GTMGENER
5427a2c5-dc34-48ac-89f9-018b6e1346b1

Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN
PATRIMONIUM
DOCUMENTATIE

FOD Financiën
Afz.: Gaston Crommenlaan 6 - 9050 Gent

NOTARIS JOOST EEMAN, NOTARISVENNOOTSCHAP BV
Oudenaardsesteenweg 50
9000 Gent

resultaat opzoeking

Mevrouw, Mijnheer,

In bijlage vindt u een document dat voor u bestemd is.
U vindt dat document ook in **Myminfin** onder 'Mijn documenten'.

Met vriendelijke groeten,

De FOD Financiën

CIB vlaanderen

CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN

Lid van EPAG (Europese Federatie van Vastgoedmakelaars)
Lid van CEAB (Europese Confederatie van Vastgoedbeheerders)
Lid van FIABCI (Internationale Federatie van Immobiliënberoepen)

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS VOOR HET VLAAMS GEWEST

Tussen de partijen:

1. [redacted]

Hierna genoemd: *"de verhuurder(s)"*

En

2. [redacted]

Hierna genoemd: *"de huurders"*

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS

VOORWOORD

Hoe uw contract raadplegen ?

Op de volgende bladzijde vindt u een inhoudstafel, die u een overzicht geeft van de verschillende artikels van het huurcontract, waar u deze terugvindt.

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**
   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...

INHOUDSTAFEL

ALGEMENE VOORWAARDEN

BIJZONDERE VOORWAARDEN : 2 pagina's in 3 exemplaren in bijlage

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 huurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) die het aangeduide goed huurt.

Artikel 2 - Welk onroerend goed ?

Het onroerend goed staat beschreven in de bijzondere voorwaarden onder letter C.

Artikel 3 - Wat is het doel van het contract ?

Door dit contract verhuurt de verhuurder het aangeduide onroerend 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 het contract is bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter D.

§1. Indien de duur van de huurovereenkomst drie jaar of minder bedraagt (korte termijnhuur)

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.
Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.

De huurovereenkomst kan niet eenzijdig worden opgezegd door de verhuurder. Partijen kunnen wel ten allen tijde in onderling overleg en mits volledig akkoord de huurovereenkomst beëindigen.
De verhuurder kan wel op het einde van de termijn, 3 maanden op voorhand de opzeg aan huurder doen.

Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Bij ontstentenis van een tijdig betekende opzeg of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die bepaald waren in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur.

§2. 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 inachtname 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 inachtname van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij het verhuurde 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 inachtname 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.

§ 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:

$$\frac{\text{Basishuurprijs x nieuwe index (=gezondheidsindex)}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

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 terzake.
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.

§ 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 gehuurde 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 gehuurde goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10 % is gestegen, tenzij het werken betreft die noodzakelijk waren om het onroerend goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden die de Koning voorstelt opdat het goed zou beantwoorden aan de vereisten van gezondheid, bewoonbaarheid 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 gehuurde 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.

Deze waarborg wordt gesteld onder één van de volgende 4 vormen, volgens de bijzondere voorwaarden onder letter F:

De huurder deponeert op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam een geldsom die niet meer mag bedragen dan 3 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Artikel 7 - Staat van het gehuurde goed - Plaatsbeschrijving

De huurder verklaart het gehuurde 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 gehuurde 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 terzake 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.

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 gehuurde 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 last 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;
    - Aan de bepleistering van de muren van appartementen en andere woonplaatsen, onderaan tot op een meter hoogte;
    - 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.
- 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.

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 verhuurde 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. Indien de huurder het in huur genomen goed slechts gebruikt als tweede residentie, zal hij de eventuele belasting op het tweede verblijf te zijnen laste nemen. 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.

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

A. 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 gehuurde goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

OFWEL

~~B. Het gehuurde goed is 'hoofdzakelijk' (niet uitsluitend) bestemd voor private bewoning. De huurder mag de huurgelden fiscaal als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen voor het gedeelte van de huurprijs dat betrekking heeft op het gebruik voor beroepsdoeleinden.~~

De huurprijs wordt opgedeeld als bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter E.

De bestemming van het gehuurde goed en de gemaakte opdeling van de huurprijs (letter E) mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

Voor beide gevallen (A en B) zal iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder op de huurder verhaald kunnen worden.

Artikel 13 - Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het gehuurde 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 verhuurde 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 loutere gedoogzaamheid 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 huurgoed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder het recht hebben het gehuurde goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op de dagen en uren als bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter J. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het gehuurde goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het gehuurde 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 wederverhuringsvergoeding van drie maand, de kosten voor herstelling in goede staat en het ereloon van wederverhuring verschuldigd aan de vastgoedmakelaar die de huidige overeenkomst heeft bemiddeld.

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 onroerend 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

A. Indien 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, waarvan twee, hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de huurder. Het is dus nodig de huurovereenkomst in vier exemplaren op te stellen, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de huurder een exemplaar van de overeenkomst, door de verhuurder getekend, in handen zou hebben. 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 gesloten 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).

B. Indien huurcontract "hoofdzakelijk" bestemd is voor huisvesting (gemengde huurcontracten: hoofdzakelijk voor bewoning en bijkomstig voor beroepsdoeleinden)

De registratie van het huurcontract dewelke hoodzakelijk bestemd is voor huisvesting, is een plicht die rust op beide partijen, die daarvoor beschikken over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

Partijen bepalen dat deze plicht in concreto zal gedragen en bekostigd worden door de huurder. Bij gebreke aan tijdige registratie door de huurder, kan de verhuurder deze laten uitvoeren op kosten van de huurder.

De huurder moet op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee gezegeld, die hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de verhuurder.

Het is dus nodig de huurovereenkomst in vier exemplaren op te stellen, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de verhuurder een exemplaar van de overeenkomst, door de huurder getekend, in handen zou hebben. De kosten van registratierecht zijn ten laste van de huurder.

Artikel 20 - Leegstand en verkrotting

De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde 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 21 – Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw)

Aanduiden wat van toepassing is :

☒ De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van deze huurovereenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20131028-0001472053-00000001-3 opgesteld op 28/10/2019, 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 22 - 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.

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS

BIJZONDERE VOORWAARDEN (gegevens en bepalingen)

A **Verhuurder :**

[redacted]

B **Huurder :**

[redacted]

C. **Omschrijving verhuurd goed** :

Aard : appartement met 1 slaapkamer, terras en tuin, 2 open staanplaatsen.
adres : Visserij 205/001 te GENT 9000 Residentie Waterfront
samenstelling (ruimtes en gedeelten) : inkom, toilet, badkamer, berging, living met keuken, dressing, 1 slaapkamer.(zie ook plaatsbeschrijving)

D. **Huurtermijn :**

De huur wordt afgesloten voor een duur van 3 jaar, aanvang nemend op **01/10/2021** om te eindigen op **30/09/2024**. Beide partijen kunnen een einde aan deze huurovereenkomst stellen onder de voorwaarden voorzien door de wet.

E. **Basishuurprijs** : **1.025 EUR** per **maand (+ 100 provisie = 1.125 EUR totaal)**
Vooruitbetaalbaar de: **1e kalenderdag van elke maand per doorlopende opdracht** en tot nader bericht op rekening nr. **BE 88 3770 1571 4441**
op naam van [redacted]
Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex) : maand : augustus 2021

F. **Waarborg** : bedrag : **3.075 EUR** wijze van samenstelling:
3 maand huurwaarborg op geblokkeerde rekening bij **Korfine**

G. **Lasten en provisies** : **provisie 100 EUR per maand**

H. Plaatsbeschrijving opgesteld door : **Checknet** – info@checknet.be

I. Uitsluitende bestemming van het goed : **privébewoning, hoofdverblijfplaats**

J. Bezoekuren bij verkoop en verhuring : **Elke week, 2 dagen waarvan 1,5 uren op voorhand bepaald bij opzeg, waarvan minstens 1 weekdag/week binnen het tijdsslot van 17-19 uur.**

K. **Allerlei bepalingen** :

- Er mag niet gerookt worden binnen in het appartement. Indien er toch wordt gerookt is de huurder gehouden eventuele kosten voor het herschilderen en behandeling tegen nicotine – en rookaanslag aan de verhuurder te vergoeden.
- Afgifte bewijs doorlopende betalingsopdracht + afgifte bewijs van brandverzekering: bij overhandiging sleutels.
  Het bewijs van betaling van de brandverzekering is jaarlijks aan de verhuurder voor te leggen (per kopie opsturen), zoniet valt bij schade alle verantwoordelijkheid bij de huurder.
- Schilderen enkel en alleen toegelaten na voorafgaandelijke en schriftelijk akkoord van de verhuurder.
- Na akkoord eigenaar en aanduiden waar, mogen gaten geboord worden of haken bevestigd worden voor ophangen van kaders, bij vertrek worden deze gaten terug mooi opgevuld zodat er geen schade is. Eventueel de gaten benutten die nog aanwezig zijn.
- Er is een rookdetector geïnstalleerd. Het is de huurder verboden om deze detectoren te beschadigen of te verplaatsen. De huurder verbindt zich ertoe bij slechte werking dit te melden aan de verhuurder
- De verhuurder heeft het recht na afspraak op ieder moment het gehuurde goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.
- Een kleine hond is toegelaten
- Alles dient proper opgekuist te worden bij vertrek, zoniet zal er minimum 300 EUR opkuiskosten ter betaling opgelegd worden.
- Uitsluitende bestemming is privé-bewoning, er is geen onderverhuring – zelfs tijdelijk - noch air bnb verhuring toegelaten. Overtreding is te aanzien als fout vanwege de huurder overeenkomstig artikel 16 Algemene Voorwaarden.
- Indien de laatste dag bij vertrek een zondag of feestdag is, dan dient de uittrede van het appartement de dag voordien te gebeuren, voor 12 uur op de middag, zoniet is schadevergoeding van 250 EUR verschuldigd.
- Geen groot afval deponeren in het vuilnislokaal, zoniet wordt de huurder kosten aangerekend voor weghaling.
- Geen boringen mogen uitgevoerd worden in de tegels van de badkamer en het toilet.
- Reglement van inwendige orde wordt in bijlage aangehecht en maakt deel uit van het contract, en gelieve zich hieraan te houden.

- Kensington bv is niet aansprakelijk noch verantwoordelijk voor de correcte overname van gas/water/ elektriciteit en/of voor de opmaak of correctheid van de slotfactuur bij overdracht van de huur. Alle kosten hieraan verbonden zullen ten laste komen van de nalatige huurder. De meterstanden worden bij de intrede en plaats bevinding genoteerd en overhandigd aan huurder, hij alleen is aansprakelijk om een leverancier te nemen binnen de week , indien dit niet gebeurt vallen alle kosten voor niet aansluiting op hem.

- Tweejaarlijks onderhoud van de gaswandketel is verplicht en bij het vroeger verlaten van het pand, op kosten van de huurder

Opgemaakt te GENT op 10/09/2021 in drie exemplaren, één voor elke partij, het derde voor het registratiekantoor.

De Verhuurder(*)
(Gelezen en goedgekeurd)
(handtekening(en))

De Huurder(*)
(Gelezen en goedgekeurd)
(handtekening(en))

GTMGENER
5427a2c5-dc34-48ac-89f9-018b6e1346b1

Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN
PATRIMONIUM-DOCUMENTATIE

FOD Financiën
Afz.: Gaston Crommenlaan 6 - 9050 Gent

MyRent
Bewijs van registratie

DOCUMENTINFORMATIE

Type van akte:	HUURCONTRACT - HUISVESTING
Barcode van de akte:	2021100800008651483
Registratiereferentienummer:	2021G2862SP0000000002238449

BEVOEGDE KANTOOR

G28 Kantoor Rechtszekerheid Gent 2

Gaston Crommenlaan 6 Bus 424
9050 Ledeberg

Tel: 02/572.57.57

E-mail: rzsj.kantoor.gent2@minfin.fed.be

CONTRACTGEGEVENS

Verhuurder *(beperkt tot de eerste 2 verhuurders)*:	[redacted]
Huurder *(beperkt tot de eerste 2 huurders)*:	[redacted]
Ligging van het goed:	9000 Gent Visserij 205 001 001
Registratiedatum:	11/10/2021
Bedrag van de rechten en boetes:	0,00€ *(rechten)* - 0,00€ *(boetes)*

Het kantoor Rechtszekerheid

[illegible]