



CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: Windels Gino

BIV-NR: 205432

KANTOOR + ADRES: ROVAC Immobiliën, Baron de Pélichystraat 44 te 8870 Izegem

WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN: BE30 2850 2815 7311



HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS VOOR HET VLAAMS GEWEST

Tussen de partijen¹:

1. Verhuurder:

Tel. :

Hierna genoemd: "de verhuurder(s)"

En

2. Huurder:

Tel. :

Hierna genoemd: "de huurder(s)"

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

¹ Natuurlijke personen: verplicht te vermelden: naam, eerste twee voornamen, woonplaats, datum en plaats van geboorte;

Rechtspersonen: verplicht te vermelden: maatschappelijke naam, in voorkomend geval ondernemingsnummer (bij gebrek aan toekenning van ondernemingsnummer wordt dit vervangen door maatschappelijke zetel)

WOORD VOORAF

HOE UW CONTRACT RAADPLEGEN?

Op de volgende bladzijde vindt u de inhoudstafel, die u een overzicht geeft van de verschillende artikels van het huurcontract. Zo kunt u elk bepaald punt dat u wenst te raadplegen snel terugvinden.

UW CONTRACT BESTAAT UIT TWEE DELEN:

1. De algemene voorwaarden:

beschrijven de werking van het contract en verduidelijken de wederzijdse verbintenissen.

2. De bijzondere voorwaarden (gegevens en bepalingen):

beschrijven de persoonlijke gegevens en variabelen van het contract. Zij vermelden o.a. de gegevens van partijen, het onroerend goed, de huurtermijn, de huurprijs, de lasten, de waarborg, enz.

De bijzondere voorwaarden maken integraal deel uit van onderhavige overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en de bijzondere voorwaarden, hebben de bijzondere voorwaarden voorrang op de algemene voorwaarden.

INHOUDSTAFEL

ALGEMENE VOORWAARDEN

ARTIKEL 1	Wie zijn de partijen?
ARTIKEL 2	Welk onroerend goed?
ARTIKEL 3	Wat is het doel van deze overeenkomst?
ARTIKEL 4	Hoelang loopt deze overeenkomst? Wie kan opzeggen en wanneer? § 1. contract met een duur van drie jaar en minder § 2. contract met een duur van negen jaar
ARTIKEL 5	De betaling van de huurprijs 1. Wat moet betaald worden? 2. Wanneer moet betaald worden? 3. Indexering van de huurprijs 4. Herziening van de huurprijs
ARTIKEL 6	De huurwaarborg
ARTIKEL 7	De staat van het gehuurde goed De plaatsbeschrijving
ARTIKEL 8	Onderhoud en herstellingen 1. Welke zijn ten laste van de verhuurder? 2. Welke zijn ten laste van de huurder?
ARTIKEL 9	Lasten en provisies
ARTIKEL 10	Verzekering
ARTIKEL 11	Onderverhuring en huuroverdracht
ARTIKEL 12	Bestemming van het goed
ARTIKEL 13	Verfraalings-, verbeterings-, en veranderingswerken
ARTIKEL 14	Huisdieren
ARTIKEL 15	Bezoek en nazicht door de verhuurder
ARTIKEL 16	Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder
ARTIKEL 17	Onteigening door de overheid
ARTIKEL 18	Belastingen
ARTIKEL 19	Registratie
ARTIKEL 20	Bodem
ARTIKEL 21	Leegstand en verkrotting
ARTIKEL 22	Rookdetectoren
ARTIKEL 23	Energieprestatiecertificaat
ARTIKEL 24	Hoofdelijkheid
ARTIKEL 25	Vulgariserende bijlage
ARTIKEL 26	Waterbeleid
ARTIKEL 27	Woonstkeuze

BIJZONDERE VOORWAARDEN

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

ARTIKEL 1. WIE ZIJN DE PARTIJEN?

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) of vennootschap, die het aangeduide goed verhuurt. De verhuurder wordt vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter A.
- De huurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) die het aangeduide goed huurt. De huurder wordt vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter B.

ARTIKEL 2. WELK ONROEREND GOED?

Het onroerend goed staat beschreven in de bijzondere voorwaarden onder letter C en wordt hierna als 'het goed' aangeduid.

ARTIKEL 3. WAT IS HET DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST?

