

WOONHUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

hierna de "verhuurder" genoemd, die hoofdelijk en ondeelbaar gehouden is

En

hierna de "huurder" genoemd, die hoofdelijk en ondeelbaar gehouden is.

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

ART. 1. – VOORWERP EN BESTEMMING

Bij deze verhuurt de verhuurder aan de huurder, die aanvaardt, een ongemeubelde woning gelegen te: **ALFONS MOERENHOUTSTRAAT 85 - 3090 OVERIJSE** en bestaande uit inkomhal, leefruimte, eetkamer, ingerichte keuken, garage, niet omheinde tuin, overdekt terras en op de verdieping badkamer en vier kamers.

Goed gekend door de huurder, die verklaart het goed volledig te hebben bezichtigd en erkent dat het beantwoordt aan de vereiste normen van veiligheid, hygiëne, bewoonbaarheid en in goede staat van onderhoud is.

De huurder verklaart het goed te huren voor het gebruik als hoofdverblijfplaats.

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 opeisbaar zijn tegelijkertijd met de huur van de maand volgend op het verzoek van de verhuurder.

ART. 2. - DUUR

Deze huur wordt afgesloten voor een periode van **negen jaar die** ingaat op de **1 december 2019**.

De huurder en de verhuurder zullen het recht hebben dit huurcontract op te zeggen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Clausule betreffende verbreking:

De huurder zal de mogelijkheid hebben aan de huurovereenkomst te verzaken, mits een vooropzeg van drie maanden. Daarenboven zal hij een wederverhuringvergoeding betalen gelijk aan 3 maanden, 2 maanden of één maand huur indien het vertrek plaatsvindt respectievelijk gedurende het eerste, tweede of derde jaar van bewoning.

ART. 3. - DE HUURPRIJS

De maandelijkse basishuurprijs wordt vastgesteld op de som van **1.300 EURO** (duizend driehonderd EURO). De huurder moet deze door middel van een doorlopende opdracht vooraf betalen teneinde de verhuurder te crediteren op de eerste van elke maand. Tot nader bericht dienen de betalingen te gebeuren op rekening nummer van de verhuurder:

ART. 4. - INDEXERING VAN DE HUURPRIJS

Beide partijen komen overeen dat de huur aan de index gekoppeld is (de "gezondheid" index gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad). Op elke verjaardag van het begin van de huurovereenkomst kan de huurprijs mits toepassing van de volgende formule aangepast worden:

$$\text{nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Deze aanpassing indien toepasselijk wordt schriftelijk medegedeeld door de eigenaar/verhuurder. De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in artikel 3. Het nieuwe indexcijfer is dat van de maand die aan de verjaardag van het begin van de huurovereenkomst voorafgaat. Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst wordt afgesloten.

ART.5 - PRIVE VERBRUIK VAN HET PAND

Ieder abonnement voor private doeleinden zoals: water, elektriciteit, gas, telefoon, radio, televisie, enz., en de kosten die hieraan verbonden zijn zoals: aansluitingen, verbruik, voorschotten en huur van de meters, vallen ten laste van de huurder. De huurder betaalt de door de desbetreffende leveranciers opgestelde facturen voor de uiterste datum van betaling.

ART. 6. - BELASTINGEN EN TAKSEN

Alle algemene belastingen en taksen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het gehuurde goed (zoals taks voor ophaling van huisvuil) vallen ten laste van de huurder. Indien de huurder nalaat zijn domicilie te vestigen in het gehuurde goed, zal de belasting op tweede verblijven die aan de verhuurder wordt aangerekend doorgerekend worden door de verhuurder aan de huurder en deze zal opeisbaar zijn tegelijkertijd met de huur van de maand volgend op het verzoek van de verhuurder. De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder.

ART. 7. - BETALING VAN BELASTINGEN EN TAKSEN

Vóór het verlaten van het goed zal de huurder de bewijzen voorleggen van de door hem betaalde lasten, en taksen vermeld in artikel 5, en 6.

ART. 8. - WAARBORG

Voorwerp

De huurder stelt een som van **3.900 EURO** als waarborg voor de naleving van zijn verplichtingen. Deze waarborg wordt na afloop van de huurovereenkomst teruggegeven, op voorwaarde dat de huurder al zijn plichten volledig is nagekomen, onder gemeen akkoord of vonnis van de vrederechter. De huurder mag deze waarborg niet gebruiken voor de betaling van de huur, lasten of kosten.

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.

Manieren waarop de waarborg wordt gesteld: individuele geblokkeerde rekening

Borg

Behoudens akkoord van de verhuurder kan de huurder niet beschikken over het goed zolang de waarborg niet is gesteld.

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 interest van 1.5 procent per maand verschuldigd aan de verhuurder.

ART. 10.-VERZEKERINGEN, ONGEVALLEN, AANSPRAKELIJKHEID, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

a) Gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst, zal de huurder zijn burgerlijke aansprakelijkheid voor brand met inbegrip van schade veroorzaakt door diefstal of poging tot diefstal en waterschade laten dekken, alsook voor de schade veroorzaakt door de door hem geplaatste antennes, tenzij hij een bijdrage betaalt voor de verzekering van het gebouw in de zin van art 5 van deze huurovereenkomst (afstand van verhaal tegen de verhuurder). Deze verzekering zal voor de verzekeraar de verplichting bevatten de polis niet op te zeggen zonder verwittiging van de verhuurder. De huurder moet binnen de dertig dagen na ondertekening van deze huurovereenkomst het bewijs van deze verzekering voorleggen.

b) De verhuurder neemt de aan het gehuurde goed te verrichten grote herstellingen op zich, zoals de herstellingen aan het dak en de ruwbouw, de buitenverf en betimmering. 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.

De kosten voor de herstelling van schade aan het gehuurde goed of de private ingangen die door strafbare handelingen is veroorzaakt, zijn ten laste van de huurder, met uitzondering van grote herstellingen.

c) De verhuurder is alleen verantwoordelijk voor de accidentele stopzetting of slechte werking van de diensten en apparaten in het gehuurde goed als kan worden aangetoond dat hij, hoewel hij op de hoogte was van deze feiten, heeft verzuimd om zo snel mogelijk maatregelen te treffen om eraan te verhelpen. Huurherstelling en kleine onderhoudswerken, alsook grote herstellingen die normaal ten laste van de verhuurder zijn maar veroorzaakt zijn door de huurder of een derde die onder de verantwoordelijkheid van de huurder valt, zijn ten laste van de huurder.

d) De huurder laat jaarlijks de schoorstenen (open haard en verwarmingsketel) en andere afvoerbuizen onderhouden. Alle installaties zoals het alarm systeem, leidingen en toestellen dienen door de huurder in goede staat van werking worden gehandhaafd en te worden beschermd tegen vorst en andere risico's. Als het goed voorzien is van een privélift dient de huurder een onderhoudscontract te sluiten bij een erkende firma en de bepalingen ervan scrupuleus in acht te nemen. De huurder onderhoudt en herstelt de sanitaire installaties (alsook de waterverzachter indien voorzien in de woning), met inbegrip van het verwijderen van de ketelsteen van de individuele verwarmingsketel, het vervangen van kranen, het onstoppen van leidingen enz. Hij is gehouden de putten (septische putten, regenputten, ...) regelmatig te laten schoonmaken en de afvoerbuizen alsmede de dakgoten te reinigen. Hij vervangt iedere gebroken of gebarsten ruit, ongeacht de oorzaak ervan. Hij houdt de luiken in perfecte staat. Hij houdt de eventuele tuin in goede staat, gras maaien, hagen en struiken snijden. Hij houdt de terrassen en de privatieve omtrek in goede staat.

e) De huurder zal het gehuurde goed in goede staat van reinheid onderhouden.

ART. 11. - GENOT - DIEREN

De huurder zal het gehuurde goed als een goede huisvader betrekken.
De huurder mag enkel huisdieren houden mits schriftelijk akkoord van de verhuurder.

ART. 12. - WIJZIGINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Het gehuurde goed mag alleen met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder gewijzigd worden, tenzij anders overeengekomen. De wijzigingen worden eigendom van de verhuurder zonder dat hij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is. Bij gebrek aan schriftelijk akkoord kan de verhuurder eisen dat het goed in zijn oorspronkelijke staat hersteld wordt.

ART. 13. - PLAATSBESCHRIJVING BIJ AANKOMST EN VERTREK

a) Beide partijen komen overeen dat een gedetailleerd proces-verbaal van plaatsbeschrijving en eventueel een inventaris van het meubilair zullen opgesteld worden, op gemene kosten, vóór de huurder het gebouw betreft. De kosten hiervan worden door beide partijen gedeeld.

b) Voor deze opdracht wijzen zij expert _____ aan. Voor de plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning, moeten beide partijen uiterlijk dertig dagen vóór het einde van het huurcontract een expert aangeduid hebben, ofwel met wederzijdse toestemming, ofwel bij gebrek aan overeenkomst, op verzoek van de Vrederechter.

c) Bij gebrek aan tussenkomst van een expert bij het verlaten van het goed; zullen de huurder en de verhuurder de plaatsen inspecteren, na verwijdering van het meubilair in het geval van een ongemeubeld goed, en vóór de teruggave van de sleutels.

De deskundige of de partijen

- zullen de meters van alle tellers opnemen, zowel bij het begin als het einde van de huur
- zullen diengevallend de bedragen bepalen die bij het begin van de huur door de huurder te betalen zijn en deze die bij het einde van de huur door de verhuurder te betalen zijn voor de resterende brandstof in het gebouw, dit op basis van de dagprijs.
- zullen de schade bepalen, alsook de vergoeding die moeten voorzien worden bij niet naleving van zijn verplichtingen.

Zowel bij het begin als bij het einde van de huur, zal de beslissing van de deskundige, die door de partijen werd gekozen of door de rechter aangesteld werd, de partijen definitief verbinden ongeacht beroep noch verzet.

ART. 14. - AANPLAKKEN - BEZICHTIGEN

In geval van verkoop van het gebouw of drie maanden voor het einde van de huur, moet de huurder tot aan de dag van zijn vertrek toelaten dat affiches aangebracht worden op de meest zichtbare plaatsen en dat de kandidaten het gebouw vrij en volledig kunnen bezoeken gedurende twee dagen per week en drie opeenvolgende uren per dag, in onderling akkoord te bepalen. Gedurende de volledige duur van de huur mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het verhuurde goed bezoeken mits voorafgaande afspraak.

ART. 15. - ONTEIGENING

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

ART 16. - TEKORTKOMING DOOR DE HUURDER

De partijen komen overeen dat, ingeval de huurder deze overeenkomst door tekortkoming opzegt, voorzien in artikel 1760 van het Burgerlijk Wetboek, hij een vergoeding van drie maanden huur 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. 17. – DOMICILIERING - BURGERLIJKE STAAT

De huurder verklaart woonstkeuze te doen in de gehuurde gebouw gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst. Dit zal ook zo zijn voor alle gevolgen van de huur, zelfs nadat hij het goed verlaten heeft, indien hij het bestaan van een nieuwe woonplaats in België niet vooraf aan de verhuurder betekend heeft.

Indien de woning geheel of gedeeltelijk bestemd wordt als hoofdverblijfplaats zal de huurder 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. Indien hij nalaat dit te doen, zal hij de volledige verantwoordelijkheid dragen voor de gevolgen die het niet op de hoogte stellen van de verhuurder met zich meebrengen.

ART. 18 - REGISTRATIE

De Verhuurder dient alle formaliteiten te vervullen voor de registratie en de kosten ervan te dragen.

ART.19 – EPC

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van deze huurovereenkomst, over een geldig energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20170906-0001990975-1, dat op eenvoudig verzoek aan de kandidaat-huurder werd overhandigd.

Partijen bevestigen wederzijds dat het eventueel ontbreken van het energieprestatiecertificaat op datum van heden de geldigheid van de onderhavige huurovereenkomst op geen enkele wijze beïnvloedt, noch het recht geeft om een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken te eisen van de verhuurder. De huurder huurt het onroerend goed in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst.

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

Gedaan te Overijse in drievoud, op 5/11/2019,

De verhuurder,

De huurder,