

HUUROVEREENKOMST
Hoofdverblijfplaats
Brussels gewest

Boulevard de Smet de Nayer 571
Verdieping nr. 1 / Plaats van de deur: Links
1020 Laeken
Vanaf 01/06/2023

HUUROVEREENKOMST VOOR HOOFDVERBLIJFPLAATS

TUSSEN:

Mevrouw [REDACTED] geboren op [REDACTED] in [REDACTED], identiteitskaart nummer [REDACTED]
woonachtig in [REDACTED]

Hoofdelijk en ondeelbaar gehouden

Hierna genaamd « de Verhuurder »

hier vertegenwoordigd door

Mijnheer [REDACTED]
woonachtig in [REDACTED]
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

handelend in de hoedanigheid van lasthebber, en hij gebreke zich sterk makend,

EN:

Mevrouw [REDACTED] geboren op [REDACTED] in [REDACTED], identiteitskaart nummer [REDACTED]
woonachtig in [REDACTED]
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Hierna genaamd « de Huurder »

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

1. VOORWERP VAN HET CONTRACT

De Verhuurder geeft in huur aan de Huurder het hierna beschreven onroerend goed (hierna genaamd het « goed»):

Een appartement, onbemeubeld, met een oppervlakte van 94 vierkante meter, gelegen:

Boulevard de Smet de Nayer 571

Verdieping nr. 1

Plaats van de deur: Links

1020 Laken

Het goed omvat de volgende vertrekken:

1 hal, 1 woonkamer, 1 douchebad, 1 keuken, 1 toilet, 2 slaapkamers

Het goed omvat de volgende bijgebouwen:

1 balkon en/of terras, 1 parking (box / kavel nr.1)

Keuken

De keuken bevat de volgende uitrusting: keukenkasten, een dampkap.

Verwarmingsetel en tellers

Het goed is uitgerust met een individuele verwarmingsetel op gas, een individuele elektriciteitsteller, een individuele waterteller.

Andere individuele uitrustingen

Het goed is eveneens uitgerust met lift, bel.

2. PLAATSBESCHRIJVING BIJ AANKOMST

De Huurder heeft het verhuurde goed bezocht en nauwgezet gecontroleerd en verkert er geen verdere beschrijving van.

De Huurder stelt vast dat het goed in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid wordt geleverd.

Een gedetailleerde plaatsbeschrijving wordt op gedeelde kosten opgesteld tijdens de eerste maand van bewoning. De partijen komen overeen om een onderlinge plaatsbeschrijving op te maken.

Contract opgesteld op 31/05/2023 met de software www.lebonhail.be platform van diensten en informatie voor de verhuurders en de huurders

BE - 202408853 - V3

Deze plaatsbeschrijving zal bij onderhavige overeenkomst worden gevoegd en worden geregistreerd.

Behoudens akkoord van beide partijen wordt voor de plaatsbeschrijving bij vertrek op dezelfde manier tewerk gegaan als voor de plaatsbeschrijving bij aankomst. In geval er voor de plaatsbeschrijving bij aankomst een beroep wordt gedaan op een deskundige, gaat deze laatste eveneens over tot de plaatsbeschrijving bij vertrek, tenzij een der partijen de contactgegevens van zijn eigen deskundige opgeeft en dit minstens 18 dagen vóór de voorziene datum van de vaststellingen, en dat deze deskundige door de andere partij wordt aanvaard. Bij gebrek aan overeenstemming, wordt de plaatsbeschrijving opgemaakt door de partijen, in voorkomend geval bijgestaan door hun respectievelijke deskundige.

Behoudens akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samen vallen met de ontrenting van het verhuurde goed.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig of behoorlijk vertegenwoordigd te zijn bij de expertise, die zij aldus onbetroepelijk tegensprekelijk achten.

3. LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMST – MODALITEITEN VOOR DE VERVROEGDE BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van: 12 maanden en 0 dagen, een aanvang nemend op 01/06/2023 om te eindigen op 31/05/2024, opzegbaar mits een vooropzeg betekend minstens 3 maanden op voorhand. Deze huurovereenkomst van korte duur kan slechts eenmaal, schriftelijk en tegen dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale huurtermijn meer dan drie jaar mag bedragen.

Bovendien en tenzij één van de partijen een opzegging betekent per aangetekend schrijven ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de overeengekomen korte duur, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van deze overeenkomst. In dat geval blijven de huurgelden en de andere voorwaarden ongewijzigd ten aanzien van hetgeen overeengekomen was in de oorspronkelijke huurovereenkomst.

De Huurder kan op elk ogenblik een einde stellen aan de huurovereenkomst, mits een opzeg van drie maanden te betekenen bij aangetekend schrijven, ~~bovendien de betaling van de voorafgaande maanden huurgelden tot een eind van de opzegperiode, de betaling van een schadevergoeding gelijk aan drie, twee of één maand huur na afloop van de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van het eerste, tweede of derde jaar.~~

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 dewelke de opzegging werd gedaan.

De Verhuurder kan de huurovereenkomst niet vroegtijdig beëindigen, noch omwille van persoonlijke bewoning, noch omwille van werken of zonder reden (artikel 3, §2, §3 en §4 van de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats).

4. HUURPRIJS - INDEXERING

De maandelijkse basishuurprijs bedraagt 950,00 EUR en is met een doorlopende opdracht vooraf betaalbaar de 1 van elke maand, op de IBAN rekening: BE20 3101 429 6 5 3 56, BIC: _____, met als houder Dierik Verbeelen, en dit tot nieuwe instructie.

Indexering is verschuldigd aan de verhuurder op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, door toepassing van de onderstaande formule: (basishuurprijs x nieuw indexcijfer) / (basisindexcijfer)

Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de maand die de ondertekening van de huurovereenkomst voorafgaat.
Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Basisindexcijfer: mei, 2023, met een waarde van _____ (basisjaar 2013).

Het betrokken indexcijfer is het indexcijfer dat conform de wetgeving wordt aangekondigd en berekend.
Het gaat thans om het indexcijfer van de consumptieprijsen.

5. HUURLASTEN - PRIVÉVERBRUIK

Alle abonnementen en contracten voor geïndividualiseerde diensten en diensten voor privédoeleinden, zoals tele distributie, telefoon, elektriciteit, gas of andere, en de hiernaar verbonden kosten zoals de kosten van aansluiting, verbruik, provisies en huur van tellers vallen exclusief ten laste van de Huurder.

Naast de huurgelden is de Huurder de huurlasten van het goed verschuldigd. Onder huurlasten wordt verstaan de kosten met betrekking tot het gebruik en het genot van het gehuurde goed (met inbegrip van de heffingen voor de diensten waarvan de Huurder rechtstreeks geniet – met uitsluiting van de onroerende voorheffing, de eventuele beheerslasten, enz. –)

De Verhuurder of zijn vertegenwoordiger delen minstens één maal per jaar de gedetailleerde afrekeningen mede op basis van dewelke de door de Huurder verschuldigde huurlasten worden berekend.

De partijen komen overeen dat de Huurder, samen met de huurprijs, een provisie zal storten ter dekking van deze kosten.

Bij ontvangst van voormelde afrekening zal de Verhuurder of de Huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschuldigd betalen tussen de gestorte provisies en de reële lasten. Het bedrag van de provisie zal jaarlijks worden herzien in functie van het bedrag van de reële uitgaven van het afgelopen boekjaar en van de evolutie van de prijzen van bepaalde goederen en diensten.

Provisie voor huurlasten: 100,00 EUR

6. BANKWAARBORG

De Huurder mag niet over de plaatsen beschikken zolang hij geen geldige huurwaarborg heeft samengesteld als garantie voor de naleving van zijn verplichtingen.

Daartoe stelt de Huurder een huurwaarborg samen onder de volgende vorm:

Huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de Huurder

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen, stelt de Huurder een waarborg van 1.900,00 EUR gelijk aan 2 maanden huur (maximum twee maanden). Deze waarborg wordt gestort op een spaarrekening op naam van de Huurder bij een financiële instelling in gemeen overleg tussen Partijen gekozen. De rente wordt gekapitaliseerd ten laste van de Huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van door de Huurder.

Er mag niet beschikt worden over de waarborg dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een uitspraak van gewezen gegane rechterlijke beslissing. De waarborg wordt op het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven of opgeheven na goede en volledige uitvoering van alle verbintenissen van de Huurder.

Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van kosten die nog verschuldigd zijn, met uitzondering van die welke op het einde van de huurovereenkomst worden verrekend.

Indien één der partijen zich, zonder geldig motief, verzet tegen de vrijmaking van de totaliteit of van een gedeelte van de huurwaarborg op het einde van de huurtermijn en zijn verbintenissen niet nakomt binnen de acht dagen van de aan haar gericht ingebrekestelling, zal zij een interest verschuldigd zijn van één (1) % per maand op het weerhouden bedrag. Voor de berekening van de interest zal elke begonnen maand als een volledige maand aanzien worden.

7. OVERHANDIGING DER SLEUTELS

De sleutels worden aan de huurder overhandigd nadat:

- a) de verhuurder over het bewijs beschikt van de stelling van de waarborg te zijnen bate;
- b) de verhuurder in het bezit is van zijn kopie van de verzekeringspolis waarvan sprake in de paragraaf Woningverzekering;
- c) de verhuurder in het bezit is van de eerste maand huur;

Indien, door een gebrek aan tijd vanwege de huurder, niet aan de vier bovenvermelde voorwaarden voldaan is, kan de verhuurder niet aansprakelijk gesteld worden voor een overhandiging van de sleutels die afwijkt van de begindatum van de huurovereenkomst.

8. BESTEMMING VAN HET GOED

Het goed krijgt een bestemming als hoofdverblijfplaats en er kan geen handelsactiviteit in uitgeoefend worden noch mag het de plaats van enige openbare verkoop zijn.

Behoudens schriftelijk akkoord van de Verhuurder en van de bevoegde overheid, mag de Huurder niets wijzigen aan de bestemming of aan de stedenbouwkundige voorschriften. De Huurder vrijwaart de Verhuurder van alle juridische en financiële gevolgen die de Verhuurder zou moeten ondergaan indien deze verplichting niet wordt nageleefd.

De Verhuurder legt verhuur op aan de Huurder om in het goed, zelfs gedeeltelijk, enige beroepsactiviteit uit te oefenen.

De eventueel te dien titel verschuldigde kosten, rechten of boetes worden uitsluitend door de Huurder gedragen en deze laatste vrijwaart de Verhuurder voor deze punten.

9. OVERDRACHT - ONDERVERHURING

De Huurder mag zijn rechten niet overdragen, noch het goed onderverhuren zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de Verhuurder.

10. LAATTIJDIGE BETALING

In geval van laattijdige betaling is de Huurder vanaf de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, een intrest verschuldigd van twaalf (12) %, per jaar. Vanaf elke begonnen maand is deze intrest verschuldigd op de volledige maand.

11. BELASTINGEN EN TAKSEN

~~Met uitzondering van de ... de Huurder alle belastingen en taksen die rechtstreeks of onrechtstreeks verschuldigd zijn op het gehuurde goed.~~

12. REGISTRATIE VAN DE HUUROVEREENKOMST

De Verhuurder vervult de registratieformaliteiten van onderhavige overeenkomst binnen de wettelijk voorziene termijnen.

De eventuele kosten van de registratieformaliteiten worden door de Huurder gedragen, met uitzondering van de kosten voortvloeiend uit een laattijdige neerlegging.

13. WOONVERZEKERING

De Huurder moet een individuele verzekering onderschrijven voor de volledige duur van de huurovereenkomst, tegen de huurrisico's zoals brand, waterschade en glasbraak, evenals tegen het verhaal van de buren. Deze verzekering legt aan de verzekeraar het verbod op om het proportionaliteitsbeginsel toe te passen en om de polis zonder vooropzeg aan de Verhuurder onttrekken. Op verzoek van de verhuurder bezorgt hij hem het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering.

De Huurder mag niet over de plaatsen beschikken tot zolang het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering niet aan de Verhuurder werd overgemaakt.

De Huurder erkent dat de niet-verzekering een ernstige fout uitmaakt die kan leiden tot de verbreking van de huurovereenkomst te zijnen laste.

14. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

14.1. Grote herstellingen

De grote herstellingen uit te voeren aan het verhuurde goed zijn ten laste van de Verhuurder.

Deze omvatten onder meer:

- a) de herstellingen aan het dak en aan de ruwbouw, hierinbegrepen de stookketels en leidingen, de schilderwerken en het buitenschrijnwerk,
- b) de kostprijs van de aankoop, installatie en de vervanging van de vereiste rookmelders.

Wanneer de Huurder vaststelt dat er zich grote herstellingen opdringen, dient hij de Verhuurder hiervan onverwijld in kennis te stellen.

De Huurder zal met deze werken moeten instemmen en er de eventuele ongemakken, zonder enige vergoeding, moeten van ondergaan, zelfs indien deze langer dan veertig dagen duren.

De Huurder zal samenwerken met de Verhuurder om de toegang tot de plaatsen mogelijk te maken.

14.2. Andere werken en onderhoudsbeurten

De huurder draagt de huurherstellingen en het klein onderhoud, evenals de werkzaamheden die ten laste van de Verhuurder zijn maar het gevolg zijn van het handelen van de huurder of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is.

De Huurder:

- a) laat overgaan tot het onderhoud van de vereiste rookmelders, van de schoorstenen en andere afvoerleidingen zo vaak als nodig is afhankelijk van de verwarmingsmethode;
- b) onderhoudt de toegankelijke delen van de sanitaire installaties en ontkalkt de individuele verwarmingsketel;
- c) laat overgaan tot het onderhoud van het alarmsysteem;
- d) laat jaarlijks (stookketel) / driejaarlijks (gasverwarmingsketel) overgaan tot een periodieke controle van de individuele verwarmingsinstallatie door een erkend technicus. De Huurder verklaart het logboek van het verwarmingssysteem van de Verhuurder te hebben ontvangen en deze ter beschikking te houden van de verschillende personen die werken aan de verwarmingsketel;
- e) houdt alle installaties, leidingen en toestellen in goede staat van werking en beschermt deze tegen vorst en andere gebruikelijke risico's;
- f) moet de putten (septische putten, regenputten ...) regelmatig laten reinigen en moet ook de afvoerbuizen en dakgoten doen reinigen;
- g) vervangt alle gebroken of gebaaste ruiten en onderhoudt de luiken.

Heeft de woning een private lift, dan moet de huurder bij een erkende firma een onderhoudscontract sluiten en de bepalingen daarvan strikt naleven.

Hij onderhoudt de eventuele tuin, evenals de terrassen en de private omgeving in goede staat.

15. VERFRAAINGEN - VERBETERINGEN - VERBOUWINGEN

Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid.

Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van de Huurder, tot volledige ontlasting van de Verhuurder. Ze zijn verworven voor deze laatste zonder vergoeding. De Verhuurder heeft het recht om op het einde van de huurovereenkomst te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld door de Huurder.

16. VERANDERING VAN SLOTEN

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

17. HUISHOUDELIJK REGLEMENT – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De Verhuurder heeft de Huurder op de hoogte gebracht van het bestaan van een huishoudelijk reglement en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. De erin vervane verplichtingen zijn na te leven zoals de verbintenissen die uit onderhavige overeenkomst voortvloeien. Het register kan worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De wijzigingen van het reglement, de beslissingen van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, evenals de beslissingen van de syndicus rechtsgeldig genomen in het belang van de vereniging van mede-eigenaars zijn bindend voor de Huurder zodra hij daarvan kennis krijgt door de syndicus.

De verplichting van de Huurder om van het verhuurde goed als een goede huisvader te genieten, is ook toepasbaar voor de gemeenschappelijke delen of bijgebouwen van het gebouw waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt.

18. HUISDIEREN

De gewone huisdieren worden toegelaten onder voorbehoud van voorafgaand akkoord van de Verhuurder en in overeenstemming met de geldende wetgeving en reglementeringen en voor zover zij geen gevaar betekenen, hun aanwezigheid geen overlast of schade voor het goed of de buren met zich meebrengt en zij de properheid en de hygiëne van de plaatsen, zowel voor de Huurder als voor de buren, niet in het gedrang brengen.

19. MILIEU – KOOLWATERSTOFTANK – CERTIFICAAT PEB / EPC

19.1. Afval – vervuilende activiteiten

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitvoeren die van aard zou zijn verontreiniging te wege te brengen voorafgaand aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook. Indien hij ontdekking van verontreiniging wordt aangekondigd dat ze dateert van voor het sluiten van deze huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.

19.2. Koolwaterstoftank

De Verhuurder verklaart dat het verhuurde goed niet voorzien is van een koolwaterstofftenreservoir.

Zonder het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de verhuurder, kan de huurder in het verhuurde goed geen Koolwaterstoftank laten installeren.

19.3. Rookmelders en energieprestatiecertificaat (PEB/EPC)

Rookmelders

In het gebouw is 1 rookmelder aanwezig. De Huurder zal de rookmelder(s) niet beschadigen noch verplaatsen zonder het schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Verhuurder. Deze rookmelders zijn voorzien van een batterij. Het is de Huurder verboden de batterij van de rookmelder voor andere doeleinden te gebruiken. Hij verhuurt er zich toe de Verhuurder per aangestekende brief te verwittigen wanneer de batterij versleten is of in geval van gebrekkige werking.

Energieprestatiecertificaat (PEB/EPC)

Een kopie van het vereiste energieprestatiecertificaat (certificaat PEB of EPC) wordt aan de Huurder overgemaakt. Het verbruik per m² (in kWhE/m²/jaar) vermeld op het energiecertificaat bedraagt _____.

20. VERBREKING VAN DE HUUROVEREENKOMST TEN LASTE VAN EEN DER PARTLIJEN

20.1. Verbreking door de schuld van de Huurder

Bij verbreking van deze overeenkomst als gevolg van een fout van de Huurder, draagt deze laatste alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit deze verbreking en betaalt hij, naast een verbrekingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur, de kosten voor de herstelling in de oorspronkelijke staat evenals het volledige ereloon van de deskundige(n) belast met het opstellen van de plaatsbeschrijving bij vertrek, alsmede de vervallen lasten en huurgelden. De Huurder zal eveneens de erelonen dragen van de vastgoedmakelaar die eventueel de opdracht krijgt het goed opnieuw te verhuren, binnen de grenzen van de beroepsgebruiken, en voor zover het desbetreffende contract geregistreerd werd binnen de acht dagen vanaf het einde van de huurovereenkomst en de opdracht wordt afgerond binnen de drie maanden vanaf de registratiedatum.

De verbrekingsvergoeding wordt op zes maanden gebracht wanneer de Huurder het verhuurde goed zonder kennisgeving heeft verlaten.

20.2. Verbreking ten laste van de Verhuurder

Bij verbreking van deze overeenkomst als gevolg van een fout van de Verhuurder, draagt deze laatste alle kosten en uitgaven voortvloeiend uit deze verbreking, hierinbegrepen alle redelijke kosten met betrekking tot de verhuis, en betaalt hij een verbrekingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur, evenals alle erelonen van de deskundige(n) gelast met de plaatsbeschrijving bij vertrek, het geheel onverminderd de rechten van de Huurder op enige schadevergoeding waarop hij recht zou hebben op basis van de wetsbepalingen van toepassing op de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats.

21. BEZOEKEN VAN DE VERHUURDER - AFFICHES

Binnen de drie maanden die voortgaan aan het einde van de huurovereenkomst, als gevolg van opzegging of het verstrijken van een termijn, heeft de Verhuurder het recht het goed te laten bezichtigen door kandidaat-huurders, drie dagen per week, gedurende twee opeenvolgende uren per dag, de dagen en uren zijnde overeen te komen met de Huurder, die hieromtrent geen onredelijke eisen mag stellen.

Gedurende deze zelfde periode van drie maanden, moet de Huurder de affiches op zichtbare plaatsen in het gehuurde goed ruiden. Behoudens andersluidende overeenkomst, zorgt de Verhuurder ervoor dat de affiches geen abnormale stoornis voor de Huurder veroorzaken als gevolg van hun plaats of bij de huurder niet leiden tot ontijlige bezoeken of contacten.

De Verhuurder beschikt over dezelfde rechten inzake bezoeken en uithanging van affiches in geval van verkoop van het goed, zelfs indien de verkoop plaatsvindt meer dan drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, en voor een duur langer dan drie maanden, met dien verstande dat het aantal bezoekdagen, ingeval de duur drie maanden zou overschrijden, redelijkerwijze moet worden aangepast teneinde geen abnormale stoornis voor de Huurder te veroorzaken.

De Verhuurder mag ook de plaatsen bezoeken met het oog op de controle van de goede uitvoering van de verbintenissen van de Huurder, of om het goed te laten bezichtigen door een professioneel vastgoedmakelaar, een agent, makelaar, aannemer, architect, enz. Dit bezoek mag slechts plaatsvinden na afspraak met de Huurder die hiernaar binnen een redelijke termijn moet instemmen. Hierbij moet rekening worden gehouden met het privéleven van de huurder en deze mogelijkheid moet in goede trouw en met de grootste gematigdheid worden uitgeoefend.

De Huurder aanvaardt dat de Verhuurder of de zaakvoerder een sleutel van het verhuurde goed bezit. Deze zal slechts worden gebruikt mits zijn voorafgaand akkoord of in geval van overmacht waarbij hij zo snel mogelijk wordt geïnformeerd.

22. ONTEIGENING TOT ALGEMEEN NUT

In geval van onteigening tot algemeen nut, zal de Verhuurder de Huurder hiervan onverwijld in kennis stellen. Deze laatste mag van de Verhuurder geen enkele vergoeding eisen. De Huurder kan zijn rechten doen gelden tegen de onteigenende overheid, zonder direct of indirect afbreuk te doen aan de schadevergoedingen waarop de Verhuurder recht heeft.

23. DOMICILIERING

De Verhuurder verbiedt er zich toe elke adreswijziging schriftelijk aan de Huurder mede te delen.

De Huurder kiest woonplaats in het gehuurde goed zolang hij geen adreswijziging aan de Verhuurder betekent.

Bij het verstrijken van deze huurovereenkomst kan de Huurder aan de Verhuurder melden dat hij woont kiest op het adres dat hij opgeeft, voor zover dit adres in België is gelegen.

24. INVLOED VAN DE BURGERLIJKE STAAT VAN DE HUURDER

Het huurrecht op het goed dat wordt gehuurd door de ene of andere echtgenoot of wettelijk samenwonende, zelfs vóór het huwelijk en dat volledig of gedeeltelijk is bestemd voor de hoofdwooning van het gezin, komt de echtgenoten of wettelijk samenwonenden gezamenlijk toe, in weerwil van eender welke andersluidende overeenkomst.

De opzeggingen, betekeningen en exploitie met betrekking tot deze huurovereenkomst moeten afzonderlijk aan elke echtgenoot of wettelijk samenwonende worden gericht of betekend of van hen beiden uitgaan. Een echtgenoot of wettelijk samenwonende kan zich alleen maar beroepen op de nietigheid van deze akten die naar zijn echtgenoot worden verzonden of van deze laatste uitgaan op voorwaarde dat de Verhuurder kennis heeft van hun huwelijk of hun wettelijke samenwoning. De Huurder zal bijgevolg de Verhuurder onverwijld kennis geven van de eventuele wijziging van zijn burgerlijke staat. Indien hij dit nalaat te doen, draagt hij zelf de volledige verantwoordelijkheid voor de gevolgen van het feit dat hij de Verhuurder niet op de hoogte heeft gebracht van de wijzigingen.

25. GESCHILLEN

Gerechtelijke weg

De Partijen zullen alles in het werk stellen om hun geschillen minnelijk te regelen alvorens zij, in voorkomend geval, de zaak ter verzoening aan de bevoegde vrederechter voorleggen.

Als een geschil voortduurt, wordt het aan de bevoegde vrederechter voorgelegd.

26. BIJLAGEN

Onderhavige huurovereenkomst bevat 4 bijlagen, met name:

Bijlage 1: Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de minimum voorwaarden waaraan voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming is met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Bijlage 2: Bijlage bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11 bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het burgerlijk wetboek – huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Brussels gewest.

Bijlage 3: Modaliteiten voor de vervroegde beëindiging door de Verhuurder

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij aankomst

Opgemaakt te Lath op 31.05.23
in zoveel originele exemplaren als er partijen zijn, plus één exemplaar bestemd voor de registratie

Eventuele luchtblaasheid en handtekening vermelden, en laten voorafgaan door de handgeschreven vermelding « Gelezen en Goedgekeurd »

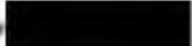
De beheerder lasthebber die de Verhuurders
vertegenwoordigt

Mijnheer 

Vermelding en handtekening:



De Huurder

Mevrouw 

Vermelding en handtekening:

