

## HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

1. De heer en mevrouw VAN BOGAERT Peter – LANDUYT Miet  
p.a. Hovenierstraat 36 a  
9090 MELLE  
Tel. 09/230.88.44

de verhuurder, enerzijds, en

2. De heer en mevrouw BLANCQUART  
Dés. Mercierlaan 126  
9050 GENTBRUGGE  
TEL.: 09/230.02.29

de huurder, anderzijds, is overeengekomen wat volgt zoals hierna beschreven :

### Artikel 1 : DE WONING

De verhuurder verhuurt aan de huurder om gebruikt te worden als private woning een appartement Jean Jaurès laan 108, 1<sup>ste</sup> verdiep, 9050 GENTBRUGGE.  
De binnenparking is verhuurd samen met het achterliggende magazijn. Dienaangaande mag geen enkele huurder van de appartementen de parking gebruiken als standplaats voor zijn wagen, vuilnisbakken of enig ander.

### Artikel 2 : DUUR

De huur neemt aanvang op 1 september 2003 en wordt afgesloten voor een termijn van 9 jaren onder het stelsel 3/6/9 jaren.  
De huur is opzegbaar door de verhuurder mits een vooropzeg van minstens zes maanden en door de huurder mits een vooropzeg van minstens drie maanden voor het beëindigen van de 3/6/9 jaren en dit per aangetekend schrijven.  
Indien geen der partijen een vooropzeg heeft gedaan zoals voorzgd, zal de verhuring en huur telkens stilzwijgend ingaan voor een nieuwe termijn aan dezelfde huurvoorwaarden.

### Artikel 3 : HUURPRIJS

De basishuur bedraagt 430 Euro/maand; dit bedrag moet een eerste maal betaald worden op op 1 september 2003.  
De huurder betaalt vooruit de eerste van elke maand.  
Als strafbeding wordt bepaald, dat de betaling na de 10<sup>de</sup> van de maand, van rechtswege een bijkomende prijs van 25 Euro ten laste van de huurder meebrengt te betalen aan de verhuurder. De huurbedragen worden jaarlijks aangepast aan de index van de consumptieprijzen onder de formule :

basishuur x index/maand  
indexcijfer

*getekent exemplaar in Brussel*

Niet-betaling binnen de maand betekent van rechtswege kontractbreuk ten nadele van de huurder en ontbinding van huidige overeenkomst.

Alle betalingen van de huurprijzen dienen te geschieden op een rekening van de verhuurder bij de financiële instelling van zijn keuze; zijnde de KBC-bank en dit op rekeningnummer 737-4371080-12 en mits vermelding van de periode waarop de betaling betrekking heeft.

De maandelijkse huurprijs is bij aanvang der verhuring in overeenstemming gebracht met het indexcijfer der kleinhandelsprijzen bij consumptie van de maand die de aanvangsdatum van deze verhuring voorafgaat.

Partijen komen overeen de maandelijkse huurprijs proportioneel te indexeren en dit volgens de formule voorzien bij wet van 29 december 1983, te verrekenen door de huurder zonder kennisgeving der partijen.

Eerste indexaanpassing op 1 september 2004.

#### Artikel 4 : WAARBORG

De waarborg door de huurder verschuldigd, bedraagt drie maanden basishuurprijs, zijnde 1290 Euro. ( te betalen bij ondertekening kontract )

Het totale bedrag wordt bij de VDK geplaatst op een spaarrekening geopend door de titularis-huurder samen met de verhuurder. Afhaling van de waarborgsom zal slechts mogen gedaan worden met de handtekeningen der beide partijen.

De gekapitaliseerde intresten ervan zullen na verloop van ieder kalenderjaar door de verhuurder gestort worden op een door de titularishuurder bij deze geopende rekening en dit op rekeningnummer

Terugstorting bij het einde van de huurovereenkomst zal geschieden na aftrek van eventuele huurschade.

De waarborgsom zal nooit kunnen aangewend worden voor de betaling van de huurprijs.

#### Artikel 5 : VERZEKERING

De huurder mag bij een verzekeringsmaatschappij de brand-, ontploffings- en electriciteitsrisico's betreffende gans de inboedel van de gehuurde goederen dekken.

Wat de gebouwen betreft, heeft de verhuurder ten voordele van de huurder een gemeenschappelijke brandverzekering afgesloten ter dekking van onder andere, de aansprakelijkheid van de huurder, het verhaal van de burens, het ontbreken van een verzekering, de ontoereikendheid der verzekerde kapitalen, de niet-betaling van de premies door de huurder, enz....

Deze bedraagt 2,3 % op de huurprijs.

