

HUUROVEREENKOMST - HOOFDVERBLIJF

TUSSEN ONDERGETEKENDEN

De verhuurder(s):
hoofdelijk en ondeelbaar gehouden.

EN

De huurder(s):
hoofdelijk en ondeelbaar gehouden.

ARTIKEL 1: VOORWERP

De verhuurder geeft aan de huurder, die ermee instemt, een onroerend goed in huur, die bestaat uit de vertrekken beschreven in de plaatsbeschrijving hierbij.

Goed : Woning

Gelegen : Klokstraat 23, 8000 BRUGGE

ARTIKEL 2: STAAT EN PLAATSBESCHRIJVING

De huurder verklaart dat hij het verhuurde goed aandachtig heeft bezocht en aanvaardt het verhuurde goed in de staat waarin het zich bevindt of die zal blijken uit de op te maken plaatsbeschrijving. De verhuurder verklaart dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

Uiterlijk binnen de acht (8) dagen na de terbeschikkingstelling van het goed aan de huurder, wordt er tussen partijen door De Brugse Databank een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd en wordt mede geregistreerd.

Behoudens akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed. De partijen verbinden zich ertoe aanwezig of behoorlijk vertegenwoordigd te zijn bij deze plaatsbeschrijving die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De huurder verbindt zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven als deze waarin hij het goed ontvangen heeft. Alle kosten die voortvloeien uit schade, met uitzondering van de door slijtage of ouderdom ontstane schade, en behoudens de verbeterings- en veranderingswerken waartoe de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven, zullen worden aangerekend aan de huurder op basis van een door De Brugse Databank opgesteld schadeverslag.

Bij ernstige wijzigingen aan het verhuurde goed door werken of schade, alsook bij werken waarvan sprake in artikel 8 hierna, verbinden partijen zich ertoe een tussentijdse plaatsbeschrijving op te maken op de hiervoren beschreven wijze.

ARTIKEL 3: BESTEMMING - BEWONING

Het goed krijgt een bestemming als hoofdverblijfplaats en kan niet de plaats van enige openbare verkoop zijn. De verhuurder staat niet toe dat een deel van het goed wordt aangewend voor de uitoefening van een beroepsactiviteit door de huurder. Deze activiteit kan geen activiteit zijn die onder het toepassingsgebied van de wet op de handelshuurovereenkomsten valt. De huurder draagt alleen, ter ontlasting van de verhuurder, de eventuele fiscale gevolgen van de uitoefening van een beroepsactiviteit die krachtens deze overeenkomst verboden is.

De huurder verklaart dat hij in verband met de geplande of aangegeven bestemming van het goed alle vereiste stappen heeft genomen en alle inlichtingen heeft ingewonnen met betrekking tot de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften inzake het toekennen van vergunningen enzovoort. Bijgevolg heeft de verhuurder geen enkele verbintenis tot waarborg betreffende de geplande of aangegeven bestemming van het goed door de huurder, behoudens omstandig stilzwijgen of bedrog. Alle rechten of boeten die conform de wetgeving verschuldigd zijn, vallen uitsluitend ten laste van de huurder en de verhuurder is alleen gehouden binnen de beperkingen bedoeld in het voorgaande lid. Geen enkele wijziging door de huurder van de bestemming of van de stedenbouwkundige voorschriften is toegelaten, behoudens schriftelijk

akkoord van de verhuurder en de betrokken overheid. Alle kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op de vorige paragraaf, worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld. Er mogen geen andere personen worden toegelaten dan naaste familieleden of bezoekers. Het gehuurde goed mag onder geen beding langer dan twee maand onbewoond gelaten worden.

ARTIKEL 4: DUUR

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 9 jaar, aanvang nemende en eindigend op hierondervermelde begin- en einddatum. De overeenkomst verstrijkt op het einde van de overeengekomen periode door middel van een opzegging die de ene of andere partij ten minste zes maanden op voorhand betekent. Bij gebrek aan betekening van opzegging binnen deze termijn wordt de huurovereenkomst telkens opnieuw verlengd voor een periode van drie jaar, tegen dezelfde voorwaarden.