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder het goed aan de huurder, die dit aanvaardt. Het wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

ARTIKEL 4. HOELANG LOOPT DEZE OVEREENKOMST? WIE KAN OPZEGGEN EN WANNEER?

De looptijd van de overeenkomst is bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter D.

Deze overeenkomst kan aangegaan zijn voor een duur van negen jaar of langer. In dat geval is de situatie verschillend naargelang de opzeg gedaan wordt door de verhuurder of door de huurder.

A. DE VERHUURDER kan enkel een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

- te allen tijde, en mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van minstens 6 maanden, indien hij het gehuurde goed hetzij zelf wenst te betrekken hetzij door zijn bloedverwanten of deze van zijn echtgeno(o)t(e) in de rechte lijn of in de zijlijn tot de derde graad, conform de voorwaarden voorzien in artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet. Wordt de opzegging gegeven voor een bloedverwant in de derde graad, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De verhuurder moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij het goed wenst weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren conform de voorwaarden voorzien in artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet.

Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder.

- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maand huur, al naargelang de opzeg wordt gegeven op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode.

- B. DE HUURDER krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, zal deze een schadevergoeding moeten betalen aan de verhuurder van drie, twee of één maand huur, al naargelang de opzeg eindigt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode van deze overeenkomst.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 3 §§ 2 tot 4 van de Woninghuurwet, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, bedoeld in het vorige lid, niet verschuldigd.

De huurovereenkomst van negen jaar komt niet automatisch tot een einde, deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens zes maand voor de vervaldag een opzegging heeft betekend, ofwel de huurder een opzegging van tenminste drie maand heeft betekend. Indien geen opzegging werd betekend, wordt de huurovereenkomst verlengd voor een periode van drie jaar.

In alle gevallen waarin een 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.

ARTIKEL 5. DE BETALING VAN DE HUURPRIJS

1. Wat moet worden betaald?

Het bedrag dat moet betaald worden omvat de huurprijs, vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter E, jaarlijks aangepast, zoals nader bepaald onder § 3 hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en het verbruik.

2. Wanneer moet de huur betaald worden?

De betaling moet voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft, gestort zijn op de rekening van de verhuurder. Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder

ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

Indien de huurder zijn huurverplichtingen niet nakomt, zal per schriftelijke ingebrekestelling, die hiervoor door het immobiliënkantoor Rovac moet verstuurd worden, 15 € administratiekosten aangerekend worden. De huurder verbindt er zich toe deze kosten rechtstreeks aan de bvba Rovac te betalen. Bij niet betaling van deze kosten op het einde van de huurovereenkomst, verklaart de huurder zich ermee akkoord dat deze kosten in mindering zullen gebracht worden van de huurwaarborg.

3. Indexering van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index (=gezondheidsindex - basis '96)}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is de aanvangsindex deze van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake. Indien het gebruik van de gezondheidsindex niet meer wettelijk verplicht is, zal de aanpassing van de huurprijs gebeuren op grond van de evolutie van de index van de consumptieprijzen.

In geen geval mag de huur lager zijn dan de basishuur.

4. Herziening van de huurprijs

Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het goed tengevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel eisbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10 % is gestegen, tenzij het werken betreft die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden die de Koning voorstelt opdat het goed zou beantwoorden aan de vereisten van gezondheid, woonbaarheid en veiligheid.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste 20 % of ten gevolge van werken in het goed met ten minste 10 % is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel

aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.

ARTIKEL 6. DE HUURWAARBORG

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

De huurder betaalt onmiddellijk bij het ondertekenen van de overeenkomst een waarborg gelijk aan 2 maanden huur, weze € 1.120.

Deze waarborg wordt bij NV Korfine te Kortrijk, op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst; de intrest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder krijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na 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 contractvoorwaarde zonder dewelke hij deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten.

ARTIKEL 7. STAAT VAN HET GEHUURDE GOED - PLAATSBSCHRIJVING

De huurder verklaart het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid bevindt. De minimumvoorwaarden werden vastgelegd bij KB van 8 juli 1997 (zie bijlage 2).

Er zal tussen partijen op gemene kosten een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het goed. Zij duiden daartoe in letter H van de bijzondere voorwaarden genoemde persoon aan. Indien deze persoon bij het verlaten van het goed niet kan optreden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving, dan verbinden de partijen er zich toe binnen de 14 dagen een deskundige aan te duiden. Bij gebreke aan overeenstemming ter zake wendt de meest gerede partij zich tot de rechter.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

Conform artikel 1730 § 1 Burgerlijk Wetboek wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van

bewoning. De plaatsbeschrijving dient bij voorliggende geschreven huurovereenkomst gevoegd te worden en zal onderworpen zijn aan de registratie.

De huurder geeft hierbij opdracht aan Rovac Immobiliën om de nodige stappen te ondernemen bij de betrokken maatschappijen om de tellers op zijn naam te laten inschrijven. De kosten voor deze aangeboden diensten komen ten laste van de huurder.

ARTIKEL 8. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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

Dit betekent dat:

- De verhuurder het goed in goede staat van onderhoud dient ter beschikking te stellen van de huurder.
- De verhuurder gedurende de huur gehouden is de nodige herstellingen te doen behalve de herstellingen die ten laste zijn van de huurder.
- Herstellingen of geringe herstellingen tot onderhoud die ten laste van de huurder zijn op dit ogenblik (*):
 - aan haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen;
 - onderhoud terras;
 - aan de bepleistering van de muren van appartementen en andere woonplaatsen, onderaan tot op een meter hoogte;
 - de bescherming van alle leidingen, meters en apparatuur tegen de weersomstandigheden en in het bijzonder tegen de vorst;
 - de ontkalking van de waterverwarmers en sanitaire installaties, het onderhoud van de verwarmingsinstallaties. Hij zal jaarlijks het onderhoudsattest bezorgen aan de verhuurder ten bewijze van het feit dat hij de anders potentieel gevaarlijke toestand van CO- vergiftiging heeft vermeden. De huurder zal met de verwarmingsinstallateur Pauwelyn Jan, Meikeverstraat 12 te 8800 Rumbeke, met telnr. : 051/30.01.54 een contract afsluiten voor het jaarlijks onderhoud en eventuele ontkalking van de verwarmingsinstallatie. Indien er een elektrische boiler aanwezig is wordt er bij het verlaten van het pand € 25 per gehuurd jaar afgehouden van de huurwaarborg ter compensatie van onderhoud van het toestel.
 - bij het verlaten van het verhuurde goed dient een gedeelte van de kosten voor het reinigen van de septische put betaald te worden.
 - aan vloerstenen en tegels van kamers, wanneer er slechts enkele gebroken zijn;
 - aan ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is;
 - aan deuren, vensterramen, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels, hengsels, grendels en sloten.

Het is de huurder verboden:

- gaten te boren in de wandtegels van het verhuurde goed;
- nagels in de muren te slaan, enkel in beperkte mate mag er gebruik worden gemaakt van vijzen en pluggen, mits volledig herstel bij het verlaten van het verhuurde goed;

- muren te behangen en vloeren te beleggen met materialen die niet meer of moeilijk kunnen verwijderd worden zoals voor de muren glasvezel, Tasso, Scanatex, ... of gelijkwaardig.
- muren te behangen of te schilderen. Dit mag enkel mits voorafgaande bespreking en mits schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- het verhuurde goed te schilderen in donkere of felle kleuren.

- * Geen van de herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

(*) Bij Koninklijk Besluit kan daarnaast nog een lijst worden opgelegd van herstellingen, andere dan huurherstellingen, die ten laste zijn van de verhuurder. (nvdr: Bedoeld KB is er nog niet).

ARTIKEL 9. LASTEN EN PROVISIES

De huurder zal aan de verhuurder zijn deel betalen in de lasten van het geheel van het onroerend goed waarvan het goed deel uitmaakt, op basis van de afrekeningen van de verhuurder of de syndicus. Deze lasten omvatten de uitgaven gedaan door de mede-eigendom voor rekening van de bewoners, waaronder onder meer worden begrepen de kosten van verbruik en onderhoud, zoals water, gas, elektriciteit en verwarming, de kosten voor onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke of individuele verwarmingsinstallatie, verluchting en andere technische uitrustingen, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten voor de conciërge alsmede voor het personeel belast met onderhoud en herstelling van de gemene delen. Deze opsomming is niet limitatief.

De huurder zal aan de verhuurder, samen met de huur en op dezelfde vervaldag, de provisie overmaken vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter G. Bij ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil overmaken tussen de reeds gestorte provisie en de reële kosten. Het bedrag van de provisie zal jaarlijks herzien worden op basis van de reële bedragen van het afgelopen jaar. De huurder verklaart kennis genomen te hebben van de bepalingen van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) en het reglement van orde en deze, evenals de beslissingen van de algemene vergadering of raad van beheer, te zullen eerbiedigen.

ARTIKEL 10. VERZEKERING

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

De huurder moet het bewijs dat hij de premies betaald heeft kunnen voorleggen telkens de verhuurder hem 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 en op initiatief van welke partij ook.

ARTIKEL 11. ONDERVERHURING EN OVERDRACHT HUUR

Volledige onderverhuring is verboden. Gedeeltelijke onderverhuring, in welk geval het resterende gedeelte tot hoofdverblijfplaats van de hoofdhuurder moet blijven bestemd, en overdracht van huur zijn niet toegestaan, behoudens schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

ARTIKEL 12. BESTEMMING VAN HET GOED

Het gehuurde goed is uitsluitend bestemd voor private bewoning. De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De bestemming van het goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

Iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder zal op de huurder verhaald kunnen worden.

ARTIKEL 13. VERFRAAIINGS-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder.

Indien er voor het goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

ARTIKEL 14. HUISDIEREN

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

ARTIKEL 15. BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het goed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder het recht hebben het goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

ARTIKEL 16. ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST LASTENS DE HUURDER

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, met inbegrip van een wederverhurlingsvergoeding van drie maand en de kosten voor herstelling in goede staat.

ARTIKEL 17. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

ARTIKEL 18. BELASTINGEN

Alle welkdanige belastingen en taksen die het goed bezwaren en opgelegd worden door ieder welkdanig bestuur, zal ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

ARTIKEL 19. REGISTRATIE**Huurcontract 'uitsluitend' bestemd voor huisvesting**

De registratie van het huurcontract, dewelke uitsluitend tot huisvesting van een gezin of één persoon is bestemd, moet geschieden door de zorgen van de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. Hij moet op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de huurder. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge een wijziging in de wetgeving of ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

In geval de huurovereenkomst werd afgesloten voor negen jaar, dan wel wanneer overeenkomstig artikel 4, § 1, derde lid een huurovereenkomst van negen jaar zou zijn tot stand gekomen, wordt de verhuurder erop gewezen dat bij gebreke aan tijdige registratie de huurder de huurovereenkomst kan beëindigen zonder naleving van de gebruikelijke opzeggingstermijn van drie maanden, en zonder de in artikel 4, § 2 B. bepaalde opzeggingsvergoeding van drie, twee of één maand huur te moeten betalen. (idem voor huur lange duur en levenslange huur).

ARTIKEL 20. BODEM

De verhuur betreft een onroerend goed waarop geen risico-activiteit was of is gevestigd die bodemverontreiniging kan veroorzaken;

ARTIKEL 21. LEEGSTAND EN VERKROTING

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten

laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

ARTIKEL 22. ROOKDETECTOREN²

Er is 1 rookdetector geïnstalleerd in het goed conform het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

Het is de huurder verboden om deze detector te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector te gebruiken voor andere doeleinden. De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

ARTIKEL 23. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (BESTAAND GEBOUW MET WOONFUNCTIE/NIEUWBOUW)

De verhuurder beschikt voor het goed, voorwerp van deze huurovereenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20100913-0000636167-00000002-3 opgesteld op 13/09/2010, waarvan kopie op eenvoudig verzoek aan de huurder werd overhandigd.

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.

ARTIKEL 24. HOOFDELIJKHEID

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

ARTIKEL 25. VULGARISERENDE BIJLAGE

Conform art. 11 bis Woninghuurwet wordt in bijlage 1 het KB van 4 mei 2007 (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007 - Erratum Belgisch Staatsblad 16 februari 2010) met de bedoelde modeltekst gevoegd. Deze toelichtende bijlage is louter informatief en heeft geen rechtskracht, alleen de wetgeving heeft rechtskracht.

ARTIKEL 26. WATERBELEID

Het is de huurder bekend dat het verhuurde goed gelegen is in:

" Een risicozone voor overstromingen:

neen

De huurder neemt genoegen met deze informatie en ontslaat de verhuurder van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

² De verplichting tot het plaatsen van rookmelders geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

ARTIKEL 27. WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder woonstkeuze te doen in het gehuurde goed vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de huurder bij zijn vertrek aan de verhuurder zijn nieuwe woonstkeuze bij aangetekend schrijven bekend maakt.



HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS

BIJZONDERE VOORWAARDEN (GEGEVENS EN BEPALINGEN)

A. Verhuurder:

Tel. :

B. Huurder:

Tel. :

C. Omschrijving goed:

Aard: dakappartement op de 3^{de} verdieping

adres: Sint-Jansstraat 3/15 te 8870 Kachtem – Residentie 'Crescendo'

samenstelling: ruime living met open ingerichte keuken, 1 slaapkamer, toilet, badkamer met ligbad, wasplaats-berging, terras met berging, garage met kelderberging

D. Huurtermijn:

de huur wordt afgesloten voor een duur van negen jaar, aanvang nemend op 01/09/2014 om te eindigen op 31/08/2023. Beide partijen kunnen een einde aan deze huurovereenkomst stellen onder de voorwaarden voorzien door de wet.

E. Basishuurprijs: € 560 per / maand

Vooruitbetaalbaar de eerste dag van elke maand via een bestendige opdracht en tot nader bericht op het rekeningnummer van de verhuurder

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex – basis '96): maand: juli 2014 = 138,03

F. Waarborg: bedrag: 2 maanden huur, in dit geval € 1.120

2 maanden huurwaarborg op geblokkeerde rekening bij Korfine nv, Nijverheidskaai 3/0021 te 8500 Kortrijk

G. Lasten en provisie:

De huurder betaalt derhalve alle locatieve gemeenschappelijke lasten voor het geheel van het onroerend goed zonder enige uitzondering. Maandelijks betaalt de huurder, samen met zijn huishuur, een provisie van € 50 voor deze lasten.

H. De huurder en de verhuurder stellen voor het opstellen van de plaatsbeschrijving

vastgoedexpertise Correcta, Ardooisestraat 168 te 8870 Izegem aan (Tel. : 051/67.90.15). Het aandeel voor de huurder voor de plaatsbeschrijving en de overdracht van de nutsvoorzieningen bij in- en uittrede wordt begroot op € 325,97 incl. 21 % BTW (bedrag excl. 21% BTW € 269,40). De huurder verklaart zich hierbij akkoord.

De huurder geeft hierbij opdracht aan Rovac Immobiliën om de nodige stappen te ondernemen bij de betrokken maatschappijen om de tellers op zijn naam te laten inschrijven. De kosten voor deze aangeboden diensten komen ten laste van de huurder.

I. Toepassing van het Bodemdecreet: risicoground : neen

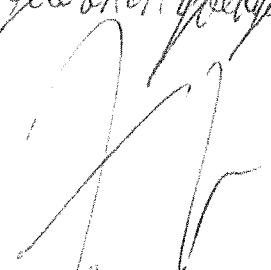
Opgemaakt te Izegem in drie exemplaren op **25/08/2014** waarvan elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De verhuurder(*)

(Gelezen en goedgekeurd)

(handtekening(en))

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

gelezen en goedgekeurd


De huurder(*)

(Gelezen en goedgekeurd)

(handtekening(en))


gelezen en goedgekeurd.

BIJLAGE 1:

KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 GENOMEN IN UITVOERING VAN ARTIKEL 11BIS VAN BOEK III, TITEL VIII, HOOFDSTUK II, AFDELING 2, VAN HET BURGERLIJK WETBOEK (BELGISCH STAATSBAD VAN 21 MEI 2007 – ERRATUM BELGISCH STAATSBAD 16 FEBRUARI 2010)

Bijlage bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek
Huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest
HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

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 veiligheids-, gezondheids- 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 ventilationsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de ventilationsmogelijkheid 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 elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, 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 binnennuren, 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 verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). 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 verplichte formaliteit die door de verhuurder dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek "Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie".

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maand volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor:

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindiging mogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken. 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 beëindigingmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3)).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van niet meer dan 3 jaar.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.).

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: tussen de 9de en 6de maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is steeds toegelaten bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand 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 bepaalde lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening 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 van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. "Huurherstellingen" zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) 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 het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden:

- 1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zitdagen in de justitiehuizen 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.

BIJLAGE 2:

KONINKLIJK BESLUIT VAN 8 JULI 1997 TOT VASTSTELLING VAN DE VOORWAARDEN WAARAAN TEN MINSTE VOLDAAEN MOET ZIJN WIL EEN ONROEREND GOED DAT WORDT VERHUURD ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS IN OVEREENSTEMMING ZIJN MET DE ELEMENTAIRE VEREISTEN INZAKE VEILIGHEID, GEZONDHEID EN BEWOONBAARHEID

ARTIKEL 1.

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

- woning: een verhuurd gebouwd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;
- woonvertrek: een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

ARTIKEL 2.

De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen: de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke 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.

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 4.

Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchttingsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

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

ARTIKEL 5.

De woning moet ten minste voorzien zijn van:

1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke 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;

2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;

3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;
- b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;
- c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;

4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;

5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;

6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

ARTIKEL 6.

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.

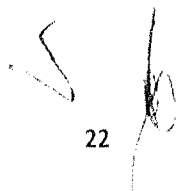
De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

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.

ARTIKEL 7.

Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'J' followed by a vertical line and a circular flourish.

energieprestatiecertificaat

bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer 20100913-0000636167-00000002-3

straat **Sint-Jansstraat**

nummer **3** bus **15**

postnummer **8870** gemeente **Izegem**

bestemming **appartement**

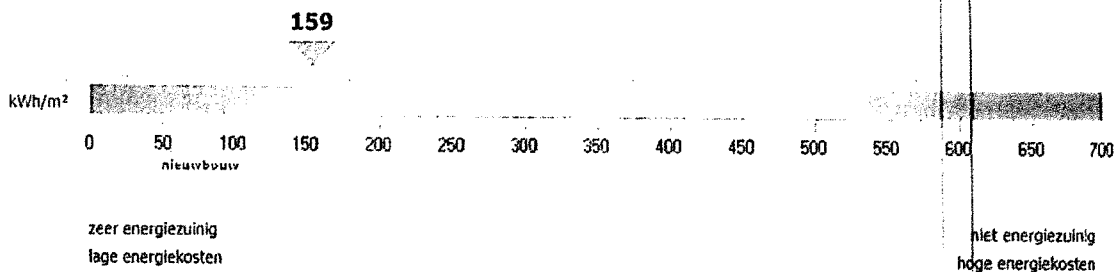
type **-**

softwareversie **1.3.3**

berekend energieverbruik (kWh/m²):

159

Het berekende energieverbruik is een inschatting van de energiezuinigheid van het appartement. Op de schaal wordt het energieverbruik van het appartement vergeleken met het energieverbruik van alle bestaande gebouwen met woonfunctie.



energiedeskundige

voornaam **michael**

achternaam **paelinck**

erkenningscode **EP07754**

straat **pastorijstraat**

nummer **63**

bus

postnummer **8750**

gemeente **Wingene**

land **België**

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijkheid.

datum: **13-09-2010**

handtekening:

Dit certificaat is geldig tot en met **13 september 2020**

energieprestatiecertificaat

bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer 20100913-0000636167-00000002-3

straat Sint-Jansstraat

nummer 3 bus 15

postnummer 8870 gemeente Izegem

Detail van het energieverlies

	zeer laag	laag	gemiddeld	hoog	zeer hoog
energieverlies langs muren, daken, vloeren, vensters en deuren					
energieverlies via de verwarmingsinstallatie					

Impact op het milieu

	zeer laag	laag	gemiddeld	hoog	zeer hoog
CO ₂ -emissie					

Wat kunt u doen om het energieverbruik te verminderen?

1. Plaats extra isolatie in het hellende dak.
2. Isoleer de buitenmuren.
3. Plaats zonwering aan de buitenzijde van de vensters als deze nog niet aanwezig is.

Extra verbeteringen door milieuvriendelijke energieproductie

De hierboven vermelde suggesties zijn basismaatregelen om op een kosteneffectieve manier het energieverbruik van een woning te verminderen. Alleen als de woning voldoende geïsoleerd is of grondige verbouwingswerkzaamheden gepland zijn, is het zinvol om hernieuwbare energiebronnen of warmtekraftkoppeling in te zetten. Meer informatie over onder andere zonnepanelen, energie uit biomassa of warmtepompen vindt u op de website van het Vlaams Energieagentschap: www.energiesparen.be.

