HUUROVEREENKOMST VOOR HOOFDVERBLIJF

Tussen de ondergetekenden:

[redacted] verhuurders

[redacted]

En

[redacted] huurders

anderzijde,

de huurders verklaren zich hoofdelijk en solidair te verbinden.

is het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Voorwerp - Bestemming

De verhuurder verklaart te verhuren aan de huurder, die aanvaardt:

Gezinswoning gelegen te Malpertuussingel 36, 9070 Destelbergen, welgekend door de huurder, volgens de plaatsbeschrijving hierbij gevoegd.

Het verhuurde goed wordt door de huurder bestemd als hoofdverblijfplaats voor hemzelf en zijn gezin.

Er zal geen handel of ambacht in worden uitgeoefend. Evenmin zal de huurder in het gehuurde goed enig ander beroep mogen uitoefenen. In geen geval kan de huurder deze bestemming wijzigen of zich beroepen op de stilzwijgende toestemming van de verhuurder. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen per aangetekend schrijven mocht hij zijn hoofdverblijfplaats wijzigen. Zo de huurder in gebreke blijft de in dit artikel vermelde verplichtingen in verband met de bestemming van het goed na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder waarvoor de verhuurder de ontbinding kan vorderen voor de vrederechter.

Bovendien heeft de verhuurder, zelfs als hij de ontbinding niet vordert, van rechtswege recht op een schadevergoeding, daarin o.m. begrepen alle meerbelastingen waartoe de verhuurder gehouden is door het loutere feit dat in het gehuurde goed een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend.

Huisdieren zijn in principe niet toegelaten, tenzij na schriftelijke toestemming van de verhuurders. De eventuele door dieren aangerichte schade zal door de huurders volledig vergoed worden, zelfs al was deze accidenteel.

[redacted]

Artikel 2: Duur

(opmerking: Partijen kiezen uitdrukkelijk voor clausule A of clausule B, schrappen de andere clausule en paraferen bij de schrapping. Bij gebreke aan een duidelijke keuze wordt het contract geacht voor 9 jaar aangegaan te zijn.)

contract van 9 jaar

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 9 jaar: zij vangt aan op 16/12/2011 en eindigt op 31/12/2020

De huurovereenkomst zal evenwel slechts eindigen, indien de huurder of verhuurder ten minste 6 maanden voor de vervaldag, de overeenkomst opzegt.
Indien geen van de partijen een opzeg betekent, of indien de opzegging laattijdig is, wordt de huurovereenkomst verlengd met 3 jaar. Hetzelfde geldt wanneer deze of latere verlengingen niet door een der partijen wordt opgezegd 6 maanden voor het verstrijken van de verlenging.

In afwijking van het voorgaande zal de huurder de huurovereenkomst op ieder ogenblik kunnen opzeggen mits hij een opzeggingstermijn van 3 maanden in acht neemt. Vindt de opzegging plaats tijdens de eerste driejarige periode, dan zal de verhuurder recht hebben op de vergoeding, zoals voorzien in artikel 3, § 5 van de wet betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder (Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek).

De verhuurder zal de huurovereenkomst te allen tijde kunnen opzeggen met inachtname van een opzegtermijn van 6 maanden, overeenkomstig artikel 3, § 2 van de wet betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder, indien hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken of op dezelfde wijze wil laten betrekken door de in de wet vermelde personen, zijnde zijn naaste verwanten. Wordt de opzegging evenwel gegeven ten gunste van bloedverwanten in de derde graad, dan kan de opzeggingstermijn ten vroegste verstrijken tegen het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van het huurcontract.

Eveneens kan de verhuurder overeenkomstig artikel 3, § 3 van de wet betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder, de huurovereenkomst opzeggen tegen het einde van iedere driejarige periode om het goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, zij het met inachtname van een opzeggingsperiode van 6 maarden.