Beëindiging door de VERHUURDER:

De verhuurder kan de overeenkomst beëindigen met naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de afdeling van het Burgerlijk Wetboek met de titel 'Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder', tenzij de partijen overeenkomen deze mogelijkheid van vervroegde ontbinding uit te sluiten of te beperken:

1) De verhuurder zal de huurovereenkomst ten allen tijde kunnen opzeggen met inachtnaam van een opzeggingstermijn van 6 maanden, indien hij voornemens is het goed 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.

2) Eveneens kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen tegen het einde van iedere driejarige periode om het goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren; met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw echter te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden, voor zover de overeenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

3) De verhuurder kan zonder motivering de huurovereenkomst beëindigen bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, met inachtnaam van een opzeggingstermijn van zes maanden maar met betaling van een vergoeding ten belope van de 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) aan de huurder.

Beëindiging door de HUURDER:

1) Maakt de verhuurder gebruik van de mogelijkheid om de huurovereenkomst vervroegd te verbreken, dan kan ook de huurder de huurovereenkomst gelijk wanneer beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 1 maand en zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.

2) De huurder zal de huurovereenkomst op ieder ogenblik kunnen opzeggen mits een opzeggingstermijn van 3 maanden en met betaling van een vergoeding gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst verstrijkt tijdens het 1ste, het 2de of het 3de jaar.

Aanvangdatum : 01/04/2011

Einddatum : 31/03/2020

ARTIKEL 5: DE PRIJS

De huurprijs wordt bepaald op het hieronder vermelde bedrag per maand, vooraf betaalbaar voor de eerste van elke maand via domiciliëring in de wettelijk gangbare munt in België op hieronder vermelde rekening.

Deze doorlopende opdracht mag niet ingetrokken worden zonder dat de eigenaar hiervan schriftelijk verwittigd wordt, hetzij door de huurder, hetzij door de bank, die hiervoor zich verbindt.

Indien de huurovereenkomst voor een langere periode dan een jaar geldt, zal de huurprijs worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen.

De aanpassing zal slechts éénmaal per jaar geschieden, en dit op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex. Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hiernavolgende formule:

basishuurprijs x nieuw indexcijfer

----- = nieuwe huurprijs
aanvangsindexcijfer

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- de basishuurprijs: de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitzondering van de kosten en lasten die uitdrukkelijk ten laste van de huurder zijn gelegd;
- nieuw indexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van aanpassing van de huurprijs;
- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst is afgesloten

De huurprijs kan slechts aangepast worden aan de evolutie van de gezondheidsindex indien de belanghebbende partij aan de andere partij daartoe een schriftelijk verzoek overmaakt. Dit verzoek kan per gewone post worden verzonden of ter ondertekening voor ontvangst worden overhandigd. Achterstallen of teveel betaalde bedragen ingevolge deze aanpassing zullen slechts kunnen gevorderd of teruggevorderd worden voor ten hoogste de drie maanden voorafgaand aan de maand waarin het verzoek werd overgemaakt. Van de clause betreffende de aanpassing van de huurprijs zal van rechtswege afgeweken worden voor zover een wettelijke reglementering zulke afwijkingen oplegt.

Wanneer de huurprijs waartoe de huurder krachtens deze huurovereenkomst gehouden is, niet op het voorziene tijdstip is betaald, heeft de verhuurder van rechtswege recht op een intrest, gelijk aan de wettelijke rentevoet.

Eveneens heeft de verhuurder recht op dezelfde nalatigheidsintrest voor de achterstallen ingevolge de aanpassing van de huurprijs aan het indexcijfer, te rekenen vanaf de datum van het overmaken van de aanvraag tot aanpassing van de huurprijs.

De verhuurder heeft het recht tegen het einde van iedere driejaarlijkse periode de huurprijs te herzien, hetzij wanneer de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden is gestegen of gedaald met ten minste 20% t.a.v. de huurprijs die wettelijk eisbaar is op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot herziening van de huurprijs, hetzij wanneer de normale huurprijs met ten minste 10% is gestegen t.a.v. de wettelijke eisbare huurprijs op dat tijdstip, ten gevolge van werken die de verhuurder op zijn kosten heeft uitgevoerd of laten uitvoeren.

Voor de herziening van de huurprijs zal de belanghebbende partij daartoe een aanvraag richten aan de andere partij, tussen de negende en de zesde maand voor het verstrijken van de driejaarlijkse periode. Bereiken partijen geen akkoord, dan kan de herziening worden gevorderd voor de vrederechter, tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van bedoelde periode. De nieuw overeengekomen of door de vrederechter toegestane huurprijs, zal een aanvang nemen

met ingang van de volgende driejaarlijkse periode en zal vanaf dat tijdstip de basishuurprijs vormen voor de jaarlijkse indexaanpassing.

Huurprijs : 625 EURO

Bankrekening verhuurder : 063-1274210-53

ARTIKEL 6: OVERDRACHT VAN HUUR OF ONDERHUUR

Het is de huurder verboden om zijn rechten op de verhuring of op een gedeelte ervan over te dragen, en evenmin het geheel of een gedeelte ervan onder te verhuren.

Het staat de verhuurder vrij om uitzonderingen toe te staan aan de huurder nadat hij schriftelijk hierover geraadpleegd werd.

ARTIKEL 7: VERVREEMDING VAN HET GOED

In geval van vervreemding van het verhuurde goed om welke reden dan ook zal de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst kunnen opzeggen binnen de mogelijkheden geboden door de Woninghuurwet.

In voorkomend geval zal de huidige verhuurder de huurder geen enkele vergoeding verschuldigd zijn.

ARTIKEL 8: VERANDERINGEN EN VERBOUWINGEN

Het is de verhuurder toegestaan om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen door te voeren op voorwaarde dat de huurder vooraf schriftelijk verwittigd werd en de aard van het verhuurde goed niet gewijzigd wordt door de werken.

De uitvoering van deze werken mag niet tot gevolg hebben dat de huurder een deel van het verhuurde goed niet kan

gebruiken voor een periode van meer dan veertig (40) dagen. Indien deze periode wordt overschreden heeft de huurder recht op vermindering van de huur (huurprijs / 30 * aantal dagen > 40).

De regeling zoals voorzien in voorgaande alinea's geldt eveneens in geval van dringende herstellingen die de verhuurder laat uitvoeren en die geen uitstel gedogen zoals voorzien in art. 1724 B.W.

Het is de huurder slechts toegelaten om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen uit te voeren mits de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid.

De huurder zal aan de verhuurder alle plannen en documenten voorleggen vooraleer de bouw- en milieuvergunning aan te vragen, wanneer deze vergunningen vereist zijn, of vooraleer met de werken een aanvang te nemen in geval geen vergunning vereist is.

De verhuurder heeft bovendien het recht om zelf of door een gevolmachtigde toezicht uit te oefenen op de werken zolang deze werken aan de gang zijn.

Bij verbouwing, ook door Vlaams Fonds, is de goedkeuring en toezicht van de eigenaar vereist.

De verhuurder of de eigenaar zal, hetzij voor, hetzij tijdens de uitvoering van de werken, kunnen eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken.

De veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen mogen niet tot gevolg hebben dat de aard van het gehuurde goed gewijzigd wordt.

De veranderingen, verbouwingen, herinrichtingen of verbeteringen zullen door de verhuurder of eigenaar verworven zijn zonder dat aan de huurder enige vergoeding verschuldigd is, noch bij de uitvoering van de werken, noch bij het einde van de huur.

Bij verandering of wijziging van de buitensloten of andere mechanismen op initiatief van de huurder, bezorgt deze laatste aan de verhuurder een volledig stel sleutels of inrichtingen die het mogelijk maken de plaatsen te betreden wanneer hij afwezig is of ze te sluiten in geval van dringende noodzaak die wordt ingegeven door het streven naar bescherming van de woning, haar bijgebouwen en de gemeenschappelijke of privatieve aanpalende gebouwen. Deze bepaling impliceert in geen geval enige ontlasting uitgaande van de verhuurder, van een orgaan van een mede-eigendom of van een mede-eigenaar noch een verplichting te hunnen laste. Ze sluit evenmin de eventuele verplichting uit om alle sleutels of inrichtingen te leveren conform een beslissing van de mede-eigendom.

ARTIKEL 9: ONDERHOUD EN KLEINE HERSTELLINGEN

De verhuurder neemt de aan het verhuurde goed te verrichten grote reparaties op zich die onder meer de reparaties aan het dak en de ruwbouw, het schilderwerk buiten en schrijnwerk buiten bevatten, evenals de kosten voor het aankopen, plaatsen en vervangen van de vereiste rookdetectoren. De huurder ondergaat deze werkzaamheden zonder dat hij daarvoor aanspraak kan maken op een vergoeding, ook indien ze meer dan 40 dagen duren. De huurder moet de verhuurder onmiddellijk en in geschrifte op de hoogte brengen van schade of beschadiging die buiten zijn herstellingsplicht vallen. Mocht hij nalaten dergelijke schade of beschadiging te melden dan heeft de verhuurder een mogelijke rechtsvordering tegen de huurder voor de schade die ontstaan is door diens nalatigheid.

