



2016051800004763477

GTMGENER  
3879850f-36e9-4564-a976-71df5bc86675

2160039

135/16

## HUUROVEREENKOMST WONING

### TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN:

1.

Hierna genoemd "de verhuurder".

2.

Hierna genoemd "de huurder".

Wordt volgende huurovereenkomst afgesloten:

#### Voorafgaand.

De verhuurder verklaart dat deze huurovereenkomst elke andere mogelijke huurovereenkomst betreffende het hierna beschreven onroerend goed vervangt en/of teniet doet, dit ter volledige vrijwaring van de huurder.

#### ARTIKEL 1.-AANDUIDING VAN HET VERHUURDE GOED.

De verhuurder verklaart te verhuren aan de huurder, die verklaart te aanvaarden, het hierna beschreven onroerend goed:

##### Gemeente MERKSPLAS

Een woonhuis met aanpalende percelen bos, weilanden en vijvers gelegen onder de Gemeente Merksplas, aan de Steenweg op Rijkeworsel 67, gekadastraerd sectie K nummers 89/Z/19, 582/A, 578, 579, 580/B en 581/G, met een benaderende oppervlakte van 6,50 hectare.

Wel gekend aan beide partijen; de huurder bevestigt dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

De partijen verklaren dat er reeds een omstandige plaatsbeschrijving heeft plaatsgevonden.

#### ARTIKEL 2.-BESTEMMING.

Het gehuurde goed is bestemd tot privé-gebruik en zal de huurder mogen dienen tot hoofdverblijfplaats, zodat de Woninghuurwet van 20 februari 1991 op deze overeenkomst van toepassing is.

De huurder mag deze bestemming niet veranderen zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder; indien de huurder het goed toch zou aanwenden voor beroepsdoeleinden, zonder dit van tevoren aan de verhuurder meegedeeld te hebben, dan zal hij de verhuurder volledig en op eerste verzoek moeten vergoeden voor alle bijkomende belasting die daaruit in hoofde van de verhuurder ontstaat, onverminderd het recht van de verhuurder dit te mogen beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder, waarvoor de verhuurder de ontbinding van de overeenkomst kan vorderen voor de vrederechter.



2016051800004763477

Bovendien zullen in dat geval de bepalingen inzake huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats niet langer van toepassing zijn.

### ARTIKEL 3.-DUUR-OPZEGMOGELIJKHEDEN.

#### 3.1 Duur.

De duur van het contract bedraagt negen jaar. De huur gaat in op 15 november 2015 en eindigt op 14 november 2024, indien tenminste zes maanden voor de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend. Wordt binnen deze termijn geen opzegging betekend, dan wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden telkens verlengd voor een periode van drie jaar.

#### 3.2 Opzegmogelijkheden.

De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde opzeggen mits een opzeggingstermijn van drie maanden in acht wordt genomen. Indien de huurder de overeenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, dan heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

De verhuurder zal de huurovereenkomst te allen tijde kunnen opzeggen met inachtnaam van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij het goed persoonlijk wil betrekken of laten betrekken door één van zijn naaste verwanten.

Hij kan de huurovereenkomst eveneens opzeggen tegen het einde van iedere driejarige periode om het goed geheel of gedeeltelijk wederop te bouwen, te verbouwen of te renoveren, mits een opzeggingstermijn van zes maanden.

Tenslotte kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen tegen het einde van het derde en het zesde jaar zonder opgave van reden; hij zal daarbij eveneens een opzeggingstermijn moeten respecteren van zes maanden en de huurder een vergoeding betalen, gelijk aan negen of zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

Indien de overeenkomst vervroegd wordt beëindigd door een opzegging uitgaande van de verhuurder, dan kan de huurder een tegenopzegging geven mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van één maand. In dat geval zal geen vergoeding door de huurder verschuldigd zijn.

Voor zover de opzegging te allen tijde kan plaatsvinden, gaat de opzeggingstermijn in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

### ARTIKEL 4.-PRIJS.

De huurprijs bedraagt dertigduizend euro (€ 30.000,00) per jaar, te betalen per twee semesteriële termijnen van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) en voor de eerste maal op 15 augustus 2015 en dan steeds zes maanden later.

De betalingen dienen te gebeuren door overschrijving op een bankrekening aangegeven door de verhuurder.

De huurprijs is gebonden aan de gezondheidsindex en zal aangepast worden bij iedere stijging of daling naar evenredigheid.

Deze aanpassing gebeurt telkenmale op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zij het niet op de eerste twee verjaardagen.

De berekening gebeurt volgens de formule:

$$\frac{\text{oorspronkelijke huurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het nieuw indexcijfer is dit van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs en het aanvangsindexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan de maand van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de verhuurder en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.



2016051800004763477

Tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode kunnen partijen overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan dergelijke overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan, indien blijkt dat de normale huurwaarde, tengevolge van nieuwe omstandigheden, tenminste 20% hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare prijs.

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van een driejarige periode.

