|  |
| --- |
| **OVEREENKOMST VAN WONINGHUUR**  Affligemdreef 12 bus 6, 9300 Aalst |

|  |  |
| --- | --- |
| Picture | **BEMIDDELENDE VASTGOEDMAKELAAR**:  Bricks immobiliën  Steppe Karolien (BIV: 512.690 )  parklaan 63, 9300 AALST  Tel 053/708090 - info@bricksimmo.be  WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN: NV AXA Belgium polisnummer 730.390.160 |

*De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, het document aandachtig na te kijken.*

**OVEREENKOMST VAN WONINGHUUR**

Tussen de ondergetekenden

1. **De heer Lieven Van Steenberghe, wonende te Begijnhof 40 , 9300 Aalst, geboren te Zottegem op 13/05/1972 (Rijksregisternummer : 72.05.13-343.38);   
   Email:** [**lievenvansteenberghe@hotmail.com**](mailto:lievenvansteenberghe@hotmail.com) **GSM : +32495809881**

hierna - de verhuurder - genoemd;

en

1. **Mevrouw Flore Dons, wonende te Kwaadbunder 30 , 3150 Wespelaar, geboren te Antwerpen op 19/07/1994 (Rijksregisternummer : 94.07.19-524.56)  
   Email :** [**flore.dons@gmail.com**](mailto:flore.dons@gmail.com) **GSM : +32476755541**

**Van den Borre Eline wonende te Eikenlaan 56, 9111 Belsele, geboren te Sint-Niklaas op 11/09/1997 (Rijksregisternummer : 97091129025 )  
E-mail:** [**vdborre.eline@gmail.com**](mailto:vdborre.eline@gmail.com) **GSM: 0471/97.31.33**

**Van der Heijden Senna wonende te David Teniersdreef 12, 3920 Lommel, geboren te Veldhoven op 01/01/1997 (Rijksregisternummer : 97010144616 )   
E-mail:** [**sennavanderheijden@hotmail.com**](mailto:sennavanderheijden@hotmail.com)

hierna - de huurder - genoemd;

wordt overeengekomen wat volgt:

“Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar indien het om meerdere personen gaat.”

## Voorwerp van de overeenkomst/verhuurd (on)roerend goed

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die aanvaardt:

|  |
| --- |
| een huis, gelegen te **Affligemdreef 12 bus 6, 9300 Aalst**, door de huurder goed gekend, die verklaart het huis te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goede huisvader te betrekken. |

Het **huis**, hierna vermeld als woning, omvat   
**een inkomhal met apart toilet, een leefruimte met bureau, een keuken en ontbijthoek met een grote berging. Op de eerste verdieping zijn er 3 slaapkamers, een badkamer en een tweede toilet. Een afgesloten tuin en een carport.**

De huurder verklaart het te ontvangen in de staat die tegensprekelijk zal worden vastgesteld in een plaatsbeschrijving voor de intrede in het gehuurde goed, overeenkomstig art. 8 van huidige overeenkomst.

|  |
| --- |
| Met individuele of collectieve tellers voor water, gas en/of elektriciteit  **Voor de verschillende meterstanden, zie bijhorende plaatsbeschrijving.** |

Hierna “het goed”.

## Bestemming

Het goed wordt verhuurd voor persoonlijk gebruik.

De huurder en de verhuurder komen overeen dat het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats van de huurder dienst zal doen. Op deze overeenkomst zal het decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan derhalve van toepassing zijn (hierna “het Decreet” genoemd).

De huurder verbindt zich ertoe zijn hoofdverblijfplaats te nemen in de woning. Hij zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen per aangetekend schrijven bij wijziging van zijn hoofdverblijfplaats.

|  |
| --- |
| Uitoefening van handel en nijverheid of van beroepswerkzaamheden van welke aard ook, inclusief de uitoefening van een vrij beroep, zijn uitdrukkelijk uitgesloten, en kunnen slechts toegelaten worden na schriftelijk akkoord van de verhuurder. In het bijzonder is de toepassing van de Handelshuurwet op onderhavige overeenkomst uitgesloten. |

De verhuurde plaatsen zijn bestemd voor privégebruik.

De huurder mag deze bestemming niet veranderen, noch het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurdersrechten overdragen, zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder en conform de bepalingen van artikel 32 van het Decreet.

In ieder geval blijft de huurder hoofdelijk tot alle uit deze overeen­komst voortvloeiende verbintenissen gebonden.

## Duur/looptijd

|  |
| --- |
| Deze huurovereenkomst heeft een korte duur en wordt aangegaan voor een tijdspanne van **13 maanden** .  De huur gaat in op **01/09/2021** en eindigt zonder opzegging op **30/09/2022**.  Er is geen opzeg door één der partijen nodig. |

## Huurprijs

De huur is toegestaan en aanvaard voor een vooraf betaalbare maandelijkse basishuurprijs van € **1050 (duizend vijftig euro)**, ten laatste te betalen op **de vervaldag, zijnde de laatste werkdag voor de eerste dag van iedere maand**.

|  |
| --- |
| Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag op het rekeningnummer **BE45 0001 6683 9289** van de verhuurder in euro. |

## Indexering

De hierboven bedongen huurprijs vertegenwoordigt een koop­kracht, die overeen­stemt met het indexcijfer van de gezondheidsindex (gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst of de maand voorafgaand aan de huurprijsherziening zoals voorzien in artikel 6).

Teneinde deze overeenstem­ming te behouden, zal de huurprijs om de twaalf maanden automatisch en van rechtswege, dus zonder enige aanmaning terzake door de verhuurder, aangepast worden vanaf de invoegetreding van huidige overeenkomst.

Deze aanpassing zal aan de hand van hiernavolgende formule geschieden.

basishuurprijs x nieuw indexcijfer (=gezondheidsindex)  
basisindexcijfer

* De basishuurprijs is de overeengekomen maandelijkse huurprijs vermeld in dit contract.
* Het nieuwe indexcijfer komt overeen met het indexcijfer van de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs.
* Het basisindexcijfer is dat van de maand die het sluiten van onderhavige huurovereenkomst voorafgaat.

De verhuurder zal de huurder schriftelijk uitnodigen de huurprijs te indexeren.

Indien de basis voor de berekening van het officieel indexcijfer der gezondheidsindex na het in werking treden van deze overeenkomst zou gewijzigd worden, dan zullen partijen zich beroepen op de door de overheid opgestelde inzettingstabellen. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake.

## Herziening van de huurprijs

Met behoud van de toepassing van artikel 13 van het Decreet kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaan aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek. De rechter kan ook een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste 10 % van de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek is gestegen ten gevolge van werkzaamheden die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van conformiteit, vermeld in artikel 12, § 1, tweede lid van het Decreet.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan alleen maar worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In het geval, vermeld in artikel 23, kunnen partijen overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.

In afwijking van paragraaf 1 hierboven kunnen de partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan.

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van de investeringen, vermeld in het eerste lid, ten minste 10 % hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen, vermeld in het eerste lid, volledig zijn uitgevoerd.

Indien de investeringen noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 12, § 1, tweede lid van het Decreet, kan geen herziening van de huurprijs overeengekomen worden tussen de partijen of toegestaan worden door de rechter.

## Huurwaarborg

|  |
| --- |
| *Huurwaarborg Korfine (zakelijke zekerheidstelling)*  Tot zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen voortspruitend uit hoofde van de door de huurder ondertekende huurovereenkomst en om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, deponeert de huurder een kapitalisatiebon ten bedrage van € **3150 (drieduizend honderdvijftig euro)**.  Deze kapitalisatiebon is op naam van de huurder. De intresten zullen gekapitaliseerd worden. Over deze waarborg, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last. |

## Plaatsbeschrijving

De huurder verklaart het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Er zal door een expert een omstandige plaatsbeschrijving van intrede en uittrede worden opgesteld op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening van partijen.

Deze zal worden opgemaakt in de maand voor of tijdens de eerste maand van bewoning door de huurder.

De plaatsbeschrijving van intrede zal worden uitgevoerd door ***VB Bemiddeling***, vertegenwoordigd door van Van Biesen Kristof – gevestigd te 9310 Moorsel, Koeisteertweg 8 - ondernemingsnummer BE 0724.572.776.

Ondergetekenden of hun gevolmachtigden geven de opdracht aan VB Bemiddeling om in de hoedanigheid van onafhankelijk expert voor hen op te treden voor de opmaak van de voornoemde plaatsbeschrijving voor het pand waarvoor deze huurovereenkomst wordt aangegaan.

Voor deze plaatsbeschrijving bij intrede en uittrede geven partijen aan VB Bemiddeling het volledig mandaat, inbegrepen het geldig ondertekenen van het verslag in naam van de partijen.

Om de tegensprekelijkheid van de plaatsbeschrijving bij intrede te verzekeren heeft elke partij het recht om binnen 10 kalenderdagen na de ontvangst van het intrederapport. en uiterlijk binnen de 30 kalenderdagen na het bezoek van de expert ter plaatse opmerkingen te formuleren.

Deze opmerkingen dienen per aangetekend schrijven of per mail naar [vanbiesenkristof@gmail.com](mailto:vanbiesenkristof@gmail.com) overgemaakt te worden en kunnen als een addendum aan het rapport worden toegevoegd.

Indien de partijen binnen deze periode geen reactie geven in de vorm zoals hierboven beschreven, gaan ze onherroepelijk akkoord met de volledige inhoud van het verslag.

De expert krijgt de toelating om alleen ter plaatse de plaatsbeschrijving op te stellen.

De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

Partijen zullen op het einde van de huurceel een plaatsbeschrijving van uittrede laten opstellen door VB Bemiddeling, eveneens voor gezamenlijke rekening.

Schade die werd veroorzaakt door de huurder, behalve deze die voortkomt door ‘normale slijtage’, zal worden hersteld of terugbetaald aan de verhuurder via afhouding van de huurwaarborg.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

|  |
| --- |
| De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door beide partijen, elk voor de helft. |

|  |
| --- |
| Indien geen deskundige tussenkomt bij het vertrek, zal de huurder de verhuurder verzoeken de staat van de lokalen te komen bezichtigen, nadat het meubilair is verhuisd en voor de overhandiging van de sleutels. |

|  |
| --- |
| Zowel bij de ingebruikneming, als bij wijziging van de staat van het gehuurde goed gedurende de duur van de overeenkomst als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige door de partijen of de Vrederechter aangeduid, uitvoerbaar bij voorraad. |

## Belastingen en taksen

De kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning vallen ten laste van de verhuurder, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning, voor rekening van de huurder vallen.

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd. Tenminste één maal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten aan de huurder toegestuurd met kopie van de bewijsstukken.

De dusdanig verschuldigde sommen zullen op het eerste verzoek aan de verhuurder terugbetaald worden. Alle mogelijke belastingen en taksen die het goed bezwaren en opgelegd worden door gelijk welk bestuur of overheid, zullen ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

## Privaat gebruik

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

## Vertraging in betaling

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat tien dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt een interest op gelijk aan de gemeenrechtelijke wettelijke interest vanaf de aanmaning van de verhuurder betreffende de niet betaalde huur. Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1% per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10% van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie en inningskosten.

## Verbeterings- en veranderingswerken

De huurder mag aan het gehuurde goed geen enkele wijziging aanbrengen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Het lot van de uitgevoerde verbouwingswerken wordt geregeld als volgt:

### Verbouwingen uitgevoerd met toestemming of krachtens gerechtelijke beschikking

Alle verfraaiingen en verbeteringen die door de huurder worden aangebracht, zijn eigendom van de verhuurder, zonder dat deze hiervoor een vergoeding zou moeten betalen.