De huurder draagt zorg voor de herstellingen en kleine onderhoudswerken die ten laste van de huurder gelegd worden onder toepassing van art. 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en van de plaatselijke gebruiken alsook degene die specifiek in dit artikel worden geregeld, evenals de werkzaamheden die ten laste van de verhuurder zijn, maar het gevolg zijn van het handelen van de huurder of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is.

De huurder moet alle gebroken en gescheurde ruiten en spiegels vervangen door andere van dezelfde hoedanigheid en waarde, zelfs indien de schade veroorzaakt werd door onvoorziene omstandigheden.

De huurder draagt eveneens zorg voor het onderhoud van de rolluiken en zonneblinden, behang en gevelde binnenmuren, voor de elektrische bellen en voor de sleutels en sloten. Hij onderhoudt de eventuele tuin, evenals de terrassen en de privé-omgeving in goede staat.

De huurder moet zorg dragen voor de verwarmingsinstallatie en sanitair en er het onderhoud van verzekeren. Hij zal onder andere overgaan tot het jaarlijks onderhoud van de vereiste rookdetectoren, ventilatiekokers en filters, de schoorstenen, sanitaire installaties, afvoerleidingen, verwarmingselementen en het ontkalken van de individuele verwarmingsketel. De verhuurder heeft het recht bewijs van de uitvoering van deze verplichting en van de betaling van de kosten ervan te vragen. Alle installaties, leidingen, toestellen, meters en kranen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden en moeten worden beschermd tegen vorst en andere gebruikelijke risico's.

Indien de woning voorzien is van een privélift, dient de huurder een onderhoudscontract te sluiten bij een erkende firma en de bedingen ervan scrupuleus in acht te nemen.

De huurder is gehouden de putten (septische putten, regenputten, ...), afvoerbuizen en regengoten tijdig te laten schoonmaken en er voor te zorgen dat de afvoerleidingen niet verstopt geraken. De huurder moet deze leidingen in voorkomend geval op zijn kosten laten ontstoppen.

De huurder moet de rekeningen betalen voor het gebruik van water, gas en elektriciteit, evenals de huurprijs van de meters. De huurder betaalt eveneens de huurprijs voor de aansluiting op het telefoonnet en de kabeltelevisie/radio. De telefoonrekeningen zijn integraal te zijnen laste.

ARTIKEL 10: VERZEKERING

De huurder is gehouden zich behoorlijk te laten verzekeren, voor de volledige duur van de huurovereenkomst, tegen de huurrisico's zoals brand, waterschade en glasbraak.

De huurder zal een brandverzekering nemen voor gans het door hem gehuurde goed, (en, voor appartementen: voor zijn evenredig aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw) evenals ter dekking van zijn inboedel. De verzekering wordt afgesloten bij hieronder vermelde verzekeringsmaatschappij. De polis moet zowel het huurrisico als het verhaal van derden verzekeren. De huurder moet een kopie van de polis aan de verhuurder overhandigen bij de aanvang van de huurovereenkomst. De huurder moet het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering en het feit dat hij premies betaald heeft kunnen voorleggen telkens als de verhuurder hierom verzoekt.

De polis zal voorzien dat de verzekeringsmaatschappij de verhuurder vooraf in kennis zal stellen van iedere stopzetting van de dekking, om welke reden op initiatief van welke partij dan ook.

Verzekeringsmakelaar : Verzekeringen Hoornaert, Generaal Lemanlaan 60, 8310 ASSEBROEK

ARTIKEL 11: BELASTINGEN

De huurder neemt voor zijn rekening alle belastingen en heffingen - welke ook hun oorsprong zij- waarmee het gehuurde goed door het Rijk, de provincie, het gewest of de gemeente belast werd of zal worden, met uitzondering van de onroerende voorheffing. De verhuurder laat deze overeenkomst registreren binnen de wettelijke termijnen (2 maanden indien de huurovereenkomst uitsluitend voor bewoning is bestemd - 4 maanden in het andere geval). De eventuele registratiekosten worden gedragen door de verhuurder.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen, in acht genomen van de bepalingen van artikel 7 par. 4 van de wet op de inkomensbelasting dat het gedeelte van de woning, dat voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt, nul procent van de totale huur vertegenwoordigt.