#### **ARTIKEL 5.-LASTEN – ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.**

De huurder draagt zorg voor de herstellingen en kleine onderhoudswerken die ten laste van de huurder gelegd worden onder toepassing van artikel 1754 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en van de plaatselijke gebruiken alsook diegenen die specifiek in dit artikel worden geregeld.

De huurder moeten alle gebroken en gescheurde ruiten en spiegels vervangen door andere van dezelfde hoedanigheid en waarde, tenzij de schade veroorzaakt werd door ouderdom of overmacht.

De huurder moet de verhuurder onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte brengen van schade of beschadiging die buiten zijn herstellingsplicht vallen. Mocht hij nalaten zulks te doen, dan heeft de verhuurder een mogelijke rechtsvordering tegen de huurder voor de schade die ontstaan is door diens nalatigheid.

De huurder moet zorg dragen voor de verwarmingsinstallatie en er het onderhoud van verzekeren.

De huurder moet ook de rekeningen betalen voor het gebruik van water, gas en elektriciteit, evenals de huurprijs van de meters. De huurder betaalt eveneens de huurprijs voor de aansluitingen op het telefoonnet, het internet en de kabeltelevisie.

De huurder moet de leidingen, meters en kranen beschermen tegen vorst. Hij moet ervoor zorgen dat de afvoerleidingen niet verstopt geraken. De huurder moet deze leidingen in voorkomend geval op zijn kosten laten ontstoppen.

De huurder zal op zijn kosten de schoorstenen en de rookkanalen minstens eenmaal per jaar laten reinigen. De verhuurder heeft het recht het bewijs van de uitvoering van deze verplichting en van de betaling van de kosten ervan te vragen.

De herstellingen ten laste van de verhuurder zullen op zijn kosten uitgevoerd worden zodra deze nodig zijn; de huurder zal de uitvoering ervan moeten toelaten zonder aanspraak te kunnen maken op vermindering van huur of schadevergoeding, zelfs indien deze werken meer dan veertig dagen duren.

#### **ARTIKEL 6.-VERANDERINGEN EN VERBOUWINGEN.**

Het is de huurder toegestaan om niet-vergunningsplichtige veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen uit te voeren mits een voorafgaandelijke mededeling aan de verhuurder.

De huurder zal aan de verhuurder alle plannen en documenten voorleggen vooraleer een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen, wanneer deze vergunning vereist is.

De verhuurder zal hier in principe welwillend tegenover staan, maar heeft het recht om zelf of door een gevolmachtigde toezicht uit te oefenen op de werken zolang deze aan de gang zijn.

De veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen mogen niet tot gevolg hebben dat de aard van het gehuurde goed gewijzigd wordt zonder toestemming van de verhuurder.

De veranderingen, verbouwingen, herinrichtingen of verbeteringen zullen door de verhuurder of eigenaar verworven zijn bij het einde van de huur op voorwaarde dat deze vergoed worden aan de huurder. De begroting van deze vergoeding zal vastgelegd

175324.17345.00734



2016051800004763477

worden middels titels met vaste dagtekening, bescheiden van een openbare dienst of van vermeldingen in regelmatig gehouden of opgemaakte registers, bescheiden of borderellen die door de wet worden opgelegd of door het gebruik bekrachtigd en notariële dan wel onderhandse akten en geschriften en in het algemeen alle door artikel 1399 van het Burgerlijk Wetboek opgesomde bewijsmiddelen. Bij beëindiging van de huur door de huurder zullen de kosten van veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen van meer dan € 10.000,00 slechts vergoed worden door de verhuurder aan de huurder indien hierover vooraf toestemming werd bereikt tussen de verhuurder en de huurder. Het is de verhuurder toegestaan om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen door te voeren op voorwaarde dat de huurder vooraf schriftelijk verwittigd werd en de aard van het verhuurde goed niet gewijzigd wordt door de werken. De uitvoering van deze werken mag niet tot gevolg hebben dat de huurder een deel van het verhuurde goed niet kan gebruiken voor een periode van meer dan veertig dagen. Deze regeling geldt echter niet in geval van dringende herstellingen die de verhuurder laat uitvoeren en die geen uitstel gedogen zoals voorzien in artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **ARTIKEL 7.-ONDERVERHURING, OVERDRACHT VAN HUUR.**

Het is de huurder niet toegelaten zonder schriftelijke mededeling aan de verhuurder of zijn gevolmachtigde, geheel of gedeeltelijk zijn huurrechten over te dragen, noch het gebouw geheel of gedeeltelijk in onderverhuring te geven.

#### **ARTIKEL 8.-PLAATSBSCHRIJVING.**

Tussen de verhuurder en de huurder is een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt.

#### **ARTIKEL 9.-VERZEKERINGEN.**

De huurder is gehouden zich tegen de huurdersrisico's te verzekeren gedurende de hele duurtijd bij een gunstig bekende maatschappij en op eerste verzoek van de verhuurder het bewijs daarvan, evenals van de betaling van de laatst vervallen premie, te leveren.

#### **ARTIKEL 10.-BELASTINGEN.**

De huurder neemt voor zijn rekening alle belastingen en heffingen, welke ook hun oorsprong zijn, waarmee het gehuurde goed belast werd of zal worden belast, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die ten laste blijft van de verhuurder. De verhuurder zal daartoe de nodige bewijsstukken voorleggen, waarna de huurder op eerste verzoek van de verhuurder aan deze laatste zal betalen.

#### **ARTIKEL 11.-ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST.**

Indien deze overeenkomst wordt ontbonden door een fout van de huurder, dan moet deze laatste als wederverhuringvergoeding een som betalen die gelijk is aan zes maanden huurprijs, geldend op het ogenblik van de ontbinding. In geen geval telt de toepassing van het schadebeding ter dekking van eventuele huurschade. Eenzelfde som zal uitbetaald worden door de verhuurder aan de huurder, mocht de huurder de onthinding van de huurovereenkomst bekomen van de bevoegde rechter wegens zware fouten vanwege de verhuurder.

#### **ARTIKEL 12.-ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT.**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verhuur, door energiedeskundige \* gedateerd van \* met vermelding van unieke code \* en werd ter kennis gesteld van de verhuurder die dit uitdrukkelijk erkent. De huurder verklaart een kopij van het origineel van dit certificaat te hebben ontvangen van de verhuurder.



2016051800004763477

170324.17945.00735

### **ARTIKEL 13.-OPTIE TOT AANKOOP.**

De verhuurder verklaart, gedurende de duur van onderhavige huurovereenkomst, een optie tot aankoop aan de huurder te verlenen van de gehuurde goederen, die aanvaardt, maar zonder verplichting van die optie gebruik te maken.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze optie overdraagbaar is aan één of meerdere derden.

Gedurende de optie is het de verhuurder derhalve niet toegestaan de woning te koop aan te bieden aan derden.

De optie wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- Van deze optie kan slechts gebruik gemaakt worden in het geval dat onderhavige huurovereenkomst om gelijk welke reden beëindigd wordt;
- Er wordt tussen partijen overeengekomen dat voor het toekomen van de optie een maandelijkse vergoeding verschuldigd is van duizend euro (€ 1.000,00), semestrieel te betalen en voor de eerste maal op 15 augustus 2015. Indien de optie wordt gelicht en de authentieke akte houdende vaststelling van de verkoop wordt verleend, zullen de betaalde optiegelden beschouwd worden als voorschot;
- Deze optie kan enkel voor het gehele goed worden uitgeoefend;
- De optie zal slechts kunnen worden uitgeoefend door de schriftelijke mededeling van de uitoefening ervan bij een ter post aangetekende brief uiterlijk twee maanden voor het einde van onderhavige huurovereenkomst om welke reden dan ook;
- Ingeval de optie rechtsgeeldig wordt uitgeoefend, zal de verkoop plaatshebben tegen de prijs van een miljoen driehonderdvijftigduizend euro (€ 1.350.000,00) voor het geheel, na twee jaar aangepast aan de gezondheidsindex zoals hiervoor omschreven, te betalen bij het verlijden van de authentieke akte.  
In dat geval zal de akte uiterlijk één maand na het lichten van de optie worden verleend. Alle kosten van deze akte, inclusief het eventueel aandeel in de verkavelingsakte en de kosten van opmeting en afpaling, zijn ten laste van de koper;
- Indien na rechtsgeeldige uitoefening van de optie, één der partijen de door haar aangegane verbintenissen niet nakomt, en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot dat zonder gevolg werd gelaten gedurende een periode van 15 dagen, staat het de andere partij vrij:
  - o Ofwel de verkoop van rechtswege als nietig te beschouwen; in dit geval zal een bedrag van 10 procent bij wijze van schadevergoeding toekomen aan de niet in gebreke gebleven partij;
  - o Ofwel de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst vervolgen.

### **ARTIKEL 15.-DIVERSE BEPALINGEN.**

1. Indien de huurprijs niet betaald is binnen de tien dagen na de vervaldag, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlrente van 10 % per jaar verschuldigd zijn door de huurder.
2. Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken van de plaats waar het verhuurde goed is gelegen.  
Op deze overeenkomst is uitsluitend Belgisch recht van toepassing.
3. De huurder neemt de verplichting op zich tot registratie van deze overeenkomst binnen de 2 maanden na datum van deze overeenkomst. De registratierechten en boeten die eventueel verschuldigd zijn wegens overschrijding van de termijn zijn ten laste van de huurder.  
Pro fisco verzoeken partijen om de toepassing van artikel 161, 12° van het Wetboek



2016051800004763477

GTMGENER  
3879850f-36c9-4564-a976-71d15b186675

van Registratierechten, vermits dit contract betrekking heeft op de verhuring van onroerend goed dat uitsluitend bestemd is tot huisvesting.

Opgemaakt in driefvoud, waarvan één origineel voor elke partij, en het derde voor de registratie te \*

18-12-15

Project *duin* blad *10* verzending  
aan *de* **12 JAN. 2016**  
boek *6.7.11* folio *23* vak  
ontvangen KOSTELOOS *135*  
no: (-) *✓* De E.a. Inspecteur

*Hotel Sonne*