

HUUROVEREENKOMST HOOFDVERBLIJF VOOR WONING ONDER TOEPASSING VAN WONINGHUURDECREET

Tussen de ondergetekenden:

BV SFHEALING met zetel gelegen te 3201 Aarschot, Gijmelsesteenweg 308 bus 2 KBO
0741.579.252 alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder mevr. **Stephanie HOLLANTS**

hierna genoemd "verhuurder"

EN

De heer **Evan Couvreur**.....
.....
met rijksregisternummer...**11 06 25 623 6**.....
wonende te **Paalsteenstraat 52**.....
3500 Hasselt.....(postnummer, plaats, straat, huisnummer)

wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Omschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder verhuurt, aan de huurder die aanvaardt, de woning gelegen te 3500 Hasselt, Paalsteenstraat 52 met tuin en garage

Het gehuurde goed is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder met uitsluiting van elke derde.

De woning wordt bemeubeld verhuurd inclusief wasmachine, koelkast, droogkast, klein electro keuken, tv en tuingerief dewelke eigendom zijn en blijven van de verhuurder. Zie bijlage lijst meubels en elektro.

Artikel 2: Duur van de huurovereenkomst

Deze schriftelijke huurovereenkomst is gesloten voor een duur van 9 jaar met aanvang op 01.01.2023 en eindigend op 31.12.2031.

Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve drie maand, twee maand of één maand naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

De verhuurder kan dan met een opzeggingstermijn van minstens zes maanden de huurovereenkomst tegen het verstrijken van het negende jaar, of tegen een volgende driejaarlijkse periode, opzeggen. Bij gebreke hieraan wordt de huurovereenkomst telkens opnieuw aan dezelfde voorwaarden verlengd met drie jaar.

Iedere opzegging die te allen tijde kan gegeven worden kan ten vroegste ingaan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt aangeboden aan de post.

Artikel 3: opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder



A. OPZEGGING VOOR EIGEN BETREKKING

De verhuurder kan op elk ogenblik met een opzeggingstermijn van zes maanden de huurovereenkomst opzeggen om de woning persoonlijk en werkelijk te betrekken.

De verhuurder kan met een opzeggingstermijn van zes maanden de huurovereenkomst opzeggen om de woning persoonlijk en werkelijk te laten betrekken door zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner. Dit zijn kinderen, kleinkinderen, ouders en grootouders, broers, zussen, schoonbroers en schoonzussen, ooms en tantes, neven en nichten. De opzeggingstermijn kan in dit geval niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Op verzoek van de huurder moet de verhuurder deze band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van het verzoek van de huurder, zo niet 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.

Binnen het jaar na het verstrijken van de opzeggingsperiode, of als de teruggave door de huurder later plaatsvindt, na de teruggave van het goed door de huurder, moet de woning gedurende minstens twee jaar werkelijk en doorlopend worden betrokken.

Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

B. OPZEGGING VOOR GRONDIGE RENOVATIEWERKEN

De verhuurder kan ten allen tijde de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren.

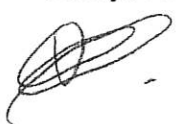
De werken moeten:

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordeningsbepalingen over de ruimtelijke ordening;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte;
- meer kosten dan drie jaar huur van het gehuurde goed. Indien het gebouw waarin de woning gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, toebehorend aan dezelfde verhuurder, volstaat het dat de kosten van de werken meer dan twee jaar huur bedragen van alle betrokken woningen.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging moet vergezeld zijn van een kopie van de omgevingsvergunning (vroeger stedenbouwkundige vergunning genoemd) indien deze vereist is en een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen een termijn van zes maanden en beëindigd zijn binnen een termijn van vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval de



teruggave door de huurder later plaatsvindt, na de teruggave van het goed. Na de beëindiging van de werken, vraagt de verhuurder een conformiteitsattest aan.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten inclusief het conformiteitsattest mede te delen waaruit blijkt dat de werken, zoals beschreven, zijn uitgevoerd. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet heeft uitgevoerd, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

