

Heuvenstraat 23

B-3520

Tel. 011/82 55 69

Fax 011/82 55 69

info@century21axionvastgoed.be

Erkend vastgoedmakelaar BIV nr. 500793

HUUROVEREENKOMST WONING

Tussen de ondergetekenden :

Dhr. Drillieux David

Doktoorstraat 17

3520 Zonhoven

0497/034073

de verhuurder genoemd
en

Mevr. Simons Ingrid

Halve weg 42

3520 Zonhoven

de huurder genoemd

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De verhuurder verhuurt als *hoofdverblijfplaats* aan de huurder, die aanvaardt een *woning* gelegen te *3520 Zonhoven, Hazendansweg 36*

En bestaande uit : *woonkamer, keuken, badkamer, 1 slaapkamers, berging, garage, buitenstalletje en gemeenschappelijke tuin*

Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst

Partijen hebben de toestand van het verhuurde goed tegensprekelijk vastgesteld in de plaatsbeschrijving en zij erkennen dat deze beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid die in bijlage aan deze overeenkomst worden gevoegd.

Artikel 2. Hoofdverblijfplaats

Deze huurovereenkomst heeft betrekking op een woongelegenheid die de huurder en zijn gezin als hoofdverblijfplaats zal gebruiken. Het is de huurder verboden een deel van de woning te bestemmen voor de uitoefening van een handel of ambacht of enige andere beroepsactiviteit en zal de huurgelden fiscaal niet inbrengen als beroepskost. Het is de huurder verboden onderdak te verschaffen aan personen die geen deel uitmaken van zijn gezin, behoudens voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder.

In geen geval kan de huurder deze bestemming wijzigen of zich beroepen op de stilzwijgende toestemming terzake van de verhuurder.

Artikel 3. Duur

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van 3 jaar, die ingaat op 15 mei 2009 om te eindigen op 14 mei 2012.

De huurovereenkomst zal slechts beëindigd worden door een opzegging bij aangetekende brief, door een van beide partijen, ten minste 3 maanden voor het beëindigen van de periode van 3 jaar, te rekenen vanaf de datum van de ondertekening van de huurovereenkomst.

Indien de huurder na het verstrijken van de huurtermijn het goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, of bij gebreke aan een tijdige opzeg, dan wordt de huur omgezet in een standaardhuur van negen jaar, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

In geval de huurder om de vervroegde verbreking van onderhavige huurceel verzoekt, zal hij, van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst ontlast zijn, vanaf de dag van het weder in huren van het goed door een nieuwe door de verhuurder aanvaarde huurder, onder uitdrukkelijke voorwaarde vanaf navolgende bedragen te betalen:

- Alle huren, belastingen, lasten en andere eventueel verschuldigde bedragen.
- De eventuele kosten van in ordestelling van het eigendom, berekend volgens een plaatsbeschrijving op gemaakt op kosten van de huurder.
- Een vergoeding gelijk aan drie, twee of één maand huur indien de huur beëindigd wordt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, en dit aan de verhuurder.

Artikel 4. Huurprijs

De huurprijs bedraagt **510 EURO** per maand en is op voorhand en ondeelbaar verschuldigd te betalen de 1ste van elke maand. In dit bedrag zijn de provisies voor kosten en lasten niet begrepen. Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag op het rekeningnummer **068-2441017-39** van Century 21 Axion Vastgoed bij de Dexia Bank.

Alle door de huurder verschuldigde bedragen die niet tijdig betaald zijn, brengen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest op van één procent per maand, en een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10 % van de huurprijs per verstuurde aanmaning als administratie- en inningskosten.

Eventuele gerechtskosten en/of advocaat kosten voor het innen van de achterstallige huur vallen ten laste van de huurder.

De huurder verklaart in kennis te zijn dat de tijdige betaling van de maandelijkse huurprijs en de andere door de huurder verschuldigde bedragen door de verhuurder als een essentiële verbintenis van de huurder wordt beschouwd, zonder dewelke onderhavige overeenkomst niet zou zijn gesloten. Er wordt dan ook uitdrukkelijk overeengekomen dat de niet-nakoming van deze verbintenis als een ernstige contractuele tekortkoming dient te worden beschouwd, die de ontbinding van de overeenkomst rechtvaardigt.

Artikel 5. Indexering

De hoger bedongen huurprijs is gekoppeld aan de «gezondheidsindex» conform artikel 1728bis Burgerlijk Wetboek en zal aangepast worden volgens de formule:

$$\text{aangepaste huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in deze huurovereenkomst.

Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs.

Als aanvangsindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die de ondertekening van deze huurovereenkomst voorafgaat.

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.



Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd.
Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van 3 maanden.
Indien het gebruik van de gezondheidsindex niet meer wettelijk verplicht is, zal de aanpassing van de huurprijs gebeuren op grond van de index van de consumptieprijzen.

Artikel 6. Herziening van de huurprijs

Tussen de negende en zesde maand voor het verstrijken van de eerste of tweede driejarige periode kunnen de huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.
Wanneer huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht tussen de zesde en derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode aan de vrederechter een herziening van de huurprijs te vragen:

- de verhuurder of huurder wanneer zij aantonen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs;
- de verhuurder wanneer hij aantoont dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste 10 procent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

Artikel 7. Huurwaarborg

De huurder dient als huurwaarborg het bedrag van **1.020 EURO** te betalen. Dit bedrag zal hem worden teruggestort na het verstrijken van dit contract en nadat de eigenaar de volledige naleving van elke verplichting van de huurder heeft vastgesteld. Dit bedrag kan in geen geval aangewend worden om huur of lasten te betalen. De huurwaarborg wordt op een geblokkeerde rekening geplaatst in de vorm van een verzekeringsbon bij n.v. Korfina.life Minister Liebaertlaan 10 te 8500 Kortrijk, op naam van de huurder (Zie bijlage).

Tot zekerheid van nakoming door de huurder van de verbintenissen die voortvloeien uit onderhavige huurovereenkomst, is de huurder gehouden een waarborg te stellen van een bedrag van twee maanden huur, , zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de verhuurder of de huurder, dan op voorlegging ofwel van een schriftelijk akkoord, opgemaakt na de beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

Artikel 8. Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke, federale overheden of andere openbare besturen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, vallen ten laste van de huurder in verhouding tot zijn huur en de duur van zijn bewoning.

Artikel 9. Plaatsbeschrijving

Voorafgaande aan de ingebruikname van het gehuurde goed, of tijdens de eerste maand van bewoning, zullen huurder en verhuurder op tegensprekelijke wijze en op gemeenschappelijke kosten een omstandige 'plaatsbeschrijving bij intrede' opmaken.

Deze zal als zodanig deel uitmaken van de huurovereenkomst en samen met deze overeenkomst geregistreerd worden.

De huurder erkent het verhuurde goed in goede staat van onderhoud te hebben ontvangen en geen andere zichtbare gebreken te hebben vastgesteld dan diegene die vermeld zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede. De huurder erkent tevens dat het verhuurde goed beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid,

Indien aan het verhuurde goed belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving bij intrede van de huurder is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke regeling een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving bij intrede wordt opgemaakt. Bij het einde van de onderhavige huurovereenkomst zal de huurder het verhuurde goed teruggeven zoals hij het volgens de plaatsbeschrijving bij intrede heeft ontvangen. Uiterlijk binnen de vijf werkdagen vanaf de dag na het verlaten van het verhuurde goed wordt tussen partijen op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld.

De verhuurder en huurder geven hierbij opdracht en mandateren aan Century 21 Axion Vastgoed een plaatsbeschrijving op te maken zowel bij intreden als bij uitreden van boven vermeld goed.

Artikel 10. Onderhoud en herstellingen

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde pand goed te onderhouden en het bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving.

De huurder verbindt zich ertoe alle herstellingen die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van de huurder zijn, te zullen uitvoeren. Hij 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. De verhuurder is uitsluitend gehouden tot de grote herstellingen aan het gebouw. Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

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. Zelfs als de herstellingswerken uitgevoerd door de verhuurder meer dan veertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding voor de huurder.

Artikel 11. Overdracht van huur en onderhuur

Het is de huurder verboden de huur over te dragen zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder. In geen geval zal de huurder zich kunnen beroepen op stilzwijgende toestemming. Het is de huurder eveneens verboden het goed gedeeltelijk onder te verhuren zonder de voorafgaande en geschreven toestemming van de verhuurder en enkel op voorwaarde dat hij het overige gedeelte van het gehuurde goed verder gebruikt als hoofdverblijfplaats. De duur van de onderhuur zal nooit de duur van de hoofdhuur overschrijden.

Artikel 12. Kosten en lasten

Het verbruik van water, elektriciteit, stookolie, tv-distributie, telefoon en dergelijke meer, evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing, afsluiting of vervanging bij opneming van de standen, zijn ten laste van de huurder en dienen door hem te worden afgesloten.

Artikel 13 – Huisdieren

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits het schriftelijk akkoord van de eigenaar.

Artikel 14 Verzekeringen

Gedurende de ganse duur van onderhavige huurovereenkomst zal de huurder voor de volle bouwwaarde van het verhuurde goed een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die ook zijn aansprakelijkheid als huurder en alle huurrisico's dekt naast brand zoals waterschade en glasbreuk. Het verhaal van derden dient mee verzekerd te zijn. De huurder zal binnen de maand na ondertekening van onderhavige huurovereenkomst een kopie van de verzekeringspolis en de betaalde verzekeringskwijting overhandigen aan Century 21 Axion Vastgoed.

Indien er een gemeenschappelijke polis bestaat, is de huurder er toe gehouden zijn aandeel hierin te betalen, onverminderd de verplichting op zijn kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

Artikel 15. Veranderingen aan het gehuurde goed

De huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder of de toelating van de vrederechter.

Als de huurder het goed toch wijzigt, zonder deze toelating te hebben bekomen, mag de verhuurder, bij het einde van de huur, hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder, hetzij van deze laatste eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.



Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen.

Indien de werken waartoe de huurder met toestemming van de verhuurder is overgaan, aanleiding geven tot het opstellen van een postinterventiedossier, dient de huurder als bouwheer alle wettelijke verplichtingen ter zake op zijn kosten na te leven en het met betrekking tot deze werken opgestelde postinterventiedossier aan de verhuurder te overhandigen. Indien er voor het verhuurde goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich er ook toe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen. De huurder dient ook een nieuwe herkeuring van de elektriciteit uit te voeren en het aanvragen van een nieuw energieprestatiecertificaat en dit op zijn kosten.

Artikel 16. Aanplakking - Bezoek – Nazicht door verhuurder

De huurder zal toelaten dat gedurende elke periode van huuropzeg, alsook ingeval van verkoop van het verhuurde goed, een bericht van verhuring of verkoop zal worden aangebracht op de meest zichtbare plaats aan te duiden door de verhuurder, en dat de verhuurder, dan wel de door hem aangestelde derde, het verhuurde goed met kandidaat-huurders of kandidaat-kopers zal bezoeken en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen. Het voorgaande is ook van toepassing in geval van verkoop van het goed, zelfs indien de verkoop plaatsvindt meer dan drie maanden vóór het einde van de huurovereenkomst.

De huurder verbindt zich ertoe samen te werken met de verhuurder in geval van werkzaamheden die ten laste vallen van de verhuurder, met betrekking tot de toegankelijkheid van de plaatsen. De verhuurder mag ook afspraken maken met de huurder 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 enzovoort. Hierbij moet rekening worden gehouden met het privé-leven van de huurder en deze mogelijkheid moet in goede trouw en met de grootste gematigdheid worden uitgeoefend.

Artikel 17. Onteigening

In geval van onteigening van verhuurde goed zal de verhuurder de huurder hiervan op de hoogte brengen, zodat de huurder zijn rechten kan doen gelden tegenover de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling van de verhuurder te verminderen. In geen geval zal de huurder uit hoofde van de onteigening enige schadevergoeding van de verhuurder kunnen eisen.

Artikel 18. Hoofdelijkheid

De huurders en hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze huurovereenkomst.

Artikel 19. Woonstkeuze - Burgerlijke stand

Zowel voor de duur van deze huurovereenkomst als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, kiest de huurder woonst in het gehuurde goed, tenzij hij bij zijn vertrek, aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekent, die verplicht in België dient te zijn. Ingeval de burgerlijke stand van de huurder verandert, bijvoorbeeld door huwelijk, is hij verplicht zonder verwijl de verhuurder hiervan in kennis te stellen.

Artikel 20. Registratie

De registratie van het huurcontract, dewelke uitsluitend tot huisvesting van een gezin of één persoon is bestemd, moet geschieden door de verhuurder binnen de termijn van twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst wordt in vier exemplaren opgesteld. Drie daarvan worden overhandigd aan de verhuurder, één daarvan wordt overhandigd aan de huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst. De verhuurder zal op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de huurder.



Indien ingevolge een wijziging in de wetgeving of ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

In geval de huurovereenkomst werd afgesloten voor negen jaar, dan wel wanneer een huurovereenkomst van negen jaar zou zijn tot stand gekomen, wordt de verhuurder erop gewezen dat bij gebreke aan tijdige registratie de huurder de huurovereenkomst kan beëindigen zonder naleving van de gebruikelijke opzeggingstermijn van drie maanden, en opzeggingsvergoeding.

Artikel 21 – Kosten

Huurwaarborg:	1020 EURO
Huurstaat:	240 EURO
Dossierkosten	240 EURO
Huur mei '09	255 EURO

(reeds betaald op 14/05/09)

Artikel 22. Bijzondere voorwaarden

Deze huurovereenkomst werd gesloten na bemiddeling door vastgoedkantoor Century 21 Axion Vastgoed, vertegenwoordigd door de makelaar Truda Goossens.

Opgemaakt in vier exemplaren te Zonhoven op 12 mei 2009.
Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

De verhuurder

De huurder

.....
handtekening(en))
(gelezen en goedgekeurd, goed voor akkoord)

Truda Goossens
.....
(handtekening(en))

- Bijlage 1: Bijlage bij het koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11 bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het burgerlijk wetboek – huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest.
- Bijlage 2: koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Belangrijk: deze toelichtende nota is louter informatief en heeft geen rechtskracht, alleen de wetgeving heeft rechtskracht.

Bijlage 1:
Koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007 – Erratum Belgisch Staatsblad 31 mei 2007)

SERVICE PUBLIC FEDERAL JUSTICE

F. 2007 — 2217 (2007 — 2036)

[C — 2007/09543]

4 MAI 2007. — Arrêté royal pris en exécution de l'article 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil. — Erratum

Au Moniteur belge du 21 mai 2007, les annexes à l'arrêté royal du 4 mai 2007 sont remplacées par les annexes qui suivent :

FEDERALE OVERHEIDSDIENST JUSTITIE

N. 2007 — 2217 (2007 — 2036)

[C — 2007/09543]

4 MEI 2007. — Koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek. — Erratum

In het Belgisch Staatsblad van 21 mei 2007, worden de bijlagen bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007 vervangen door de bijlagen die hierna volgen :

BIJLAGE BIJ BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 GENOMEN IN UITVOERING VAN ARTIKEL 11bis, VAN BOEK III, TITEL VIII, HOOFDSTUK II, AFDELING 2, VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De Vlaamse Wooncode stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten:

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4) de verlichtings- en ventilationsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de ventilationsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulneerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking: onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de

verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een **verplichte formaliteit** die door de **verhuurder** dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst – evenals de plaatsbeschrijving – in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het **registratiekantoor** van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek «Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de **twee maand** volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt – indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat – bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

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 welke de opzegging wordt gedaan.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. *Algemeen*

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor:

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. *Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar*

1. *Beëindiging door de verhuurder*

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed **persoonlijk te betrekken** en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de

opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maand betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3)).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van niet meer dan 3 jaar.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.).

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: tussen de 9de en 6de maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is **steeds toegelaten** bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de **onroerende voorheffing** dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

Indien de kosten en lasten **forfaitair** werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten **niet forfaitair** werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De **verhuurder** is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De **huurder** is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. "Huurherstellingen" zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een **vaste datum** heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3)), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.



Axion Vastgoed bvba

Heuvenstraat 23
B-3520 ZONHOVEN

Tel. 011/82.55.69

Fax 011/82.55.71

info@century21axionvastgoed.be

Erkend vastgoedmakelaar BIV nr. 500793

BETALINGSBEWIJS

Ontvangen van Mevr. Simons Ingrid

de som van 1.020,00 EURO in contanten voor de waarborg voor de woning
gelegen te Zonhoven Hazendansweg 36

Gedaan te Zonhoven op 11/05/09

Century21 axion vastgoed

Voor ontvangst



Axion Vastgoed

JEMA VASTGOEDBEHEER bvba

Dieplaan 63

3600 Genk

Tel: 089/30.00.21

Fax: 089/30.00.23

Mevrouw SIMONS INGRID

HAZENDANSWEG 36

3520 ZONHOVEN

Betreft : HAZENDANSWEG 36

Datum: 3/05/2010

Wij delen U mede dat de huur vanaf 01/01/2004 ingevolge de wettelijke bepalingen aangepast wordt tot 515,37 € per maand volgens onderstaande berekening.

$$\frac{510,00 \text{ €} \times 112,34 \text{ (huidige index)}}{111,17 \text{ (basis-index)}} = 515,37 \text{ €}$$

Deze nieuwe huur dient nog verhoogd te worden met de kostenprovisie ten bedrage van 0,00 € per maand.

Derhalve dient U ons vanaf dan 515,37 € per maand over te maken.

Van deze gelegenheid maken wij dan ook gebruik U te verzoeken om bij Uw betaling steeds de naam van de eigenaar, adres van het gehuurde pand alsook de referentie te vermelden. Dit ten einde onze administratie vlotter te laten verlopen.

Met dank voor Uw medewerking,

JEMA VASTGOEDBEHEER bvba RPR Hasselt-BTW BE0821.524.969 –Dexia: 068-8896650-31 –

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering Fortis polisnummer 99.534.198

www.century21belux.be www.century21axionvastgoed.be

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk.