door hem aangestelde persoon of firma, doch op kosten van de huurder.
2. De huurder dient bij het verlaten van de woning de in de muren gemaakte gaatjes op te stoppen met plamuur of met een gelijkwaardig product.

Handwritten mark

3. De huurder mag, bij het verlaten van de gehuurde woning, de nutsvoorzieningen niet (laten) afsluiten, maar hij zal –eventueel met een nieuwe huurder- de overnameformulieren invullen, zo niet zullen hem de kosten voor wederaansluiting van deze nutsvoorzieningen aangerekend worden.
4. Bij het verlaten van de verhuurde woning dient de huurder de filter van de dampkap te reinigen en/of te vervangen. Ook dienen de sanitaire installaties, alsook eventueel de warmwatertoestellen, ontkalkt te zijn. Bij het einde van de huurovereenkomst dient een attest van onderhoud van de boiler overhandigd te worden aan de verhuurder.
5. Bij het vertrek, dienen de gordijnen professioneel schoongemaakt te worden. In geval van verkorting, vouwen of eender welke andere schade zullen de kosten verhaald worden tegenover de huurder van het pand, dit zonder enig onderzoek van eventuele aansprakelijkheid of persoonlijke schuld.
6. Tijdens de gehele huurperiode dient de huurder de sluitkraantjes (Schell kraantjes), regelmatig dicht en open te draaien, zodat deze niet vast komen te zitten door de kalkaanslag. Indien deze bij de uitgaande plaatsbeschrijving vast blijken te zitten dienen deze op kosten van de huurder losgemaakt te worden.
7. Bij de uitgaande plaatsbeschrijving dient de huurder alle sleutels, kopies van sleutels en afstandsbedieningen terug te bezorgen aan de eigenaar, zijn vertegenwoordiger of de expert die gemandateerd is om de uitgaande plaatsbeschrijving uit te voeren voor de eigenaar. Indien de cilinder veranderd is, dienen alle sleutels, veiligheidskaart van de cilinder terug bezorgd te worden. Zo niet dient het slot op kosten van de vertrekkende huurder veranderd te worden.

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.

Artikel 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.

Artikel 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.

Artikel 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.

Artikel 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.

Artikel 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 reukafslorjder, 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 verlicht of tenminste 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, dan moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Artikel 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.

114

BIJLAGE 3 – Bijlage bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007, genomen in uitvoering van artikel 11bis, van boek III, tittel VIII hoofdstuk II, afdeling 2, van het burgerlijk wetboek.

HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid die van toepassing zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Brusselse Huisvestingscode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op grond van de Brusselse Huisvestingscode moeten de in het Brussels Gewest gelegen woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen:

- 1° de verplichte elementaire veiligheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de isolering;
- 2° de verplichte elementaire gezondheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de ventilatie, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;
- 3° de verplichte elementaire uitrusting, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop ultruistingen aangesloten kunnen worden om te koken.

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)). Daarnaast 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. **Beëindigingsmogelijkheden 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.

Verstraen 292 Boulevard du Souverain – Oudergem 1160 Anderghem
Tel. 02/ 679 00 00 Fax: 02/ 679 00 01 – BTW/TVA : BE 0849 327 193
Email : info@skylinerenting.eu www.skylinerenting.eu

SKYLINE RENTING SERVICES

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 consuleerbaar 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 beëindigingsmogelijkheid 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 vóór 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 consuleerbaar op de website van deze overheidsdienst. De Indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consuleerbaar 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 houdend met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitaire 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) Ovêrdracht 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.

12

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 zittingen in de Justitiehuizen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wiens inkomsten onvoldoende zijn.

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.

MV

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 zittingen in de justitiehuisen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wiens inkomsten onvoldoende zijn.

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.

BEWAAROVEREENKOMST

• **VERHUURDER:** *Naam:*
Adres:
Geboortedatum:
Geboorteplaats:

• **HURDER:** *Naam:*
Adres:
Telefoon:
E-mail:
Werkgever:
Adres bureau:
Geboortedatum:
Geboorteplaats:

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

• **GOED:** *Project:* **Geneve Park II A**
Appartement: **A 2.6, A 11 (-2) Kelder**

Adres: **Genevestraat 9 / A 2.6, 1140 Evere**
Omschrijving Goed: Zie plaatsbeschrijving

Tussen de partijen is het volgende overeengekomen:

Het Goed dat door de huurder bewoond zal worden, bevat nog meubels - door de partijen geïnventariseerd - die aan de verhuurder toebehoren.

De verhuurder kan niet rechtstreeks over dit meubilair beschikken en geeft het gratis in bewaring bij de huurder tot het einde van zijn/haar verblijf.

De huurder verbindt zich ertoe het meubilair bij zijn vertrek in de huidige staat achter te laten, met uitzondering van slijtage door normaal gebruik.

Opgemaakt in tweevoud te Brussel op 27/06/2016

De verhuurder,
" gelezen en goedgekeurd "
Vertegenwoordigd door Skyline Renting Services

De huurder,
" gelezen en goedgekeurd "

Vorstlaan 292 Boulevard du Souverain - Oudergem 1160 Auderghem
Tel.: 02/ 679 00 00 Fax: 02/ 679 00 01 - BTW/TVA : BE 0849 827 193
Email : info@skylinerentingservices.eu - www.skylinerentingservices.eu

114

ANNEXE 4 - Mandaat tot plaatsbeschrijving bij Intrede huur via Loverie & Van Rillaer



Goed: **Project:** **Geneve Park II A**
 Appartement: **A 2.6**

Ondergetekenden, of hun gevolmachtigde:
Huurder :

Geven bij deze opdracht aan Loverie & Van Rillaer – Kerkelei 4 2840 Reet, om in hun naam de plaatsbeschrijving bij intrede huur van in rand vermeld pand op te maken en geven volledig mandaat, inbegrepen het geldig ondertekenen van het verslag in naam van alle partijen mits goedkeuring van alle partijen na het ontvangen van de eerste versie per e-mail en een periode van 14 dagen te krijgen waarin opmerkingen geformuleerd kunnen worden.

Gemandateerd expert

Mike Loverie, optredend als vastgoedexpert, werd door alle partijen aangeduid om een plaatsbeschrijving uit te voeren.

Mike Loverie, optredend als vastgoedexpert, krijgt de opdracht in naam van de huurder en verhuurder de plaatsbeschrijving bij intrede huur van in rand vermeld pand op te maken. Huurder en verhuurder geven volledig mandaat, inbegrepen het geldig ondertekenen van het verslag in naam van alle partijen. Alvorens de definitieve versie geldig ondertekend wordt voorziet de vastgoedexpert een eerste versie dewelke per e-mail aan de partijen bezorgd wordt. Partijen krijgen na ontvangst een periode van 14 dagen waarin zij hun opmerkingen, bij voorkeur per e-mail, aan de vastgoedexpert kunnen laten geworden. Indien partijen binnen deze periode geen opmerkingen aan de vastgoedexpert laten geworden wordt het initieel proces verbaal definitief en geldig ondertekend door de expert. Deze procedure is noodzakelijk teneinde de tegensprekelijkheid van betreffend proces verbaal te garanderen indien niet alle partijen aanwezig kunnen zijn op het moment van het plaatsbezoek.

Bij wijze van ondertekening van dit mandaat bevestigen betrokken partijen dat de aansprakelijkheid van Mike Loverie, optredend als vastgoedexpert, beperkt is tot één maal de kostprijs van het uitvoeren van dit mandaat.

Tarief

- 300EUR incl. 21% BTW voor een niet gemeubelde studio (150EUR BTW incl./ partij)
- 350EUR incl. 21% BTW voor een gemeubelde studio (175EUR BTW incl./ partij)
- 350EUR incl. 21% BTW voor een niet-gemeubeld 1-slaapkamer appartement (175EUR BTW incl. /partij)
- 400EUR incl. 21% BTW voor een gemeubeld 1-slaapkamer appartement (200EUR BTW incl. /partij)
- 400EUR incl. 21% BTW voor een niet-gemeubeld 2-slaapkamer appartement (200EUR BTW incl. /partij)
- 440EUR incl. 21% BTW voor een gemeubeld 2-slaapkamer appartement (220EUR BTW Incl./partij)
- 440EUR incl. 21% BTW voor een niet gemeubeld 3-slaapkamer appartement (220EUR BTW incl./partij)
- 520EUR incl. 21% BTW voor een gemeubeld 3-slaapkamer appartement (260EUR BTW incl./partij)

Loverie & Van Rillaer
Kerkelei 4 – 2840 Reet (Rumst)
TVA-BTW : BE 0818.414.833
IBAN : BE60 9730 8330 7270 - BIC : ARSP BE 22
Tél : + 32 (0) 470/43.98.87 - Mail : info@loverie-vanrillaer.be

MT

Ondersteuning na plaatsbeschrijving

Heeft u nog vragen of opmerkingen over het rapport, neem dan zonder aarzelen contact op.

Opmerkingen partijen bij plaatsbeschrijving

Opmerkingen:

Indien partijen binnen de 15 dagen na ontvangst van het rapport van de plaatsbeschrijving door de vastgoedexpert, Mike Loverle, geen opmerkingen formuleren, worden beide partijen beschouwd zich akkoord te verklaren met de inhoud van het rapport van de plaatsbeschrijving. Opmerkingen kunnen via e-mail over de inhoud van het rapport van de plaatsbeschrijving meegedeeld worden. Opmerkingen, aanvullingen of correcties van materiële fouten vanwege partijen of hun vertegenwoordigers bij het rapport van de plaatsbeschrijving worden niet als klachten beschouwd en zijn bijgevolg geen geldige redenen om de betaling van de facturen van de plaatsbeschrijving uit te stellen.

Klachten:

Om geldig te zijn, moeten klachten binnen de 8 dagen na ontvangst van de expertise, schriftelijk ingediend worden bij Loverle & Van Rillaer. Bij ontstentenis van een schriftelijk ingediende klacht binnen de 8 dagen na levering, worden leveringen en de facturen voor de dienstverlening als aanvaard beschouwd.

Betaling:

Ereloon en kosten worden door de eigenaar en de intredende huurder, elk voor de helft gedragen zoals wettelijk voorzien.

Dit bedrag, hier begroot op (incl. 21%BTW) zal bij het ontvangen van de eerste versie, binnen de 7 daaropvolgende dagen, per overschrijving betaald worden.

In geval van betwisting zijn alleen de Rechtbanken van Antwerpen bevoegd, zelfs in geval van meerdere verweerders en ook bij het instellen van een tussenvordering of een oproep in vrijwaring, evenals in alle, eventuele, verdere beroepsprocedures.

Aldus gedaan te Brussel op 27/06/2016, in drie exemplaren, waarvan één voor elke partij en het derde voor de expert.

Handtekeningen

intredende huurder (gelezen en goedgekeurd)

Loverle & Van Rillaer
Kerkelei 4 – 2840 Reet (Rumst)
TVA-BTW : BE 0818.414.833
IBAN : BE60 9730 8330 7270 - BIC : ARSP BE 22
Tél : + 32 (0) 470/43.98.87 - Mail : info@loverle-vanrillaer.be

Mh