Wenst de verhuurder de huurovereenkomst tegen het einde van de eerste of tweede driejarige periode te beëindigen om een andere dan de voormelde reden dan zal hij een opzeggingstermijn van 6 maanden moeten respecteren. Bovendien moet hij, overeenkomstig artikel 3, § 4 van de wet betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder, een vergoeding betalen aan de huurder van 9 maanden huurprijs wanneer hij het contract beëindigt tegen het einde van de eerste driejarige periode en een vergoeding van 6 maanden wanneer hij het contract beëindigt tegen het einde van de tweede driejarige periode.

(Opmerking: partijen kunnen de mogelijkheid tot vroegtijdig beëindigen van de huurovereenkomst door de verhuurder uitsluiten of beperken, indien een bepaalde passage geschrapt wordt dienen beide partijen dit te paraferen).

Artikel 3: Prijs

De huurprijs is vastgesteld op 700 euro per maand, betaalbaar op voorhand tegen de eerste van de maand op rekeningnummer [redacted] van de verhuurder.

De huurprijs is gekoppeld aan de kosten voor het levensonderhoud onder voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.
De aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- de basishuurprijs: de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitzondering van de kosten en lasten die uitdrukkelijk ten laste van de huurder zijn gelegd;
- nieuw indexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de maand waarin de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst valt;
- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de huurovereenkomst werd afgesloten (= ondertekend).

De aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt maximaal terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek. De jaarlijkse indexvervaldag is 31/12.

Wanneer de huurprijs of enige andere vergoeding waartoe de huurder krachtens deze overeenkomst gehouden is, niet op het voorziene tijdstip betaald is, zal het verschuldigde bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling een vergoedende intrest opbrengen gelijk aan de wettelijke intrest, verhoogd met 50 eur administratiekosten.

De huurprijs kan éénjaarlijks herzien worden volgens de voorwaarden en de bepalingen voorzien in artikel 7 van de wet betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Artikel 4: Huurwaarborg

Tot waarborg voor de goede uitvoering van dit contract zal de huurder, voor de inontvangstname van de sleutels een huurwaarborg vestigen bij een financiële instelling van zijn keuze onder de vorm van:

Een huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder

De huurder is verplicht als waarborg voor de goede nakoming van al zijn verplichtingen een waarborg te storten van 1400 euro, gelijk aan 2 maanden huur (maximum twee maanden). Deze zal geplaatst worden op een spaarrekening bij de financiële instelling KBC op naam van de huurder. De intresten worden gekapitaliseerd.

Over de huurwaarborg zal slechts kunnen beschikt worden na voorlegging van ofwel een schriftelijk akkoord tussen partijen ofwel een afschrift van een rechterlijke beslissing.

Artikel 5: Staat en plaatsbeschrijving

Voordat het goed door de huurder in gebruik genomen wordt, zullen huurder en verhuurder samen een omstandige plaatsbeschrijving opmaken. Deze zal als zodanig deel uitmaken van het contract. De plaatsbeschrijving bij de intrek moet binnen de maand worden opgemaakt. Eén van de partijen kan vragen dat een expert de plaatsbeschrijving opstelt, dit gebeurt op gezamenlijke kosten. De plaatsbeschrijving dient geregistreerd te worden.

De huurder verbindt er zich toe het verhuurde goed te onderhouden en het bij het einde van de huur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving.

Artikel 6: Veranderingen en verbouwingen

Het is de verhuurder toegestaan om veranderingen, verbouwingen of heinrichtingen door te voeren op voorwaarde dat hij de huurder schriftelijk en op voorhand verwittigt en hij de aard van het verhuurde goed niet verandert.

De uitvoering van deze werken mag niet tot gevolg hebben dat de huurder een deel van het verhuurde goed niet kan gebruiken gedurende meer dan 40 dagen. Wordt de periode van 40 dagen overschreden dan heeft de huurder recht op vermindering van de huurprijs. Heeft de uitvoering van de werken de tijdelijke volledige onbewoonbaarheid tot gevolg dan kan de huurder de ontbinding van de overeenkomst vragen.

Het is de huurder toegelaten om veranderingen, verbouwingen of heinrichtingen uit te voeren met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Van zodra ze zijn uitgevoerd worden deze werken van rechtswege eigendom van de verhuurder, zonder schadeloosstelling noch vergoeding (tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen in de loop van de huurperiode).

Artikel 7: Onderhoud en herstellingen

De huurder draagt zorg voor de herstellingen en kleine onderhoudswerken die ten laste van de huurder gelegd worden door artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, door de plaatselijke gebruiken en door de bepalingen van dit artikel, tenzij enkel ouderdom of overmacht aanleiding hebben gegeven tot de herstelling.
De huurder zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij veroorzaakt werden door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak voor dewelke hij moet instaan.
Indien er zich een schadegeval voordoet waarvan de herstelling ten laste is van de verhuurder, zal de huurder, op straffe van schadevergoeding, de verhuurder onverwijld verwittigen per aangetekend schrijven. Bovendien zal de huurder de verhuurder en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren.

De huurder moet alle gebroken en gescheurde ruiten en spiegels vervangen door andere van dezelfde hoedanigheid en waarde, zelfs indien de schade veroorzaakt werd door onvoorziene omstandigheden.

Specifieke lasten voor de huurder:

1. Algemeen onderhoud van de tuin en snoeien van de hagen en struiken.
2. De ramen en deuren moeten in de originele staat behouden blijven en ook zo onderhouden worden. Houtwerk mag niet geschilderd worden.
3. De houten plafonds mogen niet geschilderd worden! Deze zijn in principe onderhoudsvrij.

A) Woonhuis

De huurder moet zorg dragen voor de verwarmingsinstallatie en er het onderhoud van verzekeren. Hij is ertoe gehouden om deze verwarmingsinstallatie minstens eenmaal per jaar te laten reinigen en te laten afstellen door een technicus die aan de nodige beroepsuitoefeningsvoorwaarden voldoet.
De kosten veroorzaakt door de vervanging van delen die wegens ouderdom of overmacht defect geraakt zijn, vallen ten laste van de verhuurder.
De huurder laat eenmaal per jaar de schoorsteen reinigen.
De verhuurder heeft het recht het bewijs van uitvoering en betaling te vragen zowel van het onderhoud van de verwarmingsinstallatie als van het reinigen van de schoorsteen.
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 moet de rekeningen betalen voor het gebruik van water, gas, elektriciteit en petroleum evenals de huurprijs van meters. De huurder betaalt eveneens de huurprijs voor de aansluiting op het telefoonnet, radio- en tv-distributie.

.....

.....

.....

Artikel 8: Huuroverdracht en onderhuur

De huurder mag het huurcontract niet afstaan.
Hij kan de gehuurde plaatsen noch geheel noch gedeeltelijk onderverhuren of ter beschikking stellen van derde personen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Evenmin mag de bestemming gewijzigd worden.

Artikel 9: Verzekering

De huurder zal een brandverzekering afsluiten in de mate van zijn huuraansprakelijkheid (het huurrisico en het verhaal van derden). De huurder overhandigt een kopie van de brandverzekeringspolis voor afgifte van de sleutels en zal op vraag van de eigenaar jaarlijks het bewijs van de premiebetaling voorleggen. Deze polis zal voorzien dat de verzekeringsmaatschappij de verhuurder op de hoogte brengt bij stopzetting van de polis, om welke reden dan ook.

Artikel 10: Bezoekrecht

De verhuurder heeft het recht jaarlijks het verhuurde goed te bezichtigen en dit na afspraak met de huurder.
Drie maanden voor het einde van het huurcontract of wanneer het verhuurde pand te koop wordt aangeboden, moet de huurder de verhuurder toelaten affiches aan te plakken. De huurder zal minstens drie dagen per week, telkens gedurende twee uren, de bezichtiging van het pand toelaten. Partijen bepalen de uren in onderling overleg.

Artikel 11: Onteigening ten algemene nutte

De huurder en verhuurder komen overeen om in geval van onteigening ten algemene nutte afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar. Verhuurder en huurder zullen gezamenlijk hun rechten doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

Artikel 12: Registratie

De registratie van deze overeenkomst en de plaatsbeschrijving zijn ten laste van de verhuurder. De registratie dient binnen de twee maanden na het sluiten van het contract te gebeuren. De eventuele kosten en gebeurlijke boetes die eruit voortvloeien zijn ten laste van de verhuurder.

Artikel 13: Woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de verhuurder als woonplaats het volgende adres: Malperhuissingel 35, 9070 Destelbergen.
De verhuurder verbindt zich ertoe elke adreswijziging schriftelijk aan de huurder te melden.
De huurder kiest zijn woonplaats in het gehuurde goed, zolang hij geen wijziging meedeelt aan de verhuurder.

Artikel 14

Volgende clausules worden goedgekeurd:
Artikel.....
Artikel.....

Deze huurovereenkomst bestaat uit 18 bladzijden, inclusief de verplichte bijlagen.

Bijlagen
1. de plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur
2. de verplichte bijlage met betrekking tot de normen inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid die van toepassing zijn in het gewest waar het gehuurde goed gelegen is (opmerking: keuze maken tussen A. of B.)
3. de verplichte bijlage met betrekking tot de federale wetgeving inzake woninghuur (Bijlage bij het K.B. genomen in uitvoering van artikel 11 bis van boek III, titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Opgemaakt in drievoud, waarvan elk der partijen verklaart een exemplaar ontvangen te hebben, het derde exemplaar bestemd voor de registratie.

Te Destelbergen op 16/12/2019

Verhuurder

Huurder

Bijlage 1: Plaatsbeschrijving bij aanvang huur

Omschrijving van het goed:
.....
.....
.....
.....
.....
(adres, eventueel verdieping en nummer appartement)

Tussen de ondergetekenden,

1. De verhuurders, de heer/mevrouw
2. De huurders, de heer/mevrouw
(naam).....

werd het volgende overeengekomen:
Voordat de huurder de woning betrekt [1], wordt er een tegensprekelijke - in aanwezigheid van beide partijen - plaatsbeschrijving opgemaakt met betrekking tot het hogervermelde goed. Dit goed wordt verhuurd krachtens een huurovereenkomst gesloten te Destelbergen
op.....16/12/2011.....(datum).

Na de woning te hebben bezocht, stellen de partijen het volgende vast [2]:

Inkom:
1. Inventaris
Bel - deur/sleutels/slot - elektriciteit - muren - plafond - vloer -
OK OK OK OK OK OK
.....
zelf aan te vullen)
2. Opmerkingen
.....
.....
.....
.....
.....

Woonkamer
1. Inventaris
Deuren/sleutels/sloten - muren - plafond - vloer - vensters (ramen, hang-en sluitwerk, beglazing) - schoorsteen - verwarming (toestellen, leidingen,...) - elektriciteit (stopcontacten, schakelaars,verlichtingspunten).....
SLECHTS LIVING - HAL OMBREKOT
.....
(zelf aan te vullen).
2. Opmerkingen
.....
.....
.....
.....
.....
.....

[1] De plaatsbeschrijving dient opgesteld te worden binnen de maand na ingebruikname van de woning
[2] Maak per ruimte een inventaris van alles wat er zich bevindt. Schrap de zaken die er niet zijn. Duid vervolgens aan bij "opmerkingen" wat versleten, beschadigd, defect, vuil of slecht onderhouden is. Alles wat in goede staat is, moet niet uitdrukkelijk vermeld worden.

Keuken

1. Inventaris

Deuren/sleutels/sloten - muren - vloer - plafond - gootsteen - elektriciteit (stopcontacten, schakelaars, verlichtingspunten) - uitrusting (fornuis, koelkast, dampkap, vaatwasmachine,....) – warmwaterinstallatie – meubels – verwarming ..... zelf keuken - Lavabo Lint of Zelfde

.....(zelf aan te vullen).

2. Opmerkingen

Badkamer

1. Inventaris

Deuren/sloten/sleutels - muren - vloer - plafond - elektriciteit (stopcontacten - schakelaars - verlichtingspunten) - uitrusting (wastafel - bad - douche - bidet - w.c.) – warmwaterinstallatie – meubels.....

.....(zelf aan te vullen)

2. Opmerkingen

WC 1

1. Inventaris

Pot en deksel - waterspoeling en veiligheidskraan - wastafel - vloer - plafond - muren - elektriciteit - verluchting.....

.....(zelf aan te vullen).

2. Opmerkingen

WC 2

1. Inventaris

Pot en deksel - waterspoeling en veiligheidskraan - wastafel - vloer - plafond - muren - elektriciteit - verluchting .....(zelf aan te vullen).

2. Opmerkingen

.....

.....

.....

.....

Kamer 1

1. Inventaris

Deuren - muren - vloer - plafond - vensters .....(zelf aan te vullen).

2. Opmerkingen

.....

.....

.....

.....

Kamer 2

1. Inventaris

Deuren - muren - vloer - plafond - vensters .....

SLEUTEL ONTBREEKT.

.....(zelf aan te vullen).

2. Opmerkingen

.....

.....

.....

.....

Kamer 3

1. Inventaris

Deuren - muren - vloer - plafond - vensters .....(zelf aan te vullen).

2. Opmerkingen

.....

.....

.....

.....

Bijvertrekken

1. Inventaris

Kelder - garage - bergplaats - veranda - zolder - .....(zelf aan te vullen).

2. Opmerkingen

.....

.....

.....

.....

Aanwezige installaties

- Centrale verwarming (staat van bevinding van de installatie, afspraken over onderhoud)
  LEK OVERDRUK (TE HOESTOKEN)
- Elektriciteit (staat van bevinding van de installatie, tellerstand)
  T1 61378,5
  T2 45645,4
- Gas (staat van bevinding van de installatie, tellerstand)
  29401,67
- Mazoutlank (staat van bevinding van de installatie, inhoud, onderhoud)
- Water (staat van bevinding van de installatie, tellerstand)
  3462
- ..... (staat van bevinding van de installatie, onderhoud)

Tuin

1. Inventaris

Gazon - bloemen - bomen - tuinhuis - terras TUINHUIS - TUINHEK -

(aanvullen of schrappen)

2. Opmerkingen

Zowel de huurder als de verhuurder erkennen dat deze plaatsbeschrijving een juiste weergave geeft van de staat waarin de woning zich bevindt bij de aanvang van de huur.

Beide partijen verklaren één exemplaar van de plaatsbeschrijving ontvangen te hebben. De plaatsbeschrijving omvat ... bladzijden en wordt aan de huurovereenkomst gehecht.

Indien nodig kunnen partijen, omtrent gebreken die slechts konden vastgesteld worden uit het gebruik van de woonst, gedurende de eerste maand nade aanvang van de huur een door beide partijen ondertekende aanvulling bij deze plaatsbeschrijving opmaken.

Opgemaakte ... BESTOTEN (GEL) ... opgemaakt op ... 16/12/2014

Handtekening(en)

[redacted]

Opmerking: zorg ervoor dat de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt wanneer ... gas en elektriciteit aangesloten zijn. Zoniet is het onmogelijk om de werking van de aangesloten apparaten te controleren. Indien deze controle niet mogelijk is, moet dit uitdrukkelijk vermeld worden.