



# HUURCONTRACT



\*2008030300000472609\*

**geregistreerd op het kantoor: 170 - BRUGGE II**

**op: 29/05/2007**

**register 62SP boek 022 blad 048 vak 1347**

**Verhuurder:**

**Huurder:**

**Postcode en gemeente 8490 Jabbeke (31012)**

**Straat Duineweg**

**Nummer 16**

100415.93919.00529



134708

# HUURCONTRACT VOOR EEN WONING BESTEMD ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS

## TUSSEN

De verhuurder (volledige identiteit van de verhuurder(s):

De Heer .....

Mevrouw .....

wonende te .....

EN

De huurder (volledige identiteit van de huurder(s):

De Heer .....

Mevrouw .....

wonende te .....

IN BIJZIJN VAN:

De borg(en) (eventueel/volledige identiteit) .....

wonende te .....

die verkla(a)ren(rt) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen welke uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verkla(a)ren(rt) kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

### BIJZONDERE BEPALINGEN

#### 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een woning gelegen te Zandheer Joltegen Jwerde  
postnummer 8480 straat DUNENWEG nr 16  
omvattende woning met 2 woonkamers, badkamer, keuken, balkon,  
3 slaapkamers + 2 zolders + Stallingen + Weide (totaal 960m<sup>2</sup>)

goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goede huisvader te gebruiken.

#### 2. BESTEMMING

Het eigendom wordt verhuurd als woongelegenheden en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurder en zijn familie.

Het zal dienvolgens betrokken worden door maximaal ..... personen.

Opgelet: keuze maken tussen hiernavermelde paragrafen A of B en schrappen wat niet van toepassing is.



A. Het is de huurder verboden e woning te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Indien de huurder desondanks het goed besto professionele activiteiten, zal hij de huur niet in mindering mogen brengen van zijn belastbare inkomsten. Desgevallend zal hij alle supplementaire belastingen dienen te dragen die ten laste van de eigenaar zouden vallen, ook indien deze slechts na het vertrek van de huurder opeisbaar worden. De clause « voor slot van alle rekening » zal deze hypothese niet dekken.

B. Het is de huurder niet verboden een deel van de woning te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Activiteiten die vallen onder de toepassing van de wet op de handelshuur zijn in ieder geval verboden. De huurder zal de bestemming van het gehuurde goed niet mogen veranderen zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

In onderhavig geval komen de partijen uitdrukkelijk overeen, in acht genomen de bepalingen van de artikelen 7 § 1, 2 en 8 van het Wetboek op de inkomstenbelasting dat het gedeelte van de woning dat voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt, ..... % van de totale huur vertegenwoordigt en ..... % van de lasten.

Opdat deze opdeling tegenstelbaar zou zijn aan de fiscale administratie, dient de huurovereenkomst te worden geregistreerd.

**3. DUUR**

Opgelet: de duur van de huurovereenkomst bepalen overeenkomstig de voorgestelde keuzemogelijkheden (A of B). Enkel de clause van uw keuze invullen. De niet gebruikte keuzemogelijkheden schrappen.

**A. Clause in te vullen voor een huurovereenkomst met een duurtijd gelijk aan 3 jaar of minder dan 3 jaar.**

a) De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van 3 jaar die ingaat op 01/10/2000 zijnde de begindatum om te eindigen op 30/09/2003 zijnde de einddatum

• Facultatieve clause enkel voor huurovereenkomsten van minder dan of gelijk aan 18 maanden (doorhalen indien toepassing niet gewenst)

Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, zal deze van rechtswege verlengd worden onder dezelfde voorwaarden en dit voor dezelfde duur.

• Facultatieve clause enkel voor huurovereenkomsten met een duur van 3 jaar (doorhalen indien toepassing niet gewenst)

Elke partij kan éézijdig een einde stellen aan de huurovereenkomst bij het verstrijken van het eerste jaar of tweede jaar mits betekening van een opzeg van 3 maanden.

b) Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden vóór het verstrijken van de einddatum of vóór het verstrijken van de verlenging en indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar vanaf de begindatum zoals vermeld onder a).

OF

**B. Clause in te vullen voor een huurovereenkomst met een duur van 9 jaar of meer**

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van ..... jaar die ingaat op ..... om te eindigen op ..... mits betekening van een opzegging minstens 6 maand vóór de vervalddag, wat betreft de verhuurder, en minstens 3 maand vóór de vervalddag, wat betreft de huurder.

Indien er geen opzegging wordt betekend binnen deze termijn, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van 3 jaar verlengd.

**4. HUURPRIJS**

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse huurprijs van 12.000 f. TWAALF DUIZEND,- BF (in letters en cijfers) op voorhand betaalbaar bij de maandelijkse vervalddag. Behoudens andersluidende instructies van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer 290-0507750-06

100415.035

**5. INDEXERING**

Overeenkomstig artikel 1728bis B.W. zal de huurprijs jaarlijks op schriftelijk verzoek van de eigenaar, aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Voor het verleden zal de aanpassing slechts uitvoering hebben voor de 3 maanden welke het verzoek voorafgaan.

De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 4.

De basisindex is deze van de maand die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat.

De nieuwe index zal deze zijn van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

**6. WAARBORG**

*geen waarborg*

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder een waarborg stellen ten gunste van de verhuurder. Deze dient gesteld te worden alvorens de overeenkomst in werking treedt. Het bedrag van de waarborg zal, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, aan de huurder terugbetaald worden wanneer deze het gehuurde goed verlaat en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten.

De huurwaarborg zal overeenstemmen met ..... maanden huur + lasten (maximaal 3 maanden huur in geval van waarborg onder de vorm van een geldsom). In geval van verhoging zal de waarborg proportioneel aangepast worden.

De waarborg zal gesteld worden onder één van de 3 volgende vormen (de niet-gebruikte clausules schrappen):

**a) Geldsom**

Overeenkomstig de bepalingen van de wet van 20.02.91 wordt de waarborg geplaatst bij een bankinstelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op naam van de huurder. De intresten worden gekapitaliseerd.

OF

**b) Afgifte van kasbons of obligaties**

De huurder zal aan de verhuurder kasbons overhandigen (naam van de uitgevende financiële instelling en nummer van de titel ..... ) of Staatsobligaties waarvan de inkomsten door de verhuurder als een goed huisvader zullen geïnd en beheerd worden ten voordele van de huurder. Op de vervaldag van deze waarden zal de verhuurder ze omzetten in gelijkaardige waarden aan de intrest van de dag.

OF

**c) Bankgarantie**

De waarborg wordt verleend bij middel van een bankwaarborg verstrekt door de bank (of haar filiaal) ..... met maatschappelijke zetel te ..... (gemeente) ..... straat, n .....

Partijen komen overeen dat bij het beëindigen van de huurovereenkomst, het bedrag, door bovenvermelde bank gewaarborgd, geheel of gedeeltelijk zal betaald worden aan de verhuurder indien deze melding maakt van achterstallige huur of lasten, huurschade, enz... en dit uitsluitend op zijn schriftelijk verzoek, op zijn enige verantwoordelijkheid en niettegenstaande elk mogelijk verzet vanwege de huurder.

Het uitbetaalde bedrag zal in handen blijven van de verhuurder tot de uiteindelijke afrekening zal opgemaakt zijn, hetzij in der minne, hetzij na een in kracht van gewijsde getreden gerechtelijke beslissing.

## 7. PLAATSBESCHRIJVING



Het goed, waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

Partijen komen overeen dat, vóór het intrekken van de huurder, een plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden

- in der minne (1)
- door een deskundige (1)

Zij duiden in gemeen overleg M ..... aan als deskundige(n) voor deze opdracht.

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming, nadat de huurder de plaatsen volledig zal ontruimd hebben en uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst. De deskundige(n) zal (zullen) de opdracht krijgen de schade vast te stellen waarvoor de huurder aansprakelijk is alsook de waarde ervan te schatten. De watertellers evenals de tellers voor gas en electriciteit zullen moeten geopend blijven totdat de plaatsbeschrijving bij vertrek werd opgemaakt.

Voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen hun deskundige(n) in gemeen overleg aanduiden ten laatste één maand vóór het einde van de huurovereenkomst. Bij gebrek aan akkoord zal (zullen) de deskundige(n) op verzoek van de meest gereede partij door de Vrederechter worden benoemd.

Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige welke door partijen of de Vrederechter werd aangeduid definitief bindend.

Ln

## 8. PRIVAAT VERBRUIK

De privaatieve abonnementen op water-, gas- en electriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, centrale verwarming en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik, enz ...

De huurder zal jaarlijks het bewijs voorleggen van betaling van zijn waterverbruik.

## ALGEMENE BEPALINGEN

### 9. ONDERHOUD

De huurder dient in te staan voor het toezicht en het onderhoud van het gehuurde goed en alles wat de privaatieve delen garneert en stoffeert.

Hij zal met name, zonder dat deze opsomming beperkend is, minstens éénmaal per jaar op zijn kosten de apparatuur voor centrale verwarming en de waterverwarmers laten onderhouden door een specialist en de badverwarmers laten ontkalken. Hij zal de schouwen laten vegen. De regelmaat van dit onderhoud zal afhangen van de verplichtingen verbonden aan het type van verwarmingsinstallatie die in het gebouw voorhanden is (jaarlijks voor verwarmingsinstallatie op stookolie). Hij is er tevens toe gehouden de ontkalkingsapparaten en verzachters te onderhouden en te vullen wanneer deze voorhanden zijn.

Hij zal, binnen en buiten, de gebarsten of gebroken ruiten en spiegels laten vervangen welke ook de oorzaak van de schade zij, zelfs in geval van overmacht.

Hij zal alle schade herstellen veroorzaakt bij inbraak of poging tot inbraak en vandalisme, daarin begrepen schade veroorzaakt aan deuren en vensters ...

Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en electriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de bel, telefoon, parlofoon, videofoon, enz...

Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de leidingen en riolering niet verstopt raken.

Hij zal tevens instaan voor het ruimen van de aalputten.

Indien het gehuurde goed voorzien is van huishoudelijke apparaten, zal de huurder deze op zijn kosten laten onderhouden en er de nodige herstellingen aan doen.



De huurder zal erover waken dat de goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat het schilderwerk indien nodig afgewassen wordt.

Hij zal de tuin in goede staat onderhouden.

Indien de huurder nalaat de hiervoor beschreven onderhoudsverplichtingen te vervullen, zal de verhuurder het recht hebben de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die de volledige verantwoordelijkheid zal dragen voor ongevallen ingevolge slecht gebruik of onderhoud van bedoelde zaken.

## 10. VERHAAL

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen indien het is bewezen dat deze laatste, na erover te zijn ingelicht, niet onmiddellijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen.

Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit artikelen 1386 en 1720 van het B.W.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet of de huurovereenkomst aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan 40 dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving. In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

## 11. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken, zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven blijven; deze behoudt zich evenwel het recht voor te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.

De huurder mag geen buiten-antenne plaatsen zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder.

## 12. BELASTINGEN

Alle welkdanige belastingen, taksen en heffingen van elk openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning.

## 13. VERZEKERINGEN

Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst verbindt de huurder er zich formeel toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid - inclusief brand, glasbreuk en waterschade - te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel in België, met dien verstande dat het te verzekeren kapitaal de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel verbiedt.

De huurder zal van deze verzekering het bewijs leveren en zal de polis niet mogen opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

## 14. DIEREN

De huurder mag enkel huisdieren houden mits het schriftelijk akkoord van de verhuurder en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige schade veroorzaken.

Bij niet-naleving van deze verplichtingen zal de toestemming kunnen ingetrokken worden.

*De eigenaar staat toe dat er dieren en borden gehouden worden*

## 15. ONTEIGENING

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste zal geen enkele schadevergoeding mogen eisen van de verhuurder. Hij zal zijn rechten enkel kunnen doen gelden tegenover de onteigenaar en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou verminderen.

## 16. OPENBARE VERKOPIN



Het is de huurder verboden, om welke reden ook in of vóór de gehuurde woning over te gaan tot publieke verkoping van meubelen, koopwaar, enz...

## 17. AANPLAKKING - BEZOEK

Gedurende de ganse opzeggingstermijn alsook bij de tekoopstelling van de woning, zal de huurder, tot op de dag van zijn vertrek, het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan. Hij zal ook de vrije en volledige bezichtiging dienen toe te staan aan de geïnteresseerden, tweemaal in de week, gedurende drie opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

## 18. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHURING

De huurder mag zijn rechten op het gehuurde goed niet overdragen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De volledige onderverhuring van het goed is verboden.

De gedeeltelijke onderverhuring wordt slechts toegestaan mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat het resterend gedeelte van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder bestemd blijft.

## 19. VERVROEGDE BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

A. Huurovereenkomst met een duur van maximaal 3 jaar

Indien de huurder het gehuurde goed vervroegd wenst te verlaten, zal de verhuurder, naar eigen keuze:

- hetzij kunnen eisen dat de huurder verantwoordelijk blijft voor de uitvoering van de huurovereenkomst, met de toestemming evenwel tot overdracht van de overeenkomst aan een derde, die door de huurder wordt gezocht en door de verhuurder wordt goedgekeurd; dit alles onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurder:

1. alle verschuldigde bedragen (huur, lasten, taksen...) heeft betaald tot op de datum van de inwerkingtreding van de overdracht;
2. de eventuele kosten heeft betaald voor het opnieuw in staat stellen van het goed, berekend volgens de plaatsbeschrijving van een in gemeen overleg, of door de Vrederechter aangeduide deskundige wiens ereloon ten laste van de huurder zal vallen.

- hetzij kunnen eisen dat de huurder een opzegging van 3 maanden betekent en een vergoeding betaalt gelijk aan 3 maanden huur.

B. Huurovereenkomst met een duur van 9 jaar

De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden, en een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur naargelang hij het huurgoed verlaat gedurende het 1ste, 2de of 3de jaar.

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden:

- (en allen tijde, indien hij, of een familielid tot in de 3de graad, voornemens is het goed persoonlijk te betrekken; (de opzegging gegeven voor bewoning door bloedverwanten in de 3de graad kan evenwel niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode).
- bij het verstrijken van het 3de en het 6de jaar
  - hetzij voor de uitvoering van werken waarvan de kosten meer dan 3 jaar huur bedragen per huurder, of meer dan 2 jaar huur van alle huurders van éénzelfde gebouw
  - hetzij zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding gelijk aan 9 of 6 maanden huur.

## 20. VERTRAGING IN BETALING

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat 10 dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van 1 % per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

21. VERBREKING TEN LASTE VAN DE HUURDER

Indien het huurceel te zijnen laste verbroken wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten moeten dragen die uit deze verbreking voortspruiten of zullen voortspruiten. Hij zal tevens, bovenop de reeds vóór zijn vertrek vervallen en niet betaalde huur, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding betalen gelijk aan een semester huur, verhoogd met zijn deel in de belastingen over deze periode, en, steeds voor dezelfde periode, zijn deel in de gemene lasten, dat onveranderd zal geacht blijven ondanks zijn vertrek.

22. HOOFDELIJKHEID

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden, ten welke titel ook.

23. WOONSTKEUZE

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is. De woonstkeuze heeft niets te maken met de werkelijke domiciliëring van de huurder. Zij heeft uitsluitend tot doel de verhuurder toe te laten alle briefwisseling enz. bestemd voor de huurder, te richten aan het adres van de gehuurde goed. Is de huurder elders gedomicilieerd, dan zal hij dit adres meedelen alsook elke wijziging hiervan.

24. REGISTRATIE

De registratie van onderhavig huurceel en de kosten hiervoor zijn ten laste van de huurder, die alleen alle rechten en boeten zal dragen waartoe de huurovereenkomst aanleiding kan geven.

25. BIJZONDERE VOORWAARDEN

- \* de boeger wordt niet meeresgurd. Deze wordt verhuurd aan De Huurder staat toe dat elektriciteit freemt van den voor den boeger.
- \* Voor de schillematen aan de buiten kant van het pedroom zal de eigenaar de verf leveren en de huurder de maten uitroeren
- \* Voor de bestellings maten aan de woning en de stallen zal de huurder de maten uitroeren en de eigenaar de materialen leveren





Opgemaakt te Brugge op 23/10/00

in vier exemplaren, waarvan drie overhandigd worden aan de huurder, met het oog op de registratie, en het vierde in handen blijft van de verhuurder. Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening van de verhuurder(s)  
«gelezen en goedgekeurd»

Handtekening van de huurder(s)  
«gelezen en goedgekeurd»

*gelezen en goedgekeurd*

Handtekening van de borg(en)  
«goed voor hoofdelijke en ondeelbare borgstelling  
voor alle verplichtingen van de huurder»

100415.02679.795

Voorbehouden aan de Registratie

KOSTELOOS geregistreerd,  
*aan* bladen *g.v.* verzendingen,  
te Brugge, 2<sup>de</sup> registratiekantoor, *29*-05-2007  
en .....  
regist. 6bis, boek *22* blad, *48* vak *1347*  
P. BAILLEUL  
aestandaardinspecteur



Onderhavig document werd opgesteld en uitgegeven door het

**ALGEMEEN EIGENAARS SYNDIKAAT**

VLAANDEREN  
BRUSSEL

Amerikalei, 5  
Lombardstraat, 76

2000 ANTWERPEN  
1000 BRUSSEL

Tel. 03/216.20.16  
Tel. 02/512.62.87