

## HUURCONTRACT

==

Tussen de ondergetekende:

hierna aangeduid als " **de verhuurder** ", enerzijds en

hierna aangeduid als " **de huurder(s)** "  
wordt overeengekomen wat volgt:

### **Art.1 -Voorwerp**

Door onderhavig huurcontract, geeft de verhuurder aan de huurder in huur, die aanneemt: **een huis gelegen Molenstraat 10 te Olsene-Zulte** ingericht met volledige keuken en douche-plaats met bijhorende kasten, WC, douche, lavabo en luchtafvoer ventilator en elektrische verwarming. Mazouttank en leiding naar woonplaats. Alles in goede gebruikstand door de huurder(s) goed gekend, die erkennen het nagezien te hebben en niet verzoeken er uitvoerig beschrijving van te geven.

### **Art. 2- Huur.**

Dit huurcontract wordt toegestaan voor een eerste termijn van ongeveer een jaar aanvangende **15 februari 2003** en nadien stilzwijgend voor termijn van drie jaar aanvangende **1 januari 2004** en eindigend van rechtswege de **31 december 2007**. De huurder en de verhuurder hebben het recht het onderhavige huurcontract na zijn vervaltijd van 31 december 2007 te ontbinden mits een opzegging van zes maand door aangetekend schrijven betekend. **De huurder en verhuurder zullen de stilzwijgende verlenging mogen inroepen bij het einde van onderhavig huurcontract.** Overeenkomstig artikel C 17 van huidige pachtwetgeving is het aan beide partijen mogelijk de huurprijs na drie jaar te herzien.

### **Artikel 3-Betaling van de huur.**

De aanvankelijke huur is vastgesteld op de som van **dertien duizend frank** per maand en de huurder verbindt zich dit bedrag regelmatig te betalen op voorhand mits post of bankoverschrijving en voor de eerste maal bij de ondertekening van onderhavig huurcontract.  
Tot nader order zullen de betalingen gedaan worden op rekening N°

Van

Indien de huurder(s) de ten zijne laste gelegde verplichtingen van betaling binnen de dertig dagen niet uitvoert, zal het huurcontract van rechtswege zonder aanmaning volgens de wil van de verhuurder ontbonden worden.

### **Art. 4-Indexering van de huur.**

De partijen komen overeen dat de aanvankelijke huur aan de basisindex der consumptieprijzen automatisch en van rechtswege zal gekoppeld zijn. Het aanvankelijk indexcijfer is door partijen bedongen op deze van eind februari 2003

### **Art.5- Bijzondere lasten.**

Het abonnement op de koud en warm waterbehandeling, de elektriciteit, de gas, de telefoon, de verwarming en andere, en daaraan verbonden kosten zoals huur van de meters, kosten van verbruik en waarborgen zij ten laste van de huurder(s).

### **Art. 6- Belastingen en taken.**

De huurder(s) zullen al de om het even welke belastingen, taken dragen door de staat, de provincie en de gemeenten opgelegd en die het gehuurde goed bezwaren of zullen bezwaren. De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder.

## **Art.7-Aansprakelijkheid en verzekeringen.**

---

Gedurende de volledige duur van de huur zal de huurder zijn burgerlijke aansprakelijkheid tegen brand moeten dekken. Deze verzekering zal aan de verzekeraar verbod opleggen de polis te ontbinden zonder opzegging van de verhuurder.

De verzekering zal aangegaan worden bij

De huurder zal binnen dertig dagen van de ondertekening van onderhavig huurcontract het bewijs van deze verzekering moeten voorleggen.

De huurder ziet onvoorwaardelijk af van elk verhaal op grond van artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek en uit hoofde van elke schade te wijten aan een toeval of de schuld van een derde.

De huurder ontzegt zich formeel het recht, de waterleidingen als grondleiding te gebruiken.

## **ART. 8-ONDERHOUD VAN HET GEHURDE GOED EN HERSTELLINGEN.**

---

a.) De huurder herkent na bezoek van de gehuurde plaatsen dat zij in staat verkeren voorzien bij de artikels 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

Een plaatsbeschrijving mag opgemaakt worden voor het aanvangen van het genot van het gehuurde goed.

b.) Hij zal ze in dien staat bewaren uitsluitend op zijn kosten tijdens de duur van het huurcontract en zal ze in die staat bij zijn vertrek teruggeven, de normale sleet en de gebreken van de constructie uitgezonderd.

c.) Vallen ten laste van de verhuurder de eventuele herstellingen aan het dak en de romp van het gebouw.

d.) Vallen ten laste van de huurder de locatieve herstellingen en onderhoud evenals de grote herstellingen die normaal op de verhuurder rusten of door derde veroorzaakt, en de aansprakelijkheid van de huurder meebrengen, noodzakelijk zijn.

Als ook het schilderen van goten, deuren en vensters indien nodig mits levering van de verf door de verhuurder.

e.) Vallen ten laste van de huurder het schoorsteenvegen ten minste éénmaal per jaar, en bij het verlaten van het gehuurde goed, het vervangen van de gespleten of gebroken ruiten of spiegels, zowel van binnen als van buiten welke ook de oorzaak ervan zij, het goede onderhoud van de luiken of gelijksoortige inrichting evenals dit van alle apparaten en installaties van het gehuurde goed.

Hij zal onder andere het onderhoud verzekeren, zonder dat deze opsomming limitatief zij ; de apparaten en leidingen van de waterbedeling, de elektriciteit, de centrale verwarming, de sanitaire installaties en ontlastingsleidingen, de tuin, de grasperken, de regenputten en sterfputten, de belinstallaties en van de telefoon, de liften en hijs toestellen. De huurder zal ervoor waken dat de sanitaire apparaten en aflopen niet verstopt worden.

f.) De huurder zal een contract voor onderhoud van de verwarmingsketel en de brander met de installateur afsluiten.

g.) De huurder zal de schade waarvan de herstelling op de verhuurder berust, onmiddellijk aan deze laatste ter kennis brengen. Bij ontstentenis dit tijdig te doen, zal de huurder zijn aansprakelijkheid in het gedrang brengen.

De huurder zal de grote herstellingen op kosten van de verhuurder moeten dulden zelfs wanneer deze werken meer dan veertig dagen duren. Schadevergoeding wegens stoornis van de bewoning zal uit dien hoofde niet mogen gevorderd worden.

h.) Het stoken met hout is afgeraden en **met nat hout is verboden.**

i.) Al de werken tot verfraaien en verbetering door de huurder uitgevoerd zullen aan de verhuurder zonder vergoeding verworven zijn; de verhuurder zal steeds mogen eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden. Wat muurvast is blijft muurvast. De woning moet steeds in onberispelijke staat van onderhoud verkeren. De huurder dient te zorgen voor het reinigen da dakgoten en dient elke insijpeling zo vlug mogelijk te signaleren aan de eigenaar.

ii.) Wat betreft de elektrische toestellen wordt bij de aflevering een voorbehoud gemaakt gedurende een termijn van veertien dagen voor wat betreft de goede werking van deze toestellen.

iii.) Hij zorgt voor de periodieke reiniging van afvoerputten en controleputten.

iv.) De huurder dient er voor te zorgen dat in elk lokaal een

elektriciteitsfitting met werkende peer blijft hangen zodat er overal verlichting is.

- v.) De huurder neemt het onderhoud van de tuin voor zijn rekening en dient te zorgen voor het snoeien van bomen en struiken.
- vi.) Het regelmatig maaien van het grasperk, het vervangen of vernielde planten door gelijksoortige, alsook het onkruidvrij houden van de opritten.
- vii.) Het gebrek aan onderhoud van de woning vastgesteld door de deurwaarder geeft aan de verhuurder de mogelijkheid om de huuroverkomst eenzijdig op te zeggen, zonder mogelijkheid van schadevergoeding voor de verhuurder.
- viii.) **9- Ongeval en defect van de installaties**

-----  
Geen verhaal kan uitgeoefend worden tegen de verhuurder in geval van toevallig stopzetten van de verwarming, de warm waterbedeling, de gas, het water, de elektriciteit, de lift, het hijstoestel, enz.

