

## **HUUROVEREENKOMST**

### **TUSSEN:**

1. Mevrouw Karen Ingels, met woonplaats te 9080 Lochristi, Acacialaan 54.

Hierna, de verhuurder

EN

2. De Heer Tuur Berteloot, met woonplaats te 1547 Bever, Akrenbos 111a.

Hierna, de huurder

### **IS OVEREENGESKOMEN WAT VOLGT:**

#### **Artikel 1**

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die zulks aanvaardt, het onroerend goed zoals hieronder omschreven, voor de duur voorzien in artikel 2 van huidige overeenkomst en de prijs voorzien in artikel 3 van huidige overeenkomst.

Het gehuurde onroerend goed is de studio gelegen te 9000 Gent, Ter Platen 15, bus 2.

De huurder verklaart het onroerend goed te hebben bezocht en er geen verdere beschrijving van te wensen.

De huurder is een student die, met het oog op de studies, de huurovereenkomst aangaat. Het is de huurder dan ook verboden om zijn hoofdverblijf te vestigen op het adres van het gehuurde goed. In geval van overtreding van dit verbod, is de verhuurder gerechtigd de overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen.

#### **Artikel 2:**

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van één jaar, vanaf 1 september 2023 tot en met 31 augustus 2024.

Zij wordt stilzwijgend verlengd indien geen der partijen minstens drie maanden voorafgaand aan de einddatum, de huurovereenkomst middels aangetekend schrijven opzegt.

Bij verbreking van deze overeenkomst als gevolg van een fout van de huurder, draagt deze laatste alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit deze verbreking en betaalt hij, naast een verbrekingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur, de kosten voor het opnieuw in staat stellen evenals het volledige ereloon van de expert (of experts) die belast is (zijn) met het opstellen van de

plaatsbeschrijving op het einde van de huur, de huur en het ereloon, binnen de beperkingen van de beroepsgebruiken, van de vastgoedmakelaar die eventueel de opdracht krijgt het goed opnieuw te verhuren, voor zover de opdracht met succes wordt afgerond. De voornoemde verbrekingsvergoeding is gelijk aan zes maanden huur in het geval waarin wordt aangetoond dat de **huurder** het verhuurde goed bovendien heeft verlaten zonder kennisgeving.

### **Artikel 3:**

De maandelijkse huurprijs bedraagt 630 euro.

De **huurder** betaalt bovenvermelde sommen maandelijks, via doorlopende opdracht, uiterlijk op de vijfde dag van de maand waarop ze betrekking heeft, op het rekeningnummer op naam van de verhuurder: BE18 1431 0747 2465.

Bij gebreke aan tijdige betaling is de huurder van rechtswege interesten verschuldigd aan 1% op maandbasis, verhoogd met de administratie- en inningskosten welke forfaitair worden begroot op 10% van de huurprijs.

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 :

$$\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}$$

---

$$\text{aanvangsindexcijfer}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die de ondertekening van de huurovereenkomst voorafgaat, te weten augustus 2023.

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 (dit is ook mogelijk per e-mail of een andere elektronische drager) van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 3 maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Belastingen en heffingen die betrekking hebben op het onroerend goed, de bewoning ervan door de **huurder** of het gebrek daaraan (met inbegrip van de heffingen wegens leegstand of verwaarlozing), zijn uitsluitend ten laste van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

### **Artikel 4:**

De huurder is gehouden een waarborg te stellen tot naleving van zijn verbintenissen via een geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij voor een bedrag gelijk aan twee maanden huur, hetzij 1.260 euro.

Naargelang het geval wordt de waarborg op het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven of opgeheven, na aftrek van de eventueel verschuldigde bedragen, na goede en volledige uitvoering van alle verbintenissen van de huurder.

Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van kosten die nog verschuldigd zijn, met uitzondering van die welke

op het einde van de huurovereenkomst worden begroot. De waarborg kan intussen niet worden aangewend tot betaling van de huur of kosten van één of meer periodes.

Behoudens het akkoord van de verhuurder kan de huurder niet over het verhuurde goed beschikken zolang de waarborg niet behoorlijk is gesteld.

#### **Artikel 5:**

Uiterlijk op de datum van inwerkingtreding stellen partijen een intredende plaatsbeschrijving op, welke zij vervolgens ondertekenen. Zij doen daarbij geen beroep op een derde.

De huurder erkent dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

Partijen zullen, naar aanleiding van de beëindiging van de huurovereenkomst eveneens een uittredende staat van bevinding opstellen. Zij zullen daarbij geen beroep doen op een derde, behoudens indien zij geen akkoord kunnen treffen. In dat geval doen zij beroep op een deskundige, wiens kosten door hen bij helften worden gedragen.

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed geen mazouttanks bevat.

#### **Artikel 6:**

De verhuurder neemt de aan het verhuurde goed te verrichten grote reparaties op zich die onder meer de reparaties aan het dak en de ruwbouw, het schilderwerk en schrijnwerk buiten bevatten, evenals de kosten voor het aankopen, plaatsen en vervangen van de vereiste rookdetectoren en de vervanging van de batterijen. Is de uitvoering van grote reparaties noodzakelijk, dan moet de huurder dit onverwijld melden aan de verhuurder. De huurder ondergaat deze werkzaamheden zonder dat zij daarvoor aanspraak kunnen maken op een vergoeding, ook indien ze meer dan veertig dagen duren.

De huurder draagt de kosten van de reparaties ten laste van de huurder en van het klein onderhoud, evenals de werkzaamheden die ten laste van de verhuurder zijn, maar het gevolg zijn van het handelen van de huurder of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is. Hij laat onder andere overgaan tot het onderhoud van de vereiste rookdetectoren, met uitzondering van de vervanging van de batterijen daarvan na hun levensduur, het onderhoud van de schoorstenen en andere afvoerleidingen, volgens de frequentie vereist als gevolg van de gebruikte methode van verwarming. Hij laat overgaan tot het jaarlijkse onderhoud van de toegankelijke delen van de sanitaire installaties en het ontkalken van de individuele verwarmingsketel. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden en moeten worden beschermd tegen vorst en andere gebruikelijke risico's. Hij is gehouden de putten, afvoerbuizen en regengoten regelmatig te laten schoonmaken. Hij vervangt alle gebroken of gebarsten ruiten.

Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid. Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van de huurder, tot volledige ontlasting van de verhuurder. Ze zijn verworven voor deze laatste zonder vergoeding, onverminderd

zijn recht om op het einde van de huurovereenkomst te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, dit alles behoudens andersluidende overeenkomst.

#### **Artikel 7:**

De verhuurder brengt de huurder met deze overeenkomst op de hoogte van het bestaan van een huishoudelijk reglement en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars (na te leven zoals de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortvloeien).

Het register kan worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De wijzigingen van het reglement en de toekomstige beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor de huurder zodra zij daarvan kennis krijgen door de syndicus.

De verplichting van de huurder om het verhuurde goed als een goede huisvader te genieten, is ook toepasbaar voor de gemeenschappelijke delen of bijgebouwen van het gebouw waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt.

Er worden geen huisdieren toegelaten.

#### **Artikel 8:**

De verhuurder of zijn vertegenwoordiger, in de ruimste betekenis, heeft het recht binnen de drie maanden die voorafgaan aan het einde van de overeenkomst, als gevolg van opzegging of het verstrijken van een termijn, het goed te laten bezichtigen door kandidaat-huurder, drie dagen per week en gedurende twee opeenvolgende uren, overeen te komen met de huurder.

Behoudens andersluidende overeenkomst zorgt de verhuurder ervoor dat de affiches (die de huurder tijdens diezelfde periode moet dulden op zichtbare plaatsen van het verhuurde goed) geen abnormale stoornis voor de huurder veroorzaken als gevolg van hun plaats of bij de huurder niet leiden tot ontijdige bezoeken of contacten.

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 privéleven van de huurder en deze mogelijkheid moet in goede trouw en met de grootste gematigdheid worden uitgeoefend.

Bij onteigening verwittigt de verhuurder de huurder, die op geen enkele vergoeding aanspraak kan maken. Hij kan zijn rechten alleen doen gelden tegen de onteigenende overheid, zonder direct of indirect afbreuk te doen aan de schadevergoedingen waarop de verhuurder recht heeft.

#### **Artikel 9**

De huurder is gehouden zich behoorlijk te laten verzekeren, voor de volledige duur van de huurovereenkomst, tegen de huurrisico's zoals brand, waterschade en glasbraak en verhaal van derden, met afstand van verhaal jegens de verhuurder.

Hij moet zich ook verzekeren tegen het verhaal van de bureu.

Op verzoek van de verhuurder bezorgt hij hem het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering.

#### **Artikel 10**

Het goed krijgt een bestemming als verblijfplaats van de huurder, doch niet de hoofdverblijfplaats en met uitsluiting van iedere andere bestemming. Geen enkele andere natuurlijke of rechtspersoon mag aldaar verblijven of zijn zetel vestigen. Het kan niet de plaats van enige openbare verkoop zijn. De verhuurder staat niet toe dat een deel van het goed wordt aangewend voor de uitoefening van een beroepsactiviteit door de huurder. In geen geval is het de huurder toegestaan de huurgelden als beroepskosten aan te geven of op enige andere wijze fiscaal af te trekken.

Geen enkele wijziging door de huurder van de bestemming of van de stedenbouwkundige voorschriften is toegelaten, behoudens schriftelijk akkoord van de verhuurder en de betrokken overheid. Alle kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op de vorige paragraaf, wordt aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld.

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

Gedaan te Gent, op 16.07 2023, in 3 exemplaren, waarbij iedere partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen,

Voor de verhuurder:



Voor de huurder:



