

HUUROVEREENKOMST VOLGENS HET GEMEEN RECHT

Tussen:

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te.....
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer.....

hierna "verhuurder" genoemd,

en:

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te.....
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer.....

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te.....
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer.....

hierna "huurder(s)" genoemd,

Die verklaren zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurders vallen.

in het bijzijn van borgsteller(s):

..... (naam, voornaam)

geboren teop.....

wonende te.....

e-mail:.....

gsm:.....rijksregisternummer.....

Die verklaart (verklaren) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verklaart kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels. In afwijking van artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek verklaart (verklaren) de borg(en) zich uitdrukkelijk akkoord met het behoud van zijn (hun) verbintenissen in geval van verlenging van onderhavige huurovereenkomst.

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Omschrijving van de gehuurde woning en bestemming

De verhuurder verhuurt aan de huurder:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

(precieze omschrijving van het gehuurde goed, zoals opslagplaats, voertuig,...)

De staat van het goed is gekend door de huurder die verklaart het goed aandachtig te hebben onderzocht en de verhuurder ontslaat van de verplichting het omstandiger te beschrijven.

of

Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt tussen de partijen/door een expert een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld waarvan de kosten worden gedeeld; in het tweede geval stellen de partijen de heer aan tot expert.

Deze expert krijgt ook de opdracht de plaatsbeschrijving op het einde van de huur op te stellen, tenzij een van de partijen de contactgegevens van haar eigen expert meedeelt ten minste 15 dagen vóór de datum die voor deze vaststelling is bepaald.

Behoudens akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed.

Artikel 2. Bestemming van het gehuurde goed

Het goed wordt verhuurd om te worden gebruikt als.....

Zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van de verhuurder is het voor de huurder verboden deze bestemming te wijzigen. De activiteit die onder het toepassingsgebied van de wet op de handelshuurovereenkomsten valt, kan de beschreven of gewijzigde beroepsactiviteit niet uitmaken.

Gelijk welke kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op het voorgaande lid, worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld.

Artikel 3. Duur van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een bepaalde duur van maanden/jaar die ingaat op en van rechtswege verstrijkt op, zonder dat de opzegging moet worden betekend;

De huurovereenkomst kan door beide partijen vroegtijdig worden beëindigd middels opzegging, in acht genomen de opzegtermijn van

Betekent de verhuurder een opzegging vóór de einddatum van de overeenkomst, dan kan de huurder zich niet beroepen op de stilzwijgende verlenging, hoewel hij het genot heeft voortgezet en de huur is blijven betalen.

Artikel 4. Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt € per maand.

De huurprijs is betaalbaar vóór de 5e kalenderdag van de maand waarop hij betrekking heeft en zal vóór die datum in het bezit moeten zijn van de verhuurder.

De huurprijs wordt betaald door overschrijving op rekeningnummer.....op naam van.....

Deze huurprijs kan één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de index van de consumptieprijzen (gezondheidsindex) volgens de formule:

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

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die de ondertekening van de huurovereenkomst voorafgaat.

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat. De indexaanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 3 maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Artikel 5. Kosten en lasten

Volgende kosten zijn ten laste van de huurder:

- het abonnement op en het privéverbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming;
- het abonnement op en alle kosten en belastingen m.b.t. radio, televisie en teledistributie;
- De huurder zal hiertoe zelf een abonnement op zijn naam afsluiten.
- OF
- De contracten staan op naam van de verhuurder, die de kosten doorrekent aan de huurder.

Verder is de huurder gehouden tot:

- zijn aandeel in de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen;
- zijn aandeel in het verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming van de gemeenschappelijke delen en hun onderhoudskosten.

De huurder zal voor de kosten maandelijks een voorschot / provisie betalen van €

Ten minste één keer per jaar ontvangt de huurder een gedetailleerde rekening. Zo nodig kan hij inzage van de afrekening of voorlegging van bewijsstukken vragen. Bij ontvangst van die rekening betaalt de huurder of de verhuurder het verschil tussen de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten. Het voorschot mag worden aangepast volgens de werkelijke uitgaven, zoals die blijken uit de laatste afrekening.

Artikel 6. Waarborg

De waarborg die de huurder verschuldigd is, bedraagt maanden huurprijs. De waarborg zal worden betaald als volgt:

- Op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij
- Betaling in contanten aan de verhuurder

Als de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Als de waarborg wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, betaalt de verhuurder aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt, vanaf het moment dat de huurder de waarborg gestort heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

Er mag niet beschikt worden over de bankrekening of de zakelijke zekerheidstelling, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement. De rechtsovereenkomst van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

Artikel 7. Plaatsbeschrijving

De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en ze wordt geregistreerd.

