

21796



D E P O S T

Naamloze Vennootschap
van Publiek Recht

**HUUROVEREENKOMST VOOR EEN WONING
BESTEMD TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER**



Tussen :

1. DE POST Naamloze Vennootschap van Publiek Recht, waarvan de administratieve zetel gevestigd is te 1000 Brussel, Muntcentrum, hier vertegenwoordigd door de Heer F. VAN EECKHOUT Director Real Estate, hierna genoemd 'verhuurder', en
2. Mevrouw Van Acker Geneviève
St Michielslaan 12
9820 MERELBEKE

hierna genoemd "huurder"

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

Artikel 1 - Omschrijving van de gehuurde woning

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, het hierna omschreven onroerend goed : het appartement 1 gelegen boven het postkantoor Merelbeke Hundelgemsesteenweg 379 te 9820 Merelbeke en gekadastraerd te Merelbeke- 2^e Afdeling, sectie C nr. 260/K, met een totale oppervlakte van het gehele gebouw van twaalf aren zestig centiaren (12a 60a)

appartement nr 1
eerste verdieping bevatende
in privatieve en uitsluitende eigendom ; hall met vestiaire, wc, twee bergingen, leef-
hoek, eethoek, keuken, twee slaapkamers, badkamer, terras aan de achterzijde van het gebouw
en garage
bekend door de huurder die verklaart het bezocht te hebben.

Artikel 2 - Bestemming van de gehuurde woning

De gehuurde woning is uitsluitend bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurder.

1

De huurder zal zich binnen de maand na de ondertekening van de huurovereenkomst inschrijven in het bevolkingsregister van de gemeente of stad waar het goed gelegen is.

Artikel 3 - Duur van de huurovereenkomst

Deze huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van negen opeenvolgende jaren, van 01/01/2005 tot 31/12/2014, voor zover een opzeg door een van beide partijen per aangetekend schrijven wordt betekend, conform artikel 3§1 van de Wet van 20.02.1991, ten minste zes maanden voor de vervaldag.

Indien geen opzeg werd gegeven binnen deze termijn, wordt de huurovereenkomst verlengd voor een duur van telkens drie jaar, onder dezelfde voorwaarden.

Artikel 4 - Vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst.

1) Door de verhuurder

Bij het einde van de eerste en tweede driejaarlijkse periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen zonder motivering, mits een opzeg bij aangetekende brief ten minste zes maanden op voorhand. In dit geval zal de huurder, conform artikel 3§4 van de Wet van 20.02.1991, recht hebben op een vergoeding die gelijk is aan negen of zes maanden huur naargelang de opzeg werd gegeven bij het einde van de eerste of de tweede driejaarlijkse periode.

De verhuurder heeft het recht om de huurovereenkomst op elk moment bij aangetekend schrijven te beëindigen zonder schadevergoeding, mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van zes maanden. Dit kan echter enkel in de gevallen voorzien in de artikelen 3§2 (persoonlijk gebruik) en §3 (werken) van de Wet van 20.02.1991. De partijen komen uitdrukkelijk overeen het geval van bezetting door de verhuurder ten behoeve van de diensten die door hem worden verzekerd hiermee gelijk te stellen.

2) Door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, aan te kondigen bij aangetekend schrijven. Nochtans, indien dit gebeurt binnen de eerste driejaarlijkse periode, dan zal de verhuurder recht hebben op een vergoeding gelijk aan drie, twee of één maand naargelang de huurovereenkomst een einde neemt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar, conform het artikel 3§5 van de wet op 20.02.1991.

De huurder verklaart een kopie gekregen te hebben van de volledige tekst van de wet van 20 februari 1991 betreffende huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Artikel 5 - Huurprijs.

De huur is toegestaan en aanvaard mits betaling van een maandelijkse basishuurprijs van 545 Euro (VIJFHONDERDVIJFENVEERTIG EURO).



De huurprijs is vooruit betaalbaar vóór 1e van de maand waarop hij betrekking heeft en voor de 1e keer op 01/01/2005 Behoudens nieuwe instructies van de verhuurder, dient betaald te worden door overschrijving op postrekening nummer 679-2054958-13 van DE POST, REAL ESTATE, Muntcentrum, 1000 Brussel, met de melding : “Huur (maand en jaar) Appartement MERELBEKE APPARTEMENT 1 en garage”

De huurprijs is eisbaar door het enkel verstrijken van de termijn, die wordt gelijkgesteld met ingebrekestelling.

De partijen komen overeen zich de mogelijkheid voor te behouden de huurprijs te herzien bij het einde van elke driejaarlijkse periode onder de voorwaarden voorzien bij artikel 7 van de wet van 20.02.91.

Artikel 6 - Indexering van de huurprijs

De partijen komen overeen dat de huurprijs gekoppeld wordt aan de gezondheidsindex.

De huurprijs wordt éénmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan de index, volgens de formule :

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

De basishuurprijs is deze vermeld in het artikel 5 hierboven.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die de ondertekening van de huurovereenkomst voorafgaat (maand december 2004, te weten punten).

Het nieuw indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat.

Elke jaarlijkse aanpassing en zijn berekening zal schriftelijk door de verhuurder aan de huurder worden medegedeeld.

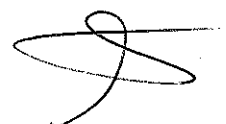
De beide partijen verbinden er zich toe om, indien de berekeningswijze zou veranderen, zich te gedragen naar de instructies die ter zake worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 7 - Belastingen en lasten

1) Belastingen

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, ten gunste van de Staat, de Gemeenschap, de Provincie, het Gewest, de Agglomeratie of ieder ander organisme of openbare macht, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die het verhuurde goed bezwaren of dit in de toekomst zullen doen, zijn ten laste van de huurder.

2) Private lasten



De huurder zal rechtstreeks de kosten betreffende het verwarmen (centrale verwarming op gas) van het appartement, onderhoud van de ketel en het verbruik van water en elektriciteit betalen. aan betrokken nutsvoorzieningen. vereffenen

Ook volgende lasten zijn te betalen door de huurder: telefoon, en teledistributie.

De huurder zal deze rechtstreeks aan de respectievelijke nutsbedrijven betalen. op basis van de opname van zijn private teller. De abonnementsen, de huur van de teller en de aansluitingskosten zijn eveneens ten laste van de huurder

Artikel 8 - Betalingen en intrest.

Onverminderd elk ander recht en rechtsmiddel van de verhuurder, brengt elke som die door de huurder uit hoofde van deze huurovereenkomst dient te worden betaald, vanaf de datum van zijn eisbaarheid intrest op tegen de wettelijke intrestvoet

Artikel 9 - Gebruik van de lokalen

De huurder verbindt er zich toe de gehuurde lokalen als een goede huisvader te gebruiken en er geen enkele activiteit uit te oefenen die de andere bezetters van het gebouw zou kunnen hinderen. Voor het houden van huisdieren dient de huurder voorafgaandelijk toestemming te vragen van de verhuurder.

De huurder kan onder zijn verantwoordelijkheid telefoon, televisie of andere vaak gebruikte toestellen plaatsen, zonder voorafgaandelijk akkoord van de verhuurder, zonder dat dit echter kan leiden tot beschadiging van de lokalen.

Indien de plaatsing van de bovenvermelde toestellen werken aan de buitenkant van het gebouw of aan de gemeenschappelijke ruimten zou noodzaken, dan dient de geschreven en voorafgaandelijke toestemming van verhuurder te worden gevraagd, die deze steeds kan weigeren.

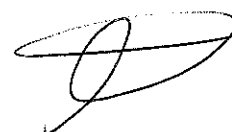
De installaties (aansluiting van telefoon, teledistributie, enz.) zullen bij het verlaten van het gebouw zonder vergoeding verworven worden door de verhuurder indien deze dit wenst.

Artikel 10 - Plaatsbeschrijving

Een door de partijen gedateerde en ondertekende plaatsbeschrijving zal minnelijk en tegensprekelijk worden opgesteld voor de effectieve ingebruikname door de huurder.

De Post duidt hiertoe mevrouw Marc De Geeter aan.

Indien de huurder technische bijstand (van een architect expert, ...) wenst, zal hij de kosten die dit met zich meebrengt, zelf moeten dragen.



Deze plaatsbeschrijving zal bij onderhavig contract worden gevoegd en maakt er integrerend deel van uit.

Artikel 11 - Teruggave van het gehuurde goed - Plaatsbeschrijving bij uittrede

Na de ontruiming van de lokalen en voor het einde van de huurovereenkomst, zal een plaatsbeschrijving bij uittrede worden opgesteld volgens dezelfde procedure als deze beschreven in artikel 10, om het bedrag van eventuele huurschade en vergoeding voor onbeschikbaarheid vast te stellen.

De partijen zullen alles in het werk stellen om snel een minnelijk akkoord te bereiken.

Indien er nochtans een blijvende onenigheid is over bepaalde posten of bedragen die eventueel moeten betaald worden, kunnen de partijen beslissen het geschil voor de vrederechter te brengen van het gebied waar het gehuurde goed gelegen is.

Artikel 12 - Opzegging wegens fout

Ingeval van verbreking van onderhavige overeenkomst door de fout van de huurder, zal deze aan de verhuurder ten titel van forfaitaire vergoeding een som betalen gelijk aan vier maand van de laatst betaalde huurprijs.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat deze som enkel de vergoeding van opzegging, van hervershuring en van onbeschikbaarheid van de lokalen dekt, met uitsluiting van de schadevergoeding die zou kunnen verschuldigd zijn voor huurschade en andere aan de huurder toe te schrijven beschadigingen, conform het artikel 11.

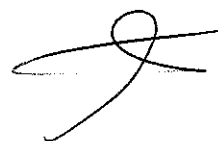
Artikel 13 - Veranderingen

De huurder kan geen enkele verandering aanbrengen in de gehuurde lokalen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Indien de verhuurder zijn toestemming geeft, dienen de werken uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst, op kosten van de huurder en onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid. De verhuurder behoudt zich het recht voor de werken die hij toegestaan heeft van nabij te volgen.

Voor de inrichting van de gehuurde lokalen dient de huurder alle veiligheidsvoorschriften te respecteren die op het gehuurde goed zouden van toepassing kunnen zijn.

Op het einde van de huurovereenkomst of ingeval er vroegtijdig een einde aan wordt gesteld, worden alle verbeteringen en veranderingen van welke aard ook eigendom van de verhuurder, zