



(750/a pas)
Huurovereenkomst woonhuis/appartement

Tussen de ondergetekenden :



Hierna genoemd "de huurder":

is het volgende overeengekomen :

De verhuurder verklaart te verhuren aan de huurder, die aanvaardt, het volgend onroerend goed :

Woonhuis-villa, gelegen te 1750 Lennik
Paalstraat 17

Deze huur wordt onder volgende voorwaarden aangegaan :

1. BESTEMMING VAN HET GOED

Partijen komen overeen dat het gehuurde goed de hoofdverblijfplaats van de huurder zal uitmaken vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De huurder is gedurende de hele looptijd van onderhavige huur gehouden elke verandering van hoofdverblijfplaats onverwijld bij gewone brief aan de verhuurder bekend te maken.

De huurder is gedurende de hele looptijd van onderhavige huur gehouden elke verandering van hoofdverblijfplaats onverwijld bij gewone brief aan de verhuurder bekend te maken.

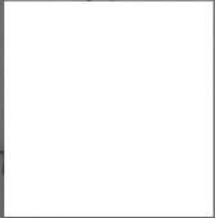
Partijen komen overeen dat het goed, zelfs niet gedeeltelijk, voor beroepsdoeleinden zal gebruikt worden.

2. DUUR.

Deze verhuur is gesloten voor een duur van negen jaar, aanvang nemend op

1 juli 2019 om te eindigen op *30 juni 2022*

Opzegging voor het einde van de huurtermijn is mogelijk volgens de wettelijke



voorschriften ter zake.

Bij gebreke aan opzegging, door de verhuurder minstens zes maanden of door de huurder minstens drie maanden voor het einde van de huur, wordt de huur voortgezet onder dezelfde voorwaarden, telkens voor een duur van drie jaar.

Indien de huurder zijn hoofdverblijfplaats niet meer in het gehuurde goed heeft, heeft de verhuurder het recht een einde aan de huur te stellen, mits een opzegtermijn van drie maanden. Er is geen vergoeding noch reden nodig voor deze opzeg. Elke opzegging dient bij aangetekend schrijven te gebeuren.

3. VERVROEGDE OPZEGBAARHEID.

De huurder kan de huurovereenkomst ten allen tijde beëindigen mits een opzeg van drie maanden te geven. Als hij deze opzeg geeft gedurende de eerste drie jaar van de overeenkomst, is hij gehouden naargelang het jaar waarin de opzegging wordt gegeven een vergoeding van drie, twee of een maand huur te betalen.

De verhuurder kan de huurovereenkomst ten allen tijde beëindigen mits een opzeg van zes maanden te geven om het goed zelf te bewonen of te laten bewonen door hun kinderen, kleinkinderen of neven/nichten. In dit geval dient in de opzeggingsbrief de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de verwantschapsband met de verhuurders vermeld worden.

De verhuurder zal eveneens bij het einde van elke driejarige periode wegens verbouwwerken of zonder motivering kunnen opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden, overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake. Bij een opzeg zonder motivering is de verhuurder gehouden tot de betaling van een vergoeding van negen maand huur (als opzeg na drie jaar huur) en zes maand huur (als opzeg na zes jaar).

4. PRIJS.

Deze verhuuring is gesloten mits de maandelijkse prijs van850..... EURO, maandelijks voorafbetaalbaar in handen en ten huize van de verhuurder.

Tot verder bericht, zullen deze huurgelden betaald worden door storting op de bankrekening van de verhuurder met nummer6..... Deze storting dient uiterlijk op de eerste van elke maand op de bankrekening van de verhuurder gecrediteerd te zijn.

Alle niet op tijd betaalde sommen baren van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest à rato van tien frank ten honderd 's jaars.

Voormelde huurprijs zal aangepast worden aan de index van de prijzen van verbruik en dit volgens de wettelijke voorschriften, en in functie van de ingangindex van de maand waarin de huur is aangevangen en in functie van de index van dezelfde maand in de volgende jaren, en dit één maal per jaar op de verjaardag van de overeenkomst, en voor de eerste maal met toepassing op de huurprijs van het maand1 december 2019.....

De verhuurder dient de indexatie bij gewone brief aan de huurder ter kennis te brengen. Een laattijdige kennisgeving van de indexatie kan maximaal drie maanden terug werken.