ARTIKEL 12: NIET VAN TOEPASSING

ARTIKEL 13: WAARBORG

De huurder verbindt er zich toe om voor de aanvang van de huurtermijn tot zekerheid van zijn verplichtingen een som geld gelijk aan het aantal maanden huur (maximum 2 maanden huur) overeenkomstig art. 10 van de Woninghuurwet te storten op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam bij een financiële instelling naar zijn keuze, hieronder gespecificeerd, en de verhuurder hiervan bewijs te leveren.

De door het aldus geplaatste geld opgebrachte intrest zal worden gekapitaliseerd. De verhuurder verkrijgt voor elke schuldvordering wegens gehele of gedeeltelijke niet nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op het actief van deze rekening. De huurwaarborg zal slechts vrijgegeven worden aan de huurder of de verhuurder mits schriftelijk akkoord tussen beiden opgemaakt na het sluiten van de huurovereenkomst, of een afschrift van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of hoger beroep, en zonder borgtocht, noch kantonement.

De waarborg zal na het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven worden na het opmaken van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving, mits de huurder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan en de eventuele aan het gehuurde goed aangebrachte schade heeft vergoed. De waarborg wordt gesteld in overeenstemming met de duur van de huurovereenkomst en zijn opvraging wordt mogelijk gemaakt binnen de materieel of juridisch vereiste termijnen.

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

Waarborg : 1250 EURO

Firma waar de waarborg geplaatst wordt : Korfina, Minister Liebaertlaan 10, 8500 KORTRIJK

ARTIKEL 14: ONTBINDING

In geval deze overeenkomst wordt ontbonden door de fout van de huurder, hetzij door niet naleven van de hier beschreven kontraktuele verbintenissen, bvb. bij wanbetaling en/of bij verwaarlozing van het goed moet de huurder als wederverhurlingsvergoeding een som betalen die gelijk is aan drie maanden huurprijs geldend op het ogenblik van de ontbinding. Voornoemde verbrekingsvergoeding is eveneens verschuldigd in het geval waarin wordt aangetoond dat de huurder het verhuurde goed bovendien heeft verlaten zonder kennisgeving.

De verbrekende van het kontrakt zal desgevallend moeten voorafgegaan worden door een aangetekende verwittiging.

Eenzelfde som zal uitbetaald worden door de verhuurder aan de huurder, mocht de huurder de ontbinding van de huurovereenkomst bekomen van de bevoegde rechter wegens zware fout van de verhuurder.

In geen geval telt de toepassing van het schadebeding ter dekking van de eventuele huurschade.

ARTIKEL 15: VERANTWOORDELIJKHEID

In geval van onderbreking in de levering van gas, water of elektriciteit kan de verhuurder niet verantwoordelijk gesteld worden voor de geleden schade noch voor de gebruiksderiving.

De huurder verbindt zich ertoe elk gebrek onmiddellijk aan de verhuurder te melden.

ARTIKEL 16: ONTEIGENING TEN ALGEMENE NUTTE

De huurder en de 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 onteigende overheid.

ARTIKEL 17: SLOTREKENINGEN

Bij het einde van deze huurovereenkomst zal de huurder het betalingsbewijs voor de slotrekeningen van gas, elektriciteit en water dienen voor te leggen aan de verhuurder, alsook die van de telefoonmaatschappij en kabeltelevisie.

De nutsvoorzieningen mogen niet worden afgesloten (ook niet bij einde van de huur). Indien dit wel gebeurt zijn afsluitings- en terugaansluitingskosten ten laste van de uittrekkende huurder.

ARTIKEL 18: BEZOEKRECHT

De verhuurder of zijn vertegenwoordiger, in de ruimste betekenis, heeft het recht binnen de drie maanden die voorafgaan aan het einde van de overeenkomst, als gevolg van opzegging of het verstrijken van een termijn, het goed te laten

bezichtigen door kandidaat-huurders, drie dagen per week en gedurende twee opeenvolgende uren, overeen te komen met de huurder. Behoudens andersluidende overeenkomst zorgt de verhuurder ervoor dat de affiches (die de huurder tijdens diezelfde periode moet dulden op zichtbare plaatsen van het verhuurde goed) geen abnormale stoornis voor de huurder veroorzaken als gevolg van hun plaats of bij de huurder niet leiden tot ontijdige bezoeken of contacten. Het voorgaande is ook van toepassing in geval van verkoop van het goed, zelfs indien de verkoop plaatsvindt meer dan 3 maanden voor het einde van de huurovereenkomst. De huurder verbindt zich ertoe samen te werken met de verhuurder in geval van werkzaamheden die ten laste vallen van de verhuurder, met betrekking tot de toegankelijkheid van de plaatsen. De verhuurder mag ook afspraken maken met de huurder met het oog op de controle van de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder of om het goed te laten bezichtigen door een professioneel vastgoedmakelaar, een agent, makelaar, aannemer, architect enzovoort. Hierbij moet rekening worden gehouden met het privé-leven van de huurder en deze mogelijkheid moet in goede trouw en met de grootste gematigdheid worden uitgeoefend. De huurder geeft de verhuurder of diens aangestelde, mits voorafgaandelijke verwittiging door de verhuurder, de mogelijkheid het onroerend goed minstens twee maal per jaar te bezichtigen.

ARTIKEL 19: DOMICILIËRING

De huurder kiest woonst in het verhuurde goed voor elke betekening of kennisgeving betreffende deze huurovereenkomst en haar gevolgen. De huurder kiest zijn woonplaats in het gehuurde goed, zolang hij geen nieuwe woonst in België of buitenland heeft kenbaar gemaakt. Indien de huurder nalaat zijn domicilie op het gehuurde goed te plaatsen, is de verhuurder gerechtigd elke vorm van belastingen die hieruit ontstaan aan te rekenen aan de huurder. De huurder dient het bewijs van domiciliëring binnen de maand voor te leggen aan de verhuurder. De verhuurder verbindt er zich toe elke adresverandering schriftelijk aan de huurder te melden. Bij het verstrijken van deze huurovereenkomst kan de huurder aan de verhuurder melden dat hij woonst kiest op het adres dat hij opgeeft, voor zover dit adres in België is gelegen.

ARTIKEL 20: BEEINDIGING

De huurder gaat de verbintenis aan, bij beëindiging van zijn/haar contract, De Brugse Databank hiervan op de hoogte te brengen. Dit ten behoeve van afrekening borg, huurstaat en wederverhuuring. Ook de eigenaar moet via een aangetekende brief op de hoogte gebracht worden.

ARTIKEL 21: REGISTRATIE

De verplichte registratie van onderhavige overeenkomst (zowel het exemplaar van de verhuurder als van de huurder) moet, vanaf 1 januari 2007 gedaan worden door verhuurder binnen de twee maanden na de ondertekening van deze overeenkomst. Hij dient zich daarvoor te wenden naar het plaatselijk registratiekantoor of via callcenter 02/5725757. De eventuele registratiekosten worden gedragen door de verhuurder.

ARTIKEL 22: OP DE VERVALDATUM NIET BETAALDE BEDRAGEN

Bij niet-tijdige betaling van gelijk welk verschuldigd bedrag is de huurder vanaf de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, een interest van 12% per jaar verschuldigd, waarbij de interest volledig wordt aangerekend voor elke begonnen maand. Indien een partij zich onterecht verzet tegen het vrijgeven van de volledige of gedeeltelijke huurwaarborg op het einde van de verhuurperiode, brengt het ingehouden bedrag, na ingebrekestelling waaraan gedurende acht dagen geen gevolg wordt gegeven, een interest van 1% per maand voort, waarbij de interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

ARTIKEL 23: NIET VAN TOEPASSING

ARTIKEL 24: MILIEU EN ENERGIE

- 1) De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst. Het goed is niet het voorwerp geweest van de installatie van een inrichting of van de uitoefening van een activiteit die bodemverontreiniging kan veroorzaken en voorkomt op de lijst die het voorwerp is van artikel 3, §1 van het decreet van 22 februari 1995 van de Vlaamse Raad betreffende de bodemsanering. In bevestigend geval bezorgt de verhuurder aan de huurder het bodemattest waarvan de inhoud, bij deze overeenkomst gevoegd, wordt geacht daarvan een volwaardig deel te zijn. Hij verklaart te handelen in overeenstemming met de bepalingen van dit decreet.
- 2) Op de verhuurder berust de wettelijke verplichting om over een energieprestatiecertificaat te beschikken en hij verbindt er zich toe dit aan de huurder voor te leggen bij aanvang van de huurovereenkomst (artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, B.S. 8 februari 2008).