C. ONGEMOTIVEERDE OPZEGGING MITS BETALING VAN EEN SCHADEVERGOEDING *

Tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel aan zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

Artikel 4: Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Als een huurovereenkomst vervalt of ten gevolge van een opzegging eindigt, kan de huurder die het bewijs van buitengewone omstandigheden levert, om een verlenging verzoeken. Die verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervalddag van de huur aan de verhuurder gevraagd en dit verplicht met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. De rechter stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dat geval, als hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder ook een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die met toepassing van artikel 5.3.A. van deze huurovereenkomst verschuldigd is, beperken of opheffen.

De huurder kan maar één aanvraag om hernieuwing van de verlenging indienen onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter die hernieuwing van de verlenging toestaan onder de voorwaarden, zoals hierboven vermeld in dit artikel.

Buitengewone omstandigheden zijn, behoudens omwille van de hogere leeftijd van de huurder, nieuwe omstandigheden los van zijn wil, die zich voordoen sinds de opzegging en die de huurder redelijkerwijze niet kon voorzien en het hem bemoeilijken of onmogelijk maken om tijdig te verhuizen.

Artikel 5: Huurprijs en indexering

De huurprijs bedraagt 1.250,00 € per maand.

Dit bedrag wordt in mindering gebracht op het door de huurder ontleend bedrag van 150.000 € aan de verhuurder.

DE BASISHUURPRIJS WORDT GEÏNDEXEERD *

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs X nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$



Het *aanvangsindexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de aanvang van de huurovereenkomst. Het *nieuwe indexcijfer* is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst.

ARTIKEL 6: Kosten en lasten

De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder.

De huurder zal zelf instaan voor de betaling van alle kosten voor nutsvoorzieningen ed (elektriciteits-, water-, gas- of verwarmingsverbruik, telenet en brandverzekering)

Artikel 7: De waarborg

De huurder is gehouden om een waarborg gelijk aan drie maand huur en aldus gesteld op €3750,- te laten blokkeren van het ontleende bedrag.

Artikel 8: onderhoud en herstellingen

De huurder is gehouden om het pand in goede staat te onderhouden.

Zo dient hij minstens één keer om de veertien dagen het gras te maaien en ook de tuin in goede staat te onderhouden.

Indien de huurder nalaat zulks te doen is de verhuurder gerechtigd om deze werken op kosten van de huurder te laten uitvoeren.

De huurder is tevens gehouden de herstellingen uit te voeren die de wet of de gebruiken hem opleggen. Het betreft doorgaans onderhoud door gebruik of kleine herstellingen. De huurder zal tevens de herstellingen uitvoeren die normaal te laste zijn van de verhuurder, maar veroorzaakt zijn door zijn fout of door een persoon voor wie hij moet instaan. Herstellingen die nodig zijn wegens normale slijtage, ouderdom, gebrek in het gehuurde goed of wegens overmacht, zijn niet ten laste van de huurder.

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven. Dringende herstellingen zijn herstellingen die nodig zijn en op risico van beschadiging van het gehuurde goed niet kunnen uitgesteld worden tot het einde van de huur.

Als die herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Artikel 9: Veranderingen aan of wijziging van de bestemming van het gehuurde goed

A. DE HUURDER MAG DE BESTEMMING NIET VERANDEREN *

De huurder moet het gehuurde goed als een goede huisvader gebruiken en in overeenstemming met de bestemming die het gehuurde goed heeft.

De huurder mag slechts veranderingen of verbouwingen in het gehuurde goed uitvoeren, mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.



In geval van toestemming kan de verhuurder bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het herstel van het gehuurde goed in de oorspronkelijke staat niet eisen.

Bij het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder echter eisen alle niet toegelaten veranderingen of verbouwingen te verwijderen en het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Als veranderingen of verbouwingen werden toegelaten, zal de verhuurder ze bij het einde van de overeenkomst in volle eigendom mogen behouden, mits een betaling van een vergoeding aan de uittredende huurder. Over het bedrag van deze vergoeding moet een uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord vastgesteld zijn, vooraleer met de verbouwingen een aanvang gemaakt wordt.

De huurder mag onder geen beding het gehuurde goed in zijn geheel onderverhuren. Hij mag het slechts gedeeltelijk onderverhuren mits hij daartoe de voorafgaande schriftelijke toestemming heeft van de verhuurder. Ook voor de overdracht van de huurovereenkomst heeft hij een voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder.

Het is de huurder tevens verboden om een maatschappelijke zetel van een onderneming te vestigen op het adres van de door hem gehuurde woning

B. DE VERHUURDER ZAL VOLGENDE WERKEN UITVOEREN: periodiek onderhoud van de tuin (gras maaien, haag scheren, algemeen onderhoud)

Artikel 10: Vervreemding van het goed (bv. verkoop)

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen (eigendomsoverdracht met impact op verhuurrechten), treedt de verkrijger (nieuwe eigenaar-verhuurder) in alle rechten en verplichtingen van de voorgaande verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte (opmaak van notariële akte) of op de datum van de uitwerking van de overdracht als die later plaatsvindt (als de nieuwe eigenaar pas op een datum na de notariële akte van eigendomsoverdracht gemachtigd wordt om de huurgelden te innen). Al het voorgaande geldt zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt. Het geldt ook als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft en bijvoorbeeld niet geregistreerd is op datum van de opmaak van notariële akte tot eigendomsoverdracht. Derhalve hoeft in zo'n geval geen nieuw huurcontract te worden opgemaakt en kan de verkrijger (nieuwe eigenaar-verhuurder) de huurovereenkomst slechts door opzegging beëindigen zoals in deze huurovereenkomst is bepaald.

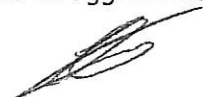
Artikel 11: Teruggaveplicht en uittredende plaatsbeschrijving

Op het einde van de huur rust op de huurder de verplichting het gehuurde goed terug te geven aan de verhuurder. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende de huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Wordt beroep gedaan op een deskundige of expert, dan worden de kosten dus gedeeld. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift dat vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt conform artikel 2 van deze huurovereenkomst, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het,



volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder, zoals nader bepaald in artikel 12 van dit huurcontract. De teruggaveplicht voor de huurder kan dus niet verzwaard worden. Bij de begroting van eventuele huurschade wordt rekening gehouden met de afschrijvingswaarde.

Als bij de aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

Artikel 12: Publiciteit bij het einde van de huur

De verhuurder heeft het recht tijdens de voorziene opzeggingstermijn of bij te koopstelling voor een periode van maximaal vier maanden een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats. Hij mag in deze periode ook het goed laten bezichtigen, gedurende twee dagen per week en drie opeenvolgende uren per dag of drie dagen en twee opeenvolgende uren. Een van deze dagen moet slaan op een weekday na 18 uur of een zaterdag of zondag. Huurder en verhuurder zullen dagen en uren afspreken.

Artikel 13: Overlijden van de huurder

In geval van overlijden van de laatste huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

Als de huurovereenkomst in dit geval van rechtswege wordt beëindigd is aan de verhuurder een bijkomende vergoeding verschuldigd van één maand huur.

Als het goed tegen het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt en beslissen over de aanwending van de waarborg, rekening houdend met de kosten en opbrengsten van roerende goederen die zich in de woning bevonden.

Opgemaakt te (plaats) Hamelt..... op 30/11/22 in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang vermeerderd met één exemplaar ten behoeve van de registratie. De huurder houdt na ondertekening één exemplaar bij zich. De overige exemplaren worden door de verhuurder aangeboden ter registratie bij het bevoegde registratiekantoor. De verhuurder zal één geregistreerd exemplaar aan de huurder overmaken.

De verhuurder(s)

De huurder(s)

~~de heer H. H. H.~~
~~in hoedanigheid van~~
~~de heer J. H. H.~~