#### **Art. 10- Waarborg.**

-----  
Uit hoofde van waarborg zal de huurder voor de goede en volledige uitvoering van zijn verbintenissen en alvorens de plaatsen te bewonen, een som groot **negenhonderd zes en zestig Euro, acht en zeventig cent** die drie maanden huur vertegenwoordigt, op een spaarboekje plaatsen bij de bank:

De intrest is ten voordele van de huurder?

Deze som zal aan de huurder terug gegeven worden na het verstrijken van de laatste termijn van het onderhavig contract, nadat de goede en volledige uitvoering van al zijn verplichtingen door de verhuurder zal vastgesteld zijn.

Deze waarborg is onder andere bestemd om de locatieve herstellingen te dekken die bij het einde van het huurcontract ten laste van de huurder zouden kunnen gelegd worden.

De waarborg kan nooit aangewend worden voor het betalen van de huur. De huurder zal steeds het gehuurde goed moeten stofferen met een voldoende meubilair om ten minste een jaar huur te waarborgen.

#### **Art. -11- Bestemming van de plaatsen.**

-----  
De huurder verklaart het goed te huren voor het gebruik als familiale huisvesting. Hij zal deze bestemming niet mogen wijzigen, noch het gehuurde goed volledig of gedeeltelijk onderverhuren, noch afstand doen van zijn rechten op dit gehuurde goed, behoudens geschreven toestemming van de verhuurder.

Het gehuurde goed mag in geen geval vallen onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur.

De huurder zal de plaatsen als goede huishouder bewonen.

#### **Art. 12) Onteigening.**

-----  
In geval van onteigening van het gehuurde goed kan de huurder geen enkele vergoeding van de verhuurder vorderen. Hij kan slechts zijn rechten laten gelden tegen de onteigenaar en kan van deze laatste geen enkele vergoeding vorderen die aan de verhuurder toe te kennen vergoeding zou verminderen.

#### **Art. 13)- Aanbrengen van affiches en bezoek van de plaatsen.**

-----  
De verhuurder heeft het recht de gehuurde plaatsen te bezoeken ten einde zich te vergewissen dat de bepalingen van het huurcontract door de huurder uitgevoerd worden. Drie maanden voor het verstrijken van onderhavig huurcontract of in het geval van het te koop stellen van het gebouw, zal de verhuurder het recht hebben affiches op het gehuurde goed te laten aanbrengen en in gemeenschappelijk overleg, dit laatste tenminste twee dagen per week en drie opeenvolgende uren per dag, vrij en volledig te laten bezoeken.

Eventueel aanplak van reclame op het gebouw is voorbehouden aan de eigenaar.

#### **Art. 14) -Ontbinding.**

In geval van ontbinding van het huurcontract in het nadeel van de verhuurder, zal de huurder alle kosten en uitgaven voortvloeiende uit deze ontbinding moeten dragen: een trimester huur van het lopend kwartaal en belastingen en lasten moeten betalen.

#### **Art. 15-Reglement van inwendige orde.**

-----  
De huurder verbindt zich de voorschriften van het reglement van inwendige orde na te

leven en de uitvoering ervan te verzekeren.

**Art 16 .Keus van de woonplaats.**

Voor de uitvoering van onderhavige huurovereenkomst kiest de verhuurder de woonplaats op de hiervoor vermeld adres en de huurder: *Wolvenstraat, 10 - Okeem 9810*. **De registratie van onderhavig huurcontract is verplichtend.** De kosten van zegel, de registratierechten en de eventuele boeten voortvloeiend uit het opstellen van onderhavig huurcontracten zijn ten laste van de huurder. De registratie van het onderhavig huurcontract is verplichtend krachtens het Wetboek der registratierechten, Hypotheken etcetera (artikel 19,3c) **Het huidig huurcontract omvat vier bladzijden.** **Bijkomende onderstaande bepalingen.**

Geregistreerd *vier* bladen *geen* verzandingen

to DEINZE op **29 MEI 2007**

Boek *6/22/8* folio *31* Vast *1120*

Ontvangen

KOSTELOOS

DUC HAVY  
INSPECTEUR