ARTIKEL 25: INVLOED VAN DE BURGERLIJKE STAAT VAN DE HUURDER

Het recht op de huurovereenkomst van het goed dat wordt gehuurd door de ene of andere echtgenoot, zelfs voor het huwelijk, en dat volledig of gedeeltelijk is bestemd voor de hoofdwooning van het gezin, komt de echtgenoten gezamenlijk toe, in weerwil van eender welke andersluidende overeenkomst. De opzeggingen, betekeningen en exploten met betrekking tot deze huurovereenkomst moeten afzonderlijk aan elke echtgenoot worden gericht of betekend of van hen beiden uitgaan. Een echtgenoot kan zich echter alleen beroepen op de nietigheid van deze akten die naar zijn echtgenoot worden gezonden of van deze laatste uitgaan indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk. Het bovenstaande is naar analogie toepasbaar voor wettelijk samenwonenden. De huurder verbindt zich ertoe de verhuurder onverwijld kennis te geven van de eventuele wijziging van zijn burgerlijke staat.

ARTIKEL 26: BIJZONDERE VOORWAARDEN

- Huisdieren zijn niet toegelaten
- In de faïence, ramen, deuren en plafonds mag niet geboord worden
- Bij schilder en/of behangwerken dienen kleuren voorgelegd te worden aan de eigenaar
- In living mogen geen nagels in muren geslagen worden. Bij ophanging van kaders dient steeds een plug gehanteerd te worden

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van Brugge. Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Aldus opgemaakt in 3 originelen, waarvan iedere partij verklaart 1 ontvangen te hebben + een derde origineel voor de registratie, te Brugge op:

Datum opmaak : 07/03/2011

Duidelijk gelezen en expliciet
goedgekeurd, eigenhandig getekend
De huurder

g. met geol. materiaal

KOSTELOOS duplicaat
lees, bledt geen
99 blad, 9. rak 506

P. L. B. J. O. L.
eerstaanwezend inspecteur

05-04-2011

Resistenzsysteme

1. Standaardbijlage bij woninghuurovereenkomsten in het Vlaams gewest

(KB van 4 mei 2007, in uitvoering van artikel 11 bis, Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het burgerlijk wetboek)

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 veiligheid, gezondheid- 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 afvoerkanaal 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 elektrisch apparaten;
- 6) de gastinstallaties, 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 verhuurder 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 verplicht 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 overdacht 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 mondeling 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.

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. Pm 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 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 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 9^{de} en 6^{de} 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 6^{de} en 3^{de} 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 bepaald lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moet 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 dan 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 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

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.

2. Bijlage bij woninghuurovereenkomst inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid

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 1 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 gedeelten 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 moet voorzien zijn van een 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 verluchtingsrooster of -koker. De vrij oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

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

Artikel 6 — De woning moet ten minste voorzien zijn van:

- 1- een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water;
- 2- indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan 1 of meer gemeenschappelijke gedeelten 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;
- 3- een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;
- 4- 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.
- 5- een elektrische installatie goedgekeurd door een rekende 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;
- 6- voldoende verwarmingsmiddelen die risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om 1 of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;
- 7- 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 keuringsinstallatie, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of 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.

dupl. blad
KOSTELOOS getuigen, *geen*
Een. blad *geen*
10.11.2011 0.5.04 2011
Eg. blad, h. vak 546
1.11.2011
niet aanwezig inspecteur

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Deze bijlage wordt gevoegd bij de huurovereenkomst, gesloten tussen

....., de verhuurder

en

....., de huurder

op datum van 24/02/2011.....

voor de woning/appartement gelegen te

KLOKSTRAAT 23, BOND B.W. 6RE
.....
.....

en maakt integraal deel uit van genoemde huurovereenkomst

Getekend

Verhuurder

Huurder

Duplikaat
KOSTELOOS geregistreerd,
Zeer belangrijke voorwerpen,
tevens tevens tevens tevens,
..... D 5 -01- 2011
..... 19 blad, 4. vak 546
P. BAILLEUL
een bevoegd inspecteur

Verhuurder
2011

DP