5. WAARBORG.

Tot zekerheid van zijn verplichtingen, zal de huurder aan de verhuurder voor de ingebruikname van het gehuurde goed de som van1700 fr..... EURO (met een maximum van 3 maanden huur) op een gemeenschappelijke bankrekening storten, en dit tot meerdere zekerheid van de goede uitvoering van al zijn verplichtingen. De

interessen op deze som zullen deel uitmaken van de waarborg.
De huurder zal in geen enkel geval de gestorte borgsom kunnen beschouwen als betaling of afkorting op de verschuldigde huurgelden.
Over deze waarborgrekening kan maar beschikt worden dan na schriftelijk akkoord opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst.

6. HERZIENING VAN DE PRIJS

De hoger vermelde huurprijs kan om de drie jaar aangepast worden indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig procent hoger of lager is dan de op dat moment eisbare huurprijs. Deze verhoging of verlaging dient door de belanghebbende partij tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode bij aangetekend schrijven aangevraagd te worden.
Indien huurder en verhuurder hierover geen akkoord kunnen maken zal de rechter hierover naar billijkheid oordelen, op vordering van de belanghebbende partij. Deze vordering dient tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van de driejarige periode ingesteld te worden.

7. BRANDVERZEKERING.

De huurder is verplicht zijn verantwoordelijkheid als huurder te laten verzekeren bij een in België zetelende verzekeringsmaatschappij en op elk verzoek van de verhuurder, de betaling van de premies te bewijzen.

8. OVERDRACHT VAN HUUR - ONDERVERHURING.

De huurder, die zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed NIET heeft, kan het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren noch overdragen zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. Deze toegelaten onderhuur of overdracht houdt geen toestemming in voor de onderhuurder of nieuwe huurder om het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats te gebruiken. Hier is een afzonderlijk schriftelijk akkoord van de verhuurder vereist. In laatste geval zullen alle partijen de wettelijke regels op de bescherming van de hoofdverblijfplaats dienen na te leven.

De huurder, die zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed heeft, kan het goed niet geheel onderverhuren. Hij kan het gedeeltelijk onderverhuren mits een schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder, en op voorwaarde dat het resterende gedeelte zijn hoofdverblijfplaats blijft. De duur van deze onderhuur kan de duur van de hoofdhuur niet overschrijden.

De huurder, die zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed heeft, kan zijn huur niet overdragen zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. De huurder blijft in geval van overdracht volledig borg voor de goede uitvoering van alle huurverplichtingen van de nieuwe huurder, tenzij de overeenkomst van overdracht anders bepaalt.

9. STAAT VAN HET GEBOUW - ONDERHOUD.

De huurder neemt uitdrukkelijk de verplichting aan een staat van de gebouwen te laten opmaken - tegensprekelijk - uiterlijk binnen de maand na de aanvang van de huur. Hij verplicht zich het gebouw in een gelijkaardige staat terug ter beschikking van de verhuurder te stellen bij het einde van de verhuuring.

Overeenkomstelijk is vastgelegd dat alle herstellingen, welkdanige ook, aan de binnenkant

interessen op deze som zullen deel uitmaken van de waarborg.
De huurder zal in geen enkel geval de gestorte borgsom kunnen beschouwen als betaling of afkorting op de verschuldigde huurgelden.
Over deze waarborgrekening kan maar beschikt worden dan na schriftelijk akkoord opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst.

6. HERZIENING VAN DE PRIJS

De hoger vermelde huurprijs kan om de drie jaar aangepast worden indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig procent hoger of lager is dan de op dat moment eisbare huurprijs. Deze verhoging of verlaging dient door de belanghebbende partij tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode bij aangetekend schrijven aangevraagd te worden.
Indien huurder en verhuurder hierover geen akkoord kunnen maken zal de rechter hierover naar billijkheid oordelen, op vordering van de belanghebbende partij. Deze vordering dient tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van de driejarige periode ingesteld te worden.

7. BRANDVERZEKERING

De huurder is verplicht zijn verantwoordelijkheid als huurder te laten verzekeren bij een in België zetelende verzekeringsmaatschappij en op elk verzoek van de verhuurder, de betaling van de premies te bewijzen.