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

Als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift, een deskundige aan die het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Artikel 8. Levering, onderhoud en huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. De huurherstellingen en het gering onderhoud vallen evenwel overeenkomstig het gemeen recht ten laste van de huurder. Deze omvatten onder meer:

- jaarlijks vegen van de gebruikte schoorstenen;
- onderhoud van alle verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallaties;
- onderhoud van de sanitaire installaties;
- onderhoud van de aflopen en afwateringen;
- vervanging van gebroken ruiten;
- onderhoud van muur- en vloerbekleding, alsook van deuren, vensters, rolluiken, sloten, enz.;
- onderhoud van de tuin;
- ...

Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, en onder meer deze te wijten aan normale slijtage, ouderdom en overmacht in de gehuurde woning. De huurder is wel verplicht de gebreken of schade onmiddellijk te melden aan de verhuurder.

Alle herstellingen die noodzakelijk zijn geworden na foutief gedrag door de huurder blijven ten laste van de huurder.

Artikel 9. Teruggaveverplichting door de huurder

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.

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

Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.

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

Artikel 10. Veranderingen aan het gehuurde goed

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

Op het einde van de huur zal de verhuurder de huurder op een billijke wijze vergoeden voor alle toegestane veranderingen. In geval van niet-toegestane veranderingen is de verhuurder geen vergoeding verschuldigd, en mag hij eisen dat de woning in haar oorspronkelijke staat wordt hersteld.

Artikel 11. Beëindiging van de huurovereenkomst door ontbinding.

De huurovereenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed of als de verhuurder of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder is deze een schadevergoeding verschuldigd van 3 maanden huur, welke overstemt met de schade die de verhuurder zal leiden om het pand terug te verhuren, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

Artikel 12. Verzekeringen

De huurder zal zijn aansprakelijkheid inzake brand- en waterschade verzekeren. Anders mag de verhuurder op kosten van de huurder een verzekering sluiten die deze risico's dekt.

Artikel 13. Heffingen en belastingen

De verhuurder betaalt alle heffingen en belastingen die door de staat, de gemeenschap, het gewest, de provincie of de gemeente op de gehuurde woning worden geheven (bv. onroerende voorheffing).

Alle heffingen en belastingen m.b.t. het genot of het gebruik van het gehuurde goed zijn ten laste van de huurder.

Artikel 14. Overdracht en Onderhuur

Zonder het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de verhuurder kan de huurder zijn rechten niet overdragen en het goed niet onderverhuren.

De eventuele overdracht heeft tot gevolg dat de overdrager en de overnemer hoofdelijk gehouden zijn hun verbintenissen na te komen.

De duur van de onderverhuring en de overdracht kan de looptijd van deze overeenkomst niet overschrijden.

Artikel 15. Vervreemding / verkoop van het gehuurde goed

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden zodra de overdracht uitwerking heeft en geldig is tegenover derden.

Artikel 16. Onteigening

In geval van onteigening is de verhuurder verplicht om de huurder hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen. Anders heeft de huurder het recht om van de verhuurder elke schadevergoeding te eisen die hij had kunnen verkrijgen indien hij op tijd verwittigd was geweest.

Artikel 17. Registratie

De verhuurder staat in voor de registratie en de hieraan eventueel verbonden kosten. De registratie van dit huurcontract en de ondertekende bijlagen dient te gebeuren binnen de 2 maanden na ondertekening. Na registratie bezorgt de verhuurder een kopie van het geregistreerd huurcontract en de bijlage aan de huurder.

Artikel 18. Overlijden verhuurder of huurder

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 conform het eerste lid, 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 tot verdere afhandeling.

Artikel 19. Bijzondere bepalingen

.....
.....
.....
.....
.....

Opgemaakt te, op/..... /....., in evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus 1. Dat laatste exemplaar is voor de registratie bestemd.

Handtekening huurder(s)

Handtekening verhuurder(s)

Vak voorbehouden voor de registratie

Disclaimer & Auteursrecht

Advo-Recht.be kan niet aansprakelijk worden gesteld voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade die ontstaat door het gebruik, het aanpassen of wijzigen van de authentieke tekst. Overeenkomstig de Belgische wet van 30/6/1994 op het auteursrecht is commerciële reproductie van deze tekst enkel toegelaten mits schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de auteur.