Premies en fiscale aftrek

Voor bepaalde werkzaamheden kunt u premies of fiscale aftrek verkrijgen. Meer gedetailleerde informatie daarover vindt u op www.energiesparen.be

energieprestatiecertificaat

bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer 20100913-0000636167-00000002-3

straat Sint-Jansstraat

nummer 3

bus 15

postnummer 8870 gemeente Izegem

Beschrijving van het gebouw en de installaties

bouwjaar 2009

bouwjaar verwarmingsinstallatie 2008

aantal appartementen -

beschermd volume 197 m³

bruikbare vloeroppervlakte 74 m²

kenmerkend jaarlijks primair energieverbruik *

11.774 kWh

Aanbevelingen voor de verbetering van de isolatie

1. Maatregel: Plaats extra isolatie in het hellende dak.

Het hellende dak van uw woning is geïsoleerd. Extra isolatie in het hellende dak plaatsen is economisch interessant. Breng aan de binnenzijde van de constructie ook een dampscherm aan. Een alternatief voor het isoleren van het hellende dak is de zoldervloer isoleren als de zolder niet gebruikt en niet verwarmd wordt. Vermijd onderbrekingen van de isolatie zodat er geen condensatie kan ontstaan. Een energiezuinig dak heeft een U-waarde die kleiner is dan 0,4 W/m²K.

2. Maatregel: Isoleer de buitenmuren.

De buitenmuren van uw woning zijn niet of matig geïsoleerd. Isoleer de buitenmuren bij de uitvoering van een grondige renovatie bij voorkeur aan de buitenzijde van de dragende constructie. Vermijd onderbrekingen van de isolatie zodat er geen condensatie kan ontstaan.

Aanbevelingen voor de verbetering van de installatie

Aanbevelingen voor sanitair warm water

Aanbevelingen voor koeling

3. Maatregel: Plaats zonwering aan de buitenzijde van de vensters als deze nog niet aanwezig is.

In de woning is een koelinstallatie aanwezig of is de kans op oververhitting in de zomer groot. Plaats zonwering aan de buitenzijde van de vensters aan de zuid-, oost-, of westzijde van het gebouw, als deze nog niet aanwezig is, om op een energiezuinige manier oververhitting in de zomer te vermijden.

(*) Het kenmerkende jaarlijkse primaire energieverbruik is de hoeveelheid primaire energie (energie uit fossiele brandstoffen zoals aardgas, stookolie, steenkool) die gedurende een jaar nodig is voor de verwarming, de productie van warm water, de ventilatie en de koeling van een gebouw of gebouwdeel. Het wordt berekend op basis van de eigenschappen (compactheid, thermische isolatie en luchtdichtheid) en de installaties van een gebouw. Bij de berekening wordt uitgegaan van een standaardklimaat en een standaardgebruik. Het primaire energieverbruik drukt uit hoeveel energie uit fossiele brandstoffen verbruikt wordt door de gebouwinstallaties. Voor aardgas en stookolie is de omrekenfactor naar primaire energie gelijk aan 1. Voor elektriciteit is die factor 2,5. Bij elektriciteit wordt niet alleen rekening gehouden met de energie die verbruikt wordt in het gebouw, maar ook met de energie die verloren gaat bij de productie en bij het transport (ongeveer 60%). Voor één eenheid elektriciteit bij de gebruiker is er ongeveer 2,5 keer zoveel energie nodig in de vorm van steenkool of aardgas.

energieprestatiecertificaat

bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer 20100913-0000636167-00000002-3

straat Sint-Jansstraat

postnummer 8870 gemeente Izegem

nummer 3

bus 15

Vrijtekeningsbeding

De meeste maatregelen die opgenomen zijn op dit certificaat, zijn op dit moment kosteneffectief of kunnen dat worden binnen de geldigheidsduur van het certificaat. Mogelijk zijn een aantal maatregelen praktisch niet uitvoerbaar of risicovol. Soms zijn bij de uitvoering aanvullende maatregelen noodzakelijk voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het binnenmilieu of het comfort. Een nader uitgewerkt onderzoek of maatwerkadvies door een installateur, aannemer of adviseur kan over het voorgaande uitsluitend geven. Ondanks alle zorg die aan de vaststelling van dit certificaat is besteed, kan de opsteller niet aansprakelijk gesteld worden voor de schade die ontstaat als de geadviseerde maatregelen zonder nader onderzoek of ondeskundig uitgevoerd worden.