**HUURCONTRACT VOOR EEN APPARTEMENT**

**Legal Disclaimer**

Dit voorbeeld contract werd met de nodige zorg samengesteld. Het is echter uiteraard onmogelijk om alle mogelijke afspraken in een enkel voorbeeld samen te vatten. Het is dus steeds aangewezen na te gaan of het contract wel overeenstemt met de concrete afspraken die u met uw huurder gemaakt heeft. Sowieso draagt Frank Van Rycke geen enkele aansprakelijkheid inzake de inhoud en/of het gebruik van deze voorbeeld overeenkomst.

BESTEMD ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS

Tussen de ondergetekenden

* A. a. de Heer **xx** en Mevrouw **xx**

thans wonende **xx xx**

 **xx xx**

Tel:

Hierna genoemd „de verhuurder“

* En

B. a. De Heer en Mevrouw

 thans wonende **xx xx**

 **xx xx**

 Tel:

Hoofdelijk en ondeelbaar, hierna genoemd „de huurder“

wordt overeengekomen hetgeen volgt:

1. **VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST**

1.1. De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een appartement gelegen te **xx , 2de verdieping, omvattende een hall, living met ingerichte keuken, badkamer met WC, 2 slaapkamers, zolder- en stockeerruimtes, parkeerplaats, en gedeeld gebruik van fietsen- en vuilnislokaal** **en traphall**, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en geen nadere omschrijving te verlangen (hierna: “het appartement”).

1.2. Het appartement wordt verhuurd als woongelegenheid en is enkel bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder. Het is de huurder verboden, behoudens na daartoe de schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder ontvangen te hebben, om een andere bestemming te geven aan (een deel van) het appartement, waaronder doch niet beperkt tot de uitoefening van een beroepsactiviteit en/of enige activiteit die valt onder de toepassing van de handelshuurwet.

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

1.3 Het is de huurder verboden het appartement geheel of gedeeltelijk te onderverhuren of zijn huurdersrechten over te dragen zonder de expliciete schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder wordt het appartement enkel bewoond door de mensen die deze overeenkomst ondertekend hebben.

1. **DUUR**
	1. De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een vaste duur van drie jaar, die ingaat op **1 2013** en eindigt op **31 2016**.
	2. De huurovereenkomst loopt af op het einde van deze periode mits opzegging betekend door de ene of de andere partij, ten laatste drie maanden voor het verstrijken van de periode van drie jaar.Wordt er geen tijdige opzegging betekend en blijft de huurder het appartement na die periode bewonen, dan wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een periode van 9 jaar.
	3. Partijen kunnen in onderlinge overeenstemming de overeenkomst vervroegd beëindigen. Indien de vervroegde beëindiging op initiatief van de huurder gebeurt, zal het in voege treden van de huurovereenkomst met een nieuwe huurder als beëindiging gelden van de vorige overeenkomst, met dien verstande dat de aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit de vorige huurovereenkomst blijven bestaan zolang er nog niet aan voldaan is door de nieuwe huurder (bv. de verplichting borg te stellen).

* 1. Van zijn kant is het de verhuurder toegestaan te allen tijde de huurovereenkomst te beëindigen mits een vooropzeg van minimaal 6 MAANDEN, indien hij zinnens is het pand zelf te bewonen, of te laten bewonen door familieleden in stijgende of in dalende lijn, rechtsreeks of onrechtstreeks tot en met de derde graad, of indien hij het appartement wenst te verkopen.
	2. Ten slotte is het de verhuurder toegestaan de huurovereenkomst ZONDER VOOROPZEG te beëindigen mits verzending van een aangetekende brief, zonder afstand van rechten op eventuele vergoedingen wegens het niet respecteren de van huurovereenkomst, indien de huurder meermaals aan zijn betalingsplicht verzaakt.
1. **HUURPRIJS**

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de **maandelijkse huurprijs van xxx,- Euro, op voorhand betaalbaar en ten laatste op de werkdag, die de 1ste van de maand voorafgaat. De verschuldigde som moet altijd de eerste dag van de maand op de rekening van de verhuurder staan.**

Behoudens andersluidende schriftelijke onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs bevrijdend betaald worden door middel van een doorlopende opdracht met overschrijving op rekeningnummer **xxx** bij de **xxx** Bank (IBAN: **xx** – BIC: **xx**) met de volgende referte: huur <naam huurder> + <specificatie maand>.

1. **INDEXERING**

De hoger bedongen huurprijs vertegenwoordigt een koopkracht, die overeenstemt met het indexcijfer van de consumptieprijzen ( **xx** 201**x**).

Teneinde deze overeenstemming te behouden, zal de huurprijs automatisch en van rechtswege aangepast worden om de twaalf maanden, vanaf het in voege treden van de huidige huurovereenkomst. Deze aanpassing zal geschieden bij middel van volgende formule:

Basisprijs x nieuwe index

Basisindex

De basisindex is deze van de maand die het ondertekenen van onderhavige overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index zal deze zijn van de maand, die voorafgaat aan de verjaardag van het in voege treden van de overeenkomst.

1. **WAARBORG**

5.1 Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen, zal de huurder een waarborg stellen ter waarde van **xx** Euro. Dit bedrag stemt overeen met **2 maanden huur**. Dit bedrag zal hem terugbetaald worden, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van de laatste termijn van onderhavige huurovereenkomst, en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder en de huurder zich uit het register van de burgerlijke stand als inwoner heeft laten schrappen.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten. De huurder is dus verplicht deze op de bepaalde vervaldagen te betalen tot aan het einde van de huurovereenkomst.

Bij elke aanpassing van de huur zal de waarborg derwijze aangepast worden opdat hij gelijk is aan 2 maanden huur.

De waarborg wordt gesteld onder de vorm van een som geld. Partijen verbinden zich er toe deze te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder overeenkomstig de geldende wetgeving hieromtrent.

5.2 Ter dekking van de mogelijke schade aan het meubilair en andere niet geincorporeerde voorwerpen die de verhuurder aan de huurder te beschikking stelt (zoals zetels, tafels, lampen, velux-gordijnen, keukenapparatuur) komen partijen tevens overeen een aparte garantie te stellen ter waarde van **xx** Euro, of **een maand huur**. Partijen verklaren expliciet dat deze ‚waarborg‘ buiten de wettelijke regeling van 2 maanden huurwaarborg valt.

1. **VERTRAGING IN BETALING**

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat tien dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling van de verhuurder een interest op van één procent per maand vanaf de vervaldag. De interest voor elke begonnen maand wordt voor de ganse maand aangerekend.

In geval de verhuurder, bij het einde van de verhuring, het saldo van de huurwaarborg niet aan de huurder terugbetaalt, binnen de tien dagen nadat hij hiertoe verplicht is, zal het bedrag dat ten onrechte achtergehouden wordt, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een interest opbrengen aan de huurder van één procent per maand, vanaf de dag van het afsluiten van de rekening. De interest voor elke begonnen maand wordt voor de ganse maand aangerekend.

1. **BELASTINGEN**

Alle welkdanige belastingen en taksen van Rijk, Provincie, Gemeente of elk ander openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het appartement bezwaren zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot zijn huur en de duur van zijn bewoning.

1. **KOSTEN**

Wat de kosten betreft komen partijen hetvolgende overeen:

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

8.2 De enige gemeenschappelijke kosten die te delen zijn met de andere huurders heeft betrekking op het onderhoud van het pand in zijn geheel en van de hagen rond de parking, en het elektriciteitsgebruik van de gemeenschappelijke delen. Hiervoor wordt forfaitair een bedrag van **xx euro/maand** overeengekomen, te verdelen over de verschillende huurders à rato van 1/3 elk. Jaarlijks maakt de verhuurder een gedetailleerde afrekening van de effectief gemaakte kosten. Partijen komen overeen het verschuldigde bedrag in de ene of de andere richting binnen de 10 dagen na kennismaking terug te storten of bij te betalen.

1. **WOONSTKEUZE – BURGERLIJKE STAND**

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

1. **VERZEKERINGEN**

Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst zal de huurder zijn huurdersrisico en het verhaal der geburen verzekeren tegen brand, bij een in België gevestigde en erkende maatschappij.

De bewijslevering van premiebetaling dient op eerste verzoek van de verhuurder voldaan te worden.

1. **ZORGPLICHT**

De huurder zal het gehuurde als een goede huisvader betrekken.

1. **PLAATSBESCHRIJVING**

Het goed waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming.

De plaatsbeschrijving wordt op kosten van de huurder opgesteld, tenzij overeengekomen wordt deze in gemeenschappelijk overleg vast te leggen in welk geval ze door de huurder en verhuurder bij afzonderlijke overeenkomst in meerdere exemplaren vastgesteld wordt.

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek van de huurder niet later dan de laatste dag van de huurovereenkomst opgemaakt worden, nadat de huurder het goed volledig zal verlaten hebben. Voor het opmaken van de plaatsbeschrijving bij vertrek zal de huurder de verhuurder verzoeken de staat van de lokalen te komen bezichtigen, nadat de persoonlijke bezittingen van de huurder verhuisd zijn en voor de overhandiging van de sleutels.

Beide partijen komen overeen bij onenigheid een deskundige aan te duiden. De deskundige zal als opdracht krijgen de schade vast te stellen welke de huurder veroorzaakt heeft alsook de waarde ervan te schatten en de schadeposten toe te schrijven aan één der partijen. Indien er op voorhand geen deskundige vastgesteld werd en huurder en verhuurder het niet eens zijn over een deskundige, wijst elk van hen een deskundige aan, die een derde deskundige aanstellen en die dan gezamenlijk zullen beslissen.

Zowel bij de ingebruikneming als bij vertrek is de beslissing van de door de partijen aangeduide deskundige definitief bindend, zonder mogelijk verzet noch beroep.

De plaatsbeschrijving geldt als opschortende voorwaarde voor het huurcontract conform de bepalingen van artikel 22A.

1. **VERANDERINGEN AAN HET APPARTEMENT**

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het appartement zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het voorafgaand uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, die opgenomen moet worden in de schriftelijke toelating, zullen zij, zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven blijven, die zich nochtans het recht voorbehoudt te eisen dat de plaatsen, op kosten van de huurder, in hun oorspronkelijke staat hersteld worden. Dit zal altijd het geval zijn voor werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het appartement welke zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd werden.

De huurder mag op het dak noch in de tuin radio- noch T.V.- antennes plaatsen, tenzij mits voorafgaand, uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder.

1. **ONDERHOUD**

Minstens éénmaal per jaar, evenals bij 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.

De HUURDER ZAL JAARLIJKS HET ATTEST INZAKE HET NAZICHT, HET ONDERHOUD EN HET AFSTELLEN VAN DE VERWARMINGSINSTALLATIE AAN DE VERHUURDER OVERHANDIGEN.

REKENING HOUDEND MET DE KWALITEIT VAN DE GEBRUIKTE MATERIALEN ZAL DE GERINGSTE BESCHADIGING AAN HET SANITAIR, DE KEUKEN OF DE DEUREN TOT GEVOLG HEBBEN DAT DE HUURDER INSTAAT VOOR DE VOLLEDIGE VERVANGING VAN HET BESCHADIGDE.

Hij is tevens gehouden de ontkalkingsapparaten en de verzachters te onderhouden en te vullen wanneer een individuele installatie voorhanden is.

Hij zal zowel binnen als buiten de gebarsten of gebroken spiegels en ruiten doen vervangen, welke ook de oorzaak van de schade zij. Hij zal de schade herstellen veroorzaakt bij inbraak of poging tot inbraak en vandalisme. 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 de afvoerbuizen, de elektrische zwakstroominstallaties enz. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en er over waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en rioleringen niet verstopt geraken.

Hij zal de tuin in goede staat onderhouden.

De huurder zal er globaal over waken dat het appartement in zeer goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt.

1. **VERHAAL**

De huurder zal de verhuurder onmiddelijk op de hoogte brengen van schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan veertig dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving.

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen bij toevallig stilvallen of aan hem te wijten slechte werking van apparaten die het appartement bedienen, indien het bewezen is dat hij, na erover te zijn ingelicht, niet zohaast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

1. **ONTEIGENING**

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder er schriftelijk van verwittigen, die nochtans geen enkele schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomende aan de verhuurder zou verminderen.

1. **AANPLAKKING – BEZOEK**

Drie maanden vóór onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging, of bij tekoopstelling van het appartement, zal de huurder tot op het ogenblik van zijn vertrek het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan, evenals de vrije en volledige bezichtiging door kandidaat-huurders, tweemaal in de week, gedurende drie opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits voorafgaande afspraak met de huurder mogen bezichtigen. De verhuurder zal dit recht met de grootste voorzichtigheid en respect voor het privéleven van de huurder uitoefenen.

1. **DIEREN**

HET IS DE HUURDER VERBODEN HUISDIEREN TE BEZITTEN. Indien hij bezoekt krijgt van mensen die een dier met zich meebrengen, verbindt hij er zich toe te beletten dat dieren die zich bij hem bevinden rondlopen in de trappen, tuin, koer of aanhorigheden. Elke last aan medehuurders, onder de vorm van lawaai, onzindelijkheid, versperring van de overlopen, trappen, gangen, koeren, tuin en aanhorigheden zal hij kost-wat-kost beletten. De huurder stemt ermee in indien nodig zijn bezoekers te verzoeken het bewuste dier terug naar huis te brengen.

1. **GERECHTELIJKE ONTBINDING**

19.1 Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de nietigverklaring van een of meerdere artikels uit deze overeenkomst absoluut niet de nietigheid van het contract tot gevolg heeft.

19.2 Indien huidige overeenkomst ten laste van de huurder verbroken wordt, zal hij alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten voortspruitende of die zullen voortspruiten uit deze verbreking moeten dragen en tevens, buiten de reeds vóór zijn vertrek vervallen en niet betaalde huur, een vergoeding voor wederverhuring betalen gelijk aan een semester 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. De vergoeding voor wederverhuring kan pro rata ingeperkt worden indien het appartement sneller wederverhuurd wordt.

1. **HOOFDELIJKHEID**

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurder, zijn erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook.

1. **REGISTRATIE**

De registratie en de kosten van registratie van deze huurceel zijn ten laste van de verhuurder.

1. **BIJZONDERE VOORWAARDEN**
	* 1. Naar keuze van de verhuurder komt onderhavig contract pas tot stand onder de opschortende voorwaarde van:
2. het stellen van de overeengekomen waarborgen;
3. het opstellen van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de ingebruikname van het appartement door de huurder;
4. het verifieren van de kredietwaardigheid van de huurder bij zijn bankier: (naam & telefoonnummer bankier)

Deze voorwaarden dienen cumulatief vervuld te worden. Het feit dat de kandidaat-huurder verhuist en de huur betaalt terwijl aan bovenvermelde voorwaarden niet voldaan is, betekent dus niet dat het contract in voege getreden is.

Indien er uiteindelijk niet aan al deze voorwaarden voldaan wordt, mag de verhuurder de huurder binnen de maand na de verhuizing alsnog verzoeken het pand te verlaten zonder dat hij hiervoor een schadevergoeding moet betalen.

* + 1. De huurder zal in overleg met de andere huurders in het gebouw de gemeenschappelijke delen als een goed huisvader onderhouden. Indien dit niet gebeurt, mag de verhuurder dit zelf of door een derde laten doen op kosten van de huurders. Dit bedrag wordt a rato van 1/3 aan elke huurder doorgerekend.
		2. Tenzij andersluidend geregeld in een reglement van inwendige orde, wordt het de huurder verboden:
1. gebruik te maken van gevel en/of platformen om matten uit te kloppen in de ramen of op de terrassen;
2. voor 7.00 uur en na 22.00 uur gerucht te maken;
3. ontplofbare stoffen binnen te brengen of te bergen;
4. nagels of kramen aan te brengen in ramen, deuren, deurlijsten, plinten en ander houtwerk;
5. deuren te verven en gaten in de tegels te boren.

Voor het overige verbindt de huurder zich ertoe geen werken uit te voeren of handelingen te stellen waardoor het appartement niet in de oorspronkelijke toestand hersteld kan worden.

* + 1. De huurder verbindt zich ertoe het voetpad voor het pand te onderhouden. In de winter dient dit sneeuwvrij gehouden te worden en dient er indien nodig zand/zout gestrooid te worden.

Opgemaakt te **xxx**, in vier originele exemplaren van 10 paginas elk, waarvan drie overhandigd worden aan de verhuurder, met het oog op de registratie, en het vierde in handen blijft van de huurder.

Op **xx xx** 201**x**,

**(alle pagina’s geparafeerd hebbend, handtekening der partijen plaatsen, telkens voorafgegaan door de woorden „gelezen en goedgekeurd“)**

De verhuurder De huurder