8. OVERDRACHT VAN HUUR - ONDERVERHURING

De huurder, die zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed NIET heeft, kan het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren noch overdragen zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. Deze toegelaten onderhuur of overdracht houdt geen toestemming in voor de onderhuurder of nieuwe huurder om het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats te gebruiken. Hier is een afzonderlijk schriftelijk akkoord van de verhuurder vereist. In laatste geval zullen alle partijen de wettelijke regels op de bescherming van de hoofdverblijfplaats dienen na te leven.

De huurder, die zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed heeft, kan het goed niet geheel onderverhuren. Hij kan het gedeeltelijk onderverhuren mits een schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder, en op voorwaarde dat het resterende gedeelte zijn hoofdverblijfplaats blijft. De duur van deze onderhuur kan de duur van de hoofdhuur niet overschrijden.

De huurder, die zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed heeft, kan zijn huur niet overdragen zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. De huurder blijft in geval van overdracht volledig borg voor de goede uitvoering van alle huurverplichtingen van de nieuwe huurder, tenzij de overeenkomst van overdracht anders bepaalt.

9. STAAT VAN HET GEBOUW - ONDERHOUD

De huurder neemt uitdrukkelijk de verplichting aan een staat van de gebouwen te laten opmaken - tegensprekelijk - uiterlijk binnen de maand na de aanvang van de huur. Hij verplicht zich het gebouw in een gelijkaardige staat terug ter beschikking van de verhuurder te stellen bij het einde van de verhuuring.
Overeenkomstelijk is vastgelegd dat alle herstellingen, welkdanige ook, aan de binnenkant

ten laste zijn van de huurder, alsmede het normale onderhoud van de buitenzijde van de woning en van de tuin. Inbegrepen het onderhoud en kuisen van alle schouwen en afvoeren en verwarmingstoestellen.

Kleine herstellingen aan dak en dakafvoer zijn ten laste van de huurder.

De huurder is gehouden de verhuurder in kennis te stellen van alle grote herstellingen - ten zijn laste - die noodzakelijk zouden worden en zij zijn verantwoordelijk voor alle aanvullende schade, bij gebrek aan tijdelijke melding. De huurder dient alle grote herstellingen te gedogen, zonder enige vergoeding voor gelijk welke genotsderving, zelfs indien deze werken meer dan veertig dagen zouden duren.

De huurder mag geen verandering, verbouwing noch aanpassing aan de gebouwen aanbrengen, zonder de geschreven en voorafgaandelijke toelating van de verhuurder. Alle aangebrachte veranderingen, verbeteringen en wijzigingen, die met het akkoord van de verhuurder aangebracht werden, zullen aan de verhuurder verworven blijven, zonder enige vergoeding voor de huurder.

De verhuurder behoudt zich het recht voor om één maal per jaar het goed te bezichtigen, zelf of door middel van een vertegenwoordiger, en de onmiddellijke uitvoering te eisen van alle herstellingen ten laste van de huurder.

10. WATER ELEKTRICITEIT EN GAS.

De huurder zal alle bestaande kosten en abonnementen verder zetten. De bestaande waarborgen blijven de eigendom van de verhuurder. Beveiliging tegen alle schade is ten laste van de huurder.

11. BELASTINGEN.

De onroerende voorheffing blijft ten laste van de verhuurder. Alle andere taksen in verband met de woning of het gebruik ervan zijn ten laste van de huurder.

12. BEZOEKRECHT.

De huurder is verplicht bij opzeg door welke partij alsmede bij gebeurlijke te koop stelling van het gebouw, het huis door de liefhebbers te laten bezichtigen, en dit gedurende twee uur op twee verschillende dagen per week -vast te stellen door onderlinge overeenkomst-, en dit tijdens de duur van de opzegperiode en tijdens de normale duur van de publiciteit bij verkoop.

De eigenaar is ook gemachtigd het goed te bezoeken mits voorafgaandelijk tijdige verwittiging van de huurder.

13. ONTEIGENING.

In geval van onteigening van het gehuurde goed zal de huurder aan de onteigenende overheid geen vergoeding vorderen, die in gelijk welke mate ook, de vergoeding die aan de verhuurder toekomt zou verminderen. Hij verzaakt eveneens aan alle verhaal tegenover de verhuurder.

14. KOSTEN

Alle kosten, rechten en gebeurlijke boeten in verband met deze akte zijn ten laste van de huurder.

Pro fisco worden de huurlasten geraamd op vijf ten honderd.