### Verbouwingen ondernomen zonder verlof van de verhuurder

De verhuurder kan ten aanzien van door de huurder zonder akkoord ondernomen verbouwingen, hetzij in de loop van de huur, hetzij bij het eindigen ervan, eisen dat de lokalen in hun vroegere toestand hersteld worden, onverminderd een schadevergoeding, zo daartoe grond bestaat.

Indien hij echter beslist de aldus uitgevoerde verbouwingswerken te behouden, is geen vergoeding verschuldigd.

De huurder mag zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder geen gebruik maken van het dak, noch van de gevel van het gebouw om er gelijk wat te plaatsen of aan te hechten, behoudens hetgeen hierna wordt opgesomd: **Nihil**.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder. Indien er voor het goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking stellen.

## Onderhoud en herstellingen

### Huurder

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde goed te onderhouden en als een goed huisvader te gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen en het bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving.

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, § 2 van het Decreet, tenzij hij aantoont dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

In toepassing van art. 28 §2 van het Decreet zal de huurder de verhuurder per aangetekend schrijven op de hoogte brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

Minstens éénmaal per jaar, evenals bij zijn vertrek, zal de huurder op zijn kosten de schouwen laten vegen, de apparatuur voor de centrale verwarming en de waterverwarmers door een specialist laten onderhouden en de badverwarmers laten ontkalken, waarvan hij het bewijs zal leveren op het eerste verzoek van de verhuurder.

Hij zal binnen en buiten, de gebarsten of gebroken spiegels en ruiten doen vervangen, welke ook de oorzaak van deze schade zij.

Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en afvoerbuizen, de elektrische zwakstroominstallaties enz. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en riolering niet verstopt geraken.

De huurder zal erover waken dat het eigendom in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat zo nodig zelfs het schilderwerk gewassen wordt.

De huurder zal tijdig instaan voor het ruimen van septische putten en sterfputten.

Hij zal de tuin in goede staat onderhouden, de muren laten witten, de bomen snoeien, en deze die zouden afsterven, vervangen door gelijkaardige variëteiten.

Hij zal regelmatig de bladeren en de afval in de goten en kroonlijsten verwijderen. Indien het verhuurde goed van een private lift voorzien is, zal de huurder op zijn kosten een onderhoudscontract bij een gespecialiseerde firma aangaan en zal hij de wettelijke verplichtingen naleven op gebied van nazicht, uit te oefenen door een erkend organisme.

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 huurder is eveneens ook verantwoordelijk voor het regelmatig onderhoud van het ventilatiesysteem D, concreet betekent dit het vervangen van de filters om de 6 maandan.***
* ***De huurder dient onmiddellijk melding te maken aan de verhuurder van eventuele gebreken of tekortkomingen aan de woningconstructie, binnen – en buitenschrijnwerkerij, alsook inzake het correct functioneren van de verluchting, verwarming sanitaire en elektrische installatie. (gezien de verhuring opstart tussen de periode van voorlopige oplevering en definitieve oplevering van de woning door de aannemer aan de verhuurder).***
* ***De huurder staat in voor het regelmatig onderhoud van het gazon (maaien) van de achtertuin en de voortuin (maaien gazon, onkruid wieden in plantsoen siergrassen) voor het deel van de voortuin gelegen tussen de woning en het dolomietpad.***
* ***De verhuurder heeft het recht om éénmaal per jaar na afspraak met de huurder de woning te bezoeken om na te gaan of het voormeld regelmatig onderhoud van ventilatiesysteem, verwarmingsinstallatie en tuin ook effectief werd uitgevoerd.***

### Verhuurder

De verhuurder van zijn kant staat in voor grove herstellingen en onderhouds­werken aan het pand, op zodanige wijze dat het goed kan blijven dienen tot het gebruik waarvoor het is bestemd, inzonderheid wanneer herstellingswerken noodzakelijk werden door ouderdom, normale slijtage, gebreken, toeval en overmacht.

Deze verplichting wordt echter beperkt door volgende bepalingen:

* De verhuurder moet enkel de herstellingen verrichten die 'nodig' zijn, d.w.z. deze die vereist zijn om de huurder het volledige en rustige genot te verschaffen overeenkomstig de bestemming van het goed.
* De herstellingen die ten laste van de huurder zijn, vallen niet onder de onderhoudsverplichting van de verhuurder.
* Verfraaiings- en luxewerken hoeft de verhuurder niet uit te voeren, noch aanpassingswerken die nodig zijn voor een aanwending van het goed die niet overeengekomen werd.
* Werken tot herstel van schade veroorzaakt door de fout van de huurder moeten door de huurder zelf gedragen worden.
* De verhuurder is niet verplicht het goed her op te bouwen ingeval dit teniet is gegaan.
* De huurovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden.
* Bij gedeeltelijk tenietgaan kan de huurder huurprijsvermindering, en zelfs ontbinding van de huur vorderen, overeenkomstig artikel 41 van het Decreet.

De huurder zal de verhuurder verwittigen per aangetekend schrijven van het bestaan van de schade, waarvan der herstelling ten laste van de verhuurder is.

In dit verband moet de huurder de ongemakken verdragen die voortvloeien uit de uitvoering van alle dringende werken die de verhuurder dringend nodig acht, en die niet kunnen uitgesteld worden tot na het einde van de huur.

Indien deze werken langer duren dan dertig dagen, mag de huurder een vermindering van de huurprijs vragen, naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven. Ingeval de werken de bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de ontbinding van de huur vorderen, overeenkomstig artikel 27 van het Decreet.

## Verzekeringen

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de hele huurtermijn de volledige waarde van het gehuurde goed te verzekeren door bij een in België gevestigde maatschappij een verzekeringspolis "brandverze­kering" te onderschrijven, welke zijn aansprakelijkheid inzake brand, huurrisico's, huurverantwoor­delijkheid, verhaal van de buren en waterschade dekt.

De huurder zal bovendien zijn meubelen en andere zich in het eigendom bevindende goederen verzekeren bij eenzelfde maatschappij.

Op de eerste vraag van de verhuurder zal de huurder onmiddellijk een bewijs voorleggen waaruit blijkt dat de huurder deze verzekering heeft afgesloten, en dat de premies werden betaald. Het niet (afdoende) geldig verzekerd zijn, is een zware wanprestatie die het recht verleent aan de verhuurder om de huurovereenkomst in het nadeel van de huurder te doen ontbinden.

## Verhaal

Geen enkel verhaal zal tegen de verhuurder kunnen uitgeoefend worden in geval van al dan niet accidenteel stilvallen van de verwarming, van de distributie van water, gas en elektriciteit.

De huurder zal het goed gebruiken als een goed huisvader en zal onmiddellijk de verhuurder op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet aan de verhuurder opgelegde herstellingen. De huurder zal de verhuurder hiervan eveneens per aangetekend schrijven op de hoogte brengen.

Indien zich dus een probleem of een ongeval voordoet, dan dient de huurder de verhuurder en in geval van appartementsverhuur de syndicus te verwittigen.

De huurder zal tegen de verhuurder slechts verhaal mogen uitoefenen wegens het niet-werken of het slecht functioneren van de diensten en toestellen waarvan de verhuurde lokalen voorzien zijn, indien het bewezen is dat hij, hoewel hij ervan op de hoogte gebracht werd, niet binnen de redelijke termijn alle nodige maatregelen heeft genomen om eraan te verhelpen.

Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

## Gerechtelijke verbreking

Ingeval deze huurovereenkomst wordt verbroken ten laste van de huurder wegens diens wanprestatie, zal deze alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten voortspruitende of die zullen voortspruiten uit deze verbreking moeten dragen en tevens, buiten de reeds voor zijn vertrek vervallen en niet-betaalde huur, bezettingsvergoeding en de vergoeding zoals bepaald bij art. 20 en 21 van het Decreet indien van toepassing, een vergoeding voor de verbreking betalen gelijk aan drie maand 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 niettegenstaande zijn vertrek.

## Onteigening

In geval van onteigening om reden van openbaar nut is de verhuurder verplicht om de huurder hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

De huurder verzaakt evenwel aan elk verhaal tegen de verhuurder, van wie hij derhalve geen enkele schadevergoeding zal mogen eisen, en zal zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

Hij zal aan de onteigenende overheid geen vergoeding vragen, die de vergoeding welke toekomt aan de verhuurder zou verminderen.

## Openbare verkopen (bestemming van het goed)

Het is de huurder verboden om welke reden ook, in of voor het gehuurde eigendom over te laten gaan tot publieke verkoping van meubelen, koopwaren, enz.

## Publiciteit en bezoek

Drie maanden voor dat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging of bij tekoopstelling van het eigendom, en tot op het ogenblik dat de huurder vertrekt, heeft de verhuurder het recht een bericht van verhuring of van verkoop aan te brengen aan de voorgevel van het goed, en op de meest zichtbare plaatsen.

Bovendien moet de huurder tijdens de laatste twee maanden voor het einde van de huurovereenkomst, of ingeval van verkoop, de verhuurder toelaten om de woning aan kandidaat-huurders of kandidaat-kopers te laten bezichtigen, twee dagen per week en gedurende 3 opeenvol­gende uren.

Deze dagen en uren worden na onderling overleg door de partijen vastgesteld.

Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed, mits afspraak en mét de huurder, mogen bezichtigen, mits opgave van de ernstige reden van dit bezoek, in overeenstemming met art. 14 lid 2 van het Decreet.

## Dieren

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Zelfs wanneer dergelijke schriftelijke toestemming is gegeven, verbindt de huurder er zich toe, te belet­ten dat de dieren die hij zou bezitten, of die zich bij hem bevinden, rondlopen in de trappen, koer of aanhorigheden.

Elk lawaai, elke onzindelijkheid of versperring op de overlopen, trappen, gangen, koer en aanhorighe­den zal hij beletten, en hij zal gebruik maken van het gehuurde goed op een wijze die niet schaadt aan de andere bewoners van het gebouw. Eveneens zal hij verhinderen dat de buren hinder ondervinden van het houden van dergelijke huisdieren.

Bij niet-naleving van deze voorschriften kan de toelating zonder meer worden ingetrokken, desgevallend de huurovereenkomst worden ontbonden in het nadeel van de huurder.

De door de eigenaar gegeven toestemming is steeds herroepbaar.

## Hoofdelijkheid

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

## Energieprestatiecertificaat en attesten

Nieuwbouw – EPB dossier opgesteld; eigenaar wordt in het bezit gesteld van een EPC-nieuwbouw van de EPB verslaggever.

Dit certificaat zal bij ontvangst door de eigenaar overhandigd worden aan de huurder.

De huurder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

De huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

## Woonstkeuze - Burgerlijke stand

De huurder verklaart woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, 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.

## Verplichte registratie

In geval van onderhandse huurovereenkomst verbindt de verhuurder er zich toe om deze huurovereenkomst binnen de 2 maanden vanaf het ondertekenen ervan te laten registreren. De plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd.

In geval van notariële huurovereenkomst rust de registratieverplichting op de notaris, die hier aan voldoet binnen de 15 dagen na verlijden van de notariële akte.

De registratierechten, zegelrechten en eventuele geldboetes wegens laattijdigheidkosten worden uitsluitend gedragen door de verhuurder.

Na periode van twee maanden waarover de verhuurder beschikt om de huurovereenkomst te laten registreren en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd door de verhuurder, zijn de opzegtermijnen en opzegvergoedingen verschuldigd door de huurder aan de verhuurder niet van toepassing in geval van opzeg door de huurder.

## Vulgariserende toelichting

Conform artikel 8 en 10 van het decreet wordt verwezen naar de vulgariserende toelichting, dewelke te raadplegen is op volgend adres: [https://www.woninghuur.vlaanderen](https://www.woninghuur.vlaanderen/)

## Minimumnormen inzake woonkwaliteit

Conform artikel 12 van het Decreet dient de verhuurder te bewijzen dat het gehuurde goed voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 en 6 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode te noemen.

De aanwezigheid van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode, dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden van de naleving van de verplichting. Het bewijs mag door alle bewijsmiddelen worden geleverd.

## Sancties bij ernstige tekortkomingen

In geval van tekortkomingen kan de benadeelde partij, naargelang de ernst van de tekortkoming, hetzij de dwanguitvoering van de overeenkomst, hetzij de verbreking ervan eisen met eventuele betaling van schadevergoeding.

## Waterbeleid

De huurder neemt kennis van het feit dat het verhuurde goed **zich niet bevindt** in een overstromingsgebied. De huurder accepteert deze informatie. Deze informatie kan geen aanleiding geven tot een ontbinding of wijziging van deze overeenkomst. Evenmin geeft deze informatie recht op een vermindering van de huurprijs of huurdersverplichtingen in de loop van de uitvoering van de overeenkomst.

## Bodem

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen voorafgaandelijk aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook. Indien bij ontdekking van verontreiniging wordt aangetoond dat ze dateert van vóór het sluiten van deze huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.

## Leegstand en verkrotting

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstaand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

## Stookolietanks

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed **niet beschikt over een stookolietank.**

De huurder mag in of op het goed geen stookolietank installeren of laten installeren zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

## Rookdetectoren

Er zijn **2** rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform artikel 3.1, paragraaf 1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maak er een integraal deel van uit.

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

## Overlijden huurder of verhuurder

De huurovereenkomst wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder.

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 van rechtswege wordt beëindigd, is aan de verhuurder een 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. De rechter maakt ter plaatse een beschrijving van het huisraad, alsook van het geld en de roerende waarden gevonden ter plaatse waar hij optreedt. De rechter vertrouwt ze toe aan een curator, die hij onderaan op zijn proces-verbaal aanwijst.

De curator heeft de bevoegdheden en de verplichtingen, vermeld in artikel 813 van het Burgerlijk Wetboek, maar alleen ten aanzien van het huisraad, het geld, en de roerende waarden gevonden in de verblijfplaats van de overledene waar de rechter is opgetreden. De curator is evenwel niet gehouden een boedelbeschrijving te doen opmaken en hij kan de hem toevertrouwde voorwerpen geheel of ten dele te gelde maken, hetzij in openbare verkoping, hetzij uit de hand, na een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf zijn aanwijzing. Die termijn kan door de rechter worden verkort.

De bevoegdheden van de curator nemen een einde als de erfgenamen of de algemene legatarissen of legatarissen onder algemene titel die de nalatenschap aanvaarden, zich hebben bekendgemaakt en de curator vergoeden voor eventuele openstaande kosten.

De rechter begroot de staat van ereloon en kosten van de curator. Na beëindiging van de opdracht van de curator beslist de rechter over het eventuele positieve saldo en de huurwaarborg.

## Geschillen

De Vrederechter van de plaats waar het onroerend goed is gelegen, is bevoegd om te oordelen over geschillen tussen partijen conform de procedure volgens art. 1344bis Ger. W. e.v.

## Bijkomende bepalingen en opmerkingen

Voor overhandiging van de sleutels dienen de volgende punten in orde te zijn:

- Bewijs van overschrijving van de huurwaarborg

- Bewijs van burgerlijke aansprakelijkheid voor brand en waterschade

- De uitvoering en betaling van de ingaande expertise

- Betaling van de 1ste maand huur

## Bijlagen

**Plaatsbeschrijving**

**Energieprestatiecertificaat**

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang te **Aalst** op **16/08/2021** en waarvan elke partij erkent er één te hebben ontvangen.

Twee extra exemplaren zijn bestemd voor registratie.

De verhuurder De huurder

(handtekeningen der partijen, telkens voorafgegaan door de woorden "gelezen en goedgekeurd")