

2 3 4

A. de heer en/ of mevrouw [REDACTED]
 wonende te [REDACTED] tel. 03/283.36[REDACTED]
 hierna genoemd de «verhuurder»,

B. de heer en/ of mevrouw **Siebus Christin**
 wonende te **2109 Degrade Florent Paulskel 22** tel 049 4498 725
 hierna genoemd «de huurder», wordt het vo

wordt het volgende overeengekomen:

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, het app. gelegen te 2100 Deurne Florent Pauwelslei 2, appartement op de eerste verdieping rechts.

Het gehuurde goed wordt ter beschikking gesteld in de huidige staat, gekend door de huurder die verklaart het gehuurde bezichtigd te hebben en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld behoudens deze vermeld achteraan onder rubriek opmerkingen.

Deze huurovereenkomst heeft betrekking op een woongelegenhed die de huurder als hoofdverblijfplaats zal gebruiken. Het is de huurder verboden een deel van de woning te bestemmen voor de uitoefening van een handel of ambacht of enige andere beroepsactiviteit. In geen geval kan de huurder deze bestemming wijzigen of zich beroepen op de stilzwijgende toestemming terzake van de verhuurder.

De huurder mag nooit de totaliteit of een gedeelte van de huurprijs als beroepskosten inbrengen. Mocht dit toch gebeuren, is de huurder verplicht de verhuurder te vrijwaren voor alle hogere belastingaanslagen en zal hij deze meerbelastingen aan de verhuurder moeten terugbetalen te vermeerderen met een intrest van 1 % per maand, onverminderd alle overige rechtsmiddelen in hoofde van de verhuurder.

Contract voor 1 jaar

3.1 De huur gaat in op 01/04/2011 en eindigt op 31/03/2012 mits een opzegging door een van de partijen minstens 6 maanden voor de vervaldag gegeven bij aangetekende brief.

3.2 De huurder mag evenwel steeds in afwijking van artikel 3.1 van deze overeenkomst, een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging bij aangetekende brief van drie maanden.

3.3 De verhuurder mag steeds een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot van 6 maanden om het goed

1871

1872

persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad, overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 4. Huurprijs

De huurprijs bedraagt **590,00 EUR** per maand, en is op voorhand te betalen de 1e van elke maand. **Samen met de huur zal maandelijks 80,00 EUR betaald worden als provisie voor de algemene kosten.**

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag op het rekeningnummer **979-3256487-08** van de verhuurder.

De huurder verbindt zich ertoe m.b.t. de betaling van de huurprijs een permanente opdracht aan te gaan bij een Belgische bank voor de ganse duur van de huurovereenkomst.

Artikel 5. Indexering

De hoger bedongen huurprijs is gekoppeld aan de «gezondheidsindex» en zal aangepast worden volgens de formule:

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

De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in deze huurovereenkomst.

Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs.

Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die de ondertekening van deze huurovereenkomst voorafgaat.

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dit is op **01/04/2012**.

Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laatijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van 3 maanden.

Artikel 6. Herziening van de huurprijs

Niet van toepassing, enkel indexering.

Artikel 7. Huurwaarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen, zal de huurder **1.500,00 EUR** storten op een geïndividualiseerde en geblokkeerde bankrekening op zijn naam bij aanvang van de huurovereenkomst. **(werd reeds geblokkeerd in 2002)** Hij zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg de verhuurder op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening.

Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde interesten, kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de huurder en de verhuurder opgemaakt ten

vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Het verstrekken van de huurwaarborg bij aanvang van de huur vormt voor de verhuurder een essentiële contractsvoorwaarde zonder dewelke hij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten in de ruimste zin.

De huurder verbindt zich ertoe het goed voortdurend van meubelen te voorzien zodat de waarde van de meubelen ten minste 3 maanden huur bedraagt.

Artikel 8. Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke of federale overheden of andere openbare besturen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, vallen ten laste van de huurder in verhouding tot de gehuurde oppervlakte en de duur van zijn bewoning.

Ook eventuele in de toekomst verschuldigd zijnde BTW komt volledig ten laste van de huurder.

Artikel 9. Plaatsbeschrijving.

Vooraleer het goed door de huurder in gebruik genomen wordt, zullen huurder en verhuurder samen een omstandige plaatsbeschrijving opmaken. Partijen verklaren zich bij deze akkoord dat het door Immo Dyck afgeleverde fotoboek, ondertekend en gedagtekend door de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst, ontegensprekelijk geldig is als plaatsbeschrijving.

Deze zal als zodanig deel uitmaken van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning moet ten laatste worden opgesteld 7 dagen na het einde van de huur in onderling overleg of door een door beide partijen op gemeenschappelijke kosten aangestelde deskundige wiens bevindingen en ramingen, zo aanvaarden zij uitdrukkelijk, hen binden. Bij gebreke aan akkoord betreffende de deskundige richt de meest gerede partij zich tot de vrederechter teneinde een deskundige te horen aanstellen.

Artikel 10. Onderhoud en herstellingen

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde pand goed te onderhouden en het bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving of foto's behoudens overmacht of ouderdom.

De huurder verbindt zich ertoe alle herstellingen die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van de huurder zijn, te zullen uitvoeren. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij veroorzaakt werden door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak voor dewelke hij moet instaan.

Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Bovendien zal de huurder de verhuurder en/ of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren. Zelfs als de herstellingswerken uitgevoerd door de verhuurder meer dan veertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding voor de huurder.

Artikel 11. Overdracht van huur en onderhuur

Het is de huurder verboden de huur over te dragen zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder. In geen geval zal de huurder zich kunnen beroepen op stilzwijgende toestemming. Het is de huurder eveneens verboden het goed gedeeltelijk onder te verhuren zonder de voorafgaande en geschreven toestemming van de verhuurder en enkel op voorwaarde dat hij het overige gedeelte van het gehuurde goed verder gebruikt als hoofdverblijfplaats. De duur van de onderhuur zal nooit de duur van de hoofdhuur overschrijden. Volledige onderverhuur is verboden.

Artikel 12. Kosten en lasten

Het verbruik van water, elektriciteit, gasolie, gas, tv-distributie, telefoon en dergelijke meer, evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing, afsluiting of vervanging bij opneming van de standen, zijn ten laste van de huurder

Meterstanden: Datum:
-Elektriciteit: Meternr. **Stand:** **Klantnr.**
-Gas:
-Water: AWW/PIDPA
Vertrekkende abonnee: De heer/Mevrouw
Slotfactuur opsturen naar:

De huurder dient jaarlijks op zijn kosten de ketel van de centrale verwarming en de schoorstenen te reinigen. De dakgoten en de aalput dienen regelmatig geledigd te worden om verstoppingen te voorkomen. Deze reinigingen dienen ook uitgevoerd te worden bij het verlaten van het gehuurde goed.

Artikel 13. Verzekeringen

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurderaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag. Op verzoek van de verhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

De huurder verbindt zich ertoe een verzekering te sluiten voor zijn meubilair en al de zich in het gehuurde pand bevindende goederen, inrichting, afwerking en versieringen. De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag alsmede neemt hij een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid.

De huurder wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting onder het eerste lid van dit artikel.

De huurder verbindt zich ertoe enkel verhaal uit te oefenen tegen de verhuurder op grond van artikel 1386 en 1721 B. W. indien het bewezen is dat de verhuurder, na erover schriftelijk ingelicht te zijn geweest, niet tijdig de nodige maatregelen nam te verhelpen aan de desbetreffende gebreken.

Artikel 14. Veranderingen aan het gehuurde goed

De huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder of de toelating van de vrederechter.

Als de huurder het goed toch wijzigt, zonder deze toelating te hebben bekomen, mag de verhuurder, bij het einde van de huur, hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder, hetzij van deze laatste eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen.

Artikel 15. Aanplakking – Bezoek

Bij het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed, zal de huurder toelaten dat plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of gedurende de drie maanden die de verkoop voorafgaan, zal de huurder toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen.

Gedurende de ganse looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

Artikel 16. Onteigening

In geval van onteigening om reden van openbaar nut, verzaakt aan de huurder ieder verhaal tegen de verhuurder, en zal zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

Artikel 17. Hoofdelijkheid

De huurders en hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze huurovereenkomst.

Artikel 18. Woonstkeuze – Burgerlijke stand

Zowel voor de duur van deze huurovereenkomst als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, kiest de huurder woonst in het gehuurde goed, tenzij hij bij zijn vertrek, aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekent, die verplicht in België dient te zijn. Ingeval de burgerlijke stand van de huurder verandert, bijvoorbeeld door huwelijk, is hij verplicht zonder verwijl de verhuurder hiervan in kennis te stellen en hem een kopie te bezorgen van het desgevallend huwelijkscontract of het contract van wettelijke samenwoning.

Artikel 19. Registratie

De verhuurder zal instaan voor de verplichte registratie van deze huurovereenkomst.

Artikel 20. Bijzondere voorwaarden

De huurovereenkomst is geldig voor één jaar, kan daarna met één jaar verlengd worden en wordt daarna aanzien als een overeenkomst van 9 jaar.

Artikel 21. Nalatigheidintresten

Alle sommen in het kader van deze overeenkomst verschuldigd door de huurder brengen vanaf hun datum van eisbaarheid en zonder dat dit een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist van rechtswege een verwijlintrest op van 10 % zonder dat dit evenwel afbreuk doet aan de overige rechten van de verhuurder.

Artikel 22. Wederverhuringsvergoeding

Bij ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de huurder zal deze aan de verhuurder gehouden zijn een forfaitaire en onveranderlijke schadevergoeding van 1,2 of 3 maanden huurgeld (zoals van toepassing op het moment van de ontbinding) te betalen, onverminderd alle overige rechten van de partijen zoals de kosten voortvloeiend uit de ontbinding en de eventuele huurschade.

Iedere grove tekortkoming ten laste van de huurder aan zijn verplichtingen rechtvaardigt de vordering tot ontbinding.

Artikel 23. Bevoegdheid

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. Partijen komen overeen dat op deze overeenkomst Belgisch recht van toepassing is.

Opmerkingen

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Opgemaakt in drie exemplaren te **Deurne** op **02/03/2011**.

Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen. Het derde is bestemd voor de registratie.

De verhuurder

.....


De huurder