Aanpassing der premies is steeds mogelijk bij verhoging der premies, door de verhuurder aan de verzekeringsmaatschappij te betalen.

“Glasbraak” en “waterschade” zijn onder meer niet gedekt door deze gemeenschappelijke brandverzekering.

Bij schadegeval heeft de verzekeraar van de verhuurder het recht verhaal uit te oefenen op elke verzekeraar, waarbij de huurder een afzonderlijke polis zou afgesloten hebben ter dekking van zijn aansprakelijkheid.

De verhuurder behoudt zich het recht voor de gemeenschappelijke brandverzekeringspolis, die ten voordele van de huurder werd onderschreven, op elk ogenblik af te schaffen of aan te passen, mits de huurder hiervan dertig dagen voordien te verwittigen per aangetekend schrijven.

Aldan zal de huurder ertoe gehouden zijn zelf een brandverzekeringspolis te onderschrijven, ter dekking van de aansprakelijkheid die hij overeenkomstig artikel 1732 en volgende van het Belgisch Burgerlijk Wetboek opneemt.

#### Artikel 6 : ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De huurherstellingen en het gering onderhoud vallen ten laste van de huurder, zoals ondermeer omfattende:

- het vegen van de gebruikte schoorstenen
- onderhoud trap, lift, verbruik elektriciteit, gemeenschappelijke delen zullen apart verrekend worden
- onderhoud van alle verwarmings-en electriciteitsinstallaties
- onderhoud van alle sanitaire installaties
- onderhoud van de bovengrondse aflopen en afwateringen
- vervanging van gebroken en gebarsten ruiten
- onderhoud van muur-en vloerbedekking, alsook van deuren, vensters, rolluiken, sloten enz..

Onderhoud trap, lift, verbruik electriciteit gemeenschappelijke delen, zullen apart verrekend worden, en wordt momenteel geschat op 40 Euro/maand.

Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, ondermeer deze te wijten aan normale sleet, ouderdom, overmacht en gebreken in de gehuurde woning. Hij zal instaan en voor zijn rekening nemen : het onderhoud van daken, dakwateraflopen en buitenwaardse onderhoud.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk van alle overweldigingen of schade door geburen of andere aan het gehuurde toegebracht moeten kennis geven op straf van schade en intresten.

Eenmaal per jaar mag de verhuurder algemeen nazicht doen van het verhuurde goed.

Alle kosten en herstelling voortkomende door verkeerdelijke behandeling van de installaties zullen op kosten en door de zorgen van de huurder uitgevoerd worden. Gemeentelijke taksen of belastingen op spoelstelsels en/of vuilniszakken zijn ten laste van de huurder.

De huurder zal moeten toelaten dat de verhuurder werken laat uitvoeren aan het gehuurde, welke hij nodig acht tijdens de loop van de verhuring, en dit zowel binnen als buiten.

De huurder zal hiervoor geen huurvermindering, huurverbreking of kwijtschelding van huur kunnen eisen, ook al duren deze werken meer dan veertig dagen.

## Artikel 7 : PLAATSBESCHRIJVING

4/5

Centrale verwarming met radiators

In de keuken bevindt zich : 1 ingebouwde koelkast  
1 elektrisch vuur + oven  
1 dampkap  
1 vaatwas

In de badkamer bevindt zich : 1 ligbad  
1 inbouwmeubel met 2 lavabo's

Bij de intrek en bij het verlaten van de gehuurde woonst zal een plaatsbeschrijving opgemaakt worden. Deze wordt gezamenlijk opgesteld door beide partijen. Verkiezen de partijen een beroep te doen op een deskundige, dan zal deze gezamenlijk worden aangewezen en draagt ieder partij de helft der kosten. De beschrijving bij de intrek moet binnen de maand opgemaakt worden, en bij het verlaten ten laatste zeven dagen na het einde van de huur.

## Artikel 8 : BESTEMMING VAN DE WONING

De huurder verklaart en aanvaardt de woning te huren voor het gebruik als private familiale woning en zal alle plaatsen ervan als een goede huisvader bewonen. Hij zal deze bestemming niet wijzigen, noch de woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren of herverhuren, tenzij mits schriftelijke toestemming van de verhuurder. Op het einde van de huur zal de verhuurder de huurder op een billijke wijze vergoeden voor de schriftelijke toegestane veranderingen. Ingeval van niet-schriftelijk toegestane veranderingen is de huurder geen vergoeding verschuldigd, maar kan de verhuurder de Vrederechter verzoeken om het herstel van de woning in haar oorspronkelijke staat te bevelen. Het is de huurder verboden de daken en/of dakgoten te betreden. Het is hem eveneens verboden op het dak, aan de dakgoot of gevels, voorwerpen te bevestigen, te hangen of te plaatsen. Distributie-aansluitingen zullen steeds op kosten zijn van de huurder.

## Artikel 9 : REGELING BIJ EINDE VAN DE HUUR OF BIJ VERKOOP

De verhuurder heeft het recht tijdens de opzegtermijn of bij een verkoop een bericht van verhuring of verkoop aan te brengen op de meest zichtbare plaatsen. Bovendien moet de huurder tijdens de twee laatste maanden voor het einde van de huur of bij verkoop, de verhuurder toelaten de woning te bezichtigen, twee dagen per week en tijdens twee opeenvolgende uren. Deze dagen en uren, alsook de duur van de periode bij verkoop, worden na overleg door beide partijen vastgelegd. Bij verkoop van het goed zal de nieuwe eigenaar de huurder kunnen uitdrijven mits vooropzeg van zes maand te geven binnen de drie maand na verkrijging met duidelijke vermelding als reden die de opzeg rechtvaardigt: zijn wil om persoonlijk en werkelijk het goed in gebruik te nemen of het op die wijze te doen in gebruik nemen van zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in opgaande lijn;

door zijn echtgenoot of diens afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in opgaande lijn. In dit geval doet de huurder afstand van elke vergoeding uit hoofde van deze uitdrijving.

#### Artikel 10 : GESCHILLEN

Bij ernstige tekortkoming kan elke partij, zowel de huurder als de verhuurder, naargelang de ernst van de tekortkoming, ofwel de dwanguitvoering van de overeenkomst eisen, ofwel de verbreking ervan met eventuele schadevergoeding. Partijen verbinden zich echter elk geschil eerst in verzoening aan de Vrederechter voor te leggen. De bevoegde rechtbank is deze van de plaats van de woning.

#### Artikel 11 : REGISTRATIE

De registratie van geschreven huurkontrakten is wettelijk verplicht. De huurder zal het huurkontraat op zijn kosten binnen de vier maanden laten registreren.

#### Artikel 12 : BELASTINGEN EN TAKSEN

De verhuurder zal instaan en voor zijn rekening nemen : de belastingen en taksen die door de Staat, de Provincie of de Gemeente op de woning zouden worden geheven.

#### Artikel 13 : HUISSLEUTELS

Bij de aanvang der verhuring zullen 3 sleutels aan de huurder overhandigd worden. Hetzelfde aantal passende sleutels zal bij het beëindigen van de verhuring aan de eigenaar teruggegeven worden .

#### Artikel 14 : DIVERSEN

Het is de huurder niet toegestaan kleine huisdieren te houden.  
Het is de huurder verboden te boren in tegels, de wanden van de keuken en badkamerkasten.

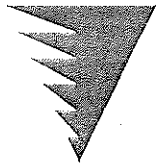
#### Artikel 15 :

Voor al hetgeen niet in deze huurovereenkomst zou voorzien zijn, verklaren de beide partijen zich te zullen gedragen naar de wetten en plaatselijke gebruiken in voege.

Aldus in drievoud opgemaakt te 9090 Melle, op datum van 08/07/03 om ter goeder trouw te worden nageleefd en waarvan elk der partijen door deze ondertekening tevens verklaren hiervan één exemplaar te hebben ontvangen en waarvan tevens één exemplaar dienstig zal zijn voor de registratie.

DE VERHUURDERS  
Voor akkoord

DE HUURDERS  
Voor akkoord



De heer en mevrouw  
Van Bogaert Peter - Landuyt Miet

Hovenierstraat 36 A

9090 MELLE

Ons kenmerk : SEC/MDV  
Contactpersoon : Martine De Vuyst  
Tel. : (09) 267 32 88  
Fax : 09 269 13 38

16 juli 2003

### Huurwaarborg Blancquaert Hubert - Verschuere Madeleine

Geachte mevrouw,  
Geachte heer

Hierbij kunnen wij u meedelen dat er een rentespaarrekening nr. 892-2455381-09 geopend is met een kapitaal van **1.290,00 EUR** in de VDK-afdeling Gentbrugge-Centrum, op naam van dhr. en mevr. **Blancquaert Hubert - Verschuere Madeleine** als huurwaarborg voor het onroerend goed gelegen te **9050 Gentbrugge, J. Jaurès laan 108 (1e verdiep)**.

De vrijgave van de huurwaarborg, zowel wat het kapitaal als de intresten betreft, kan enkel op voorlegging van een schriftelijk akkoord van huurder en verhuurder of van een rechterlijke beslissing.

Hoogachtend

VDK spaarbank n.v.

Albert Van Wassenhove  
Diensthooft

Jan Bevernaege  
Directeur  
Lid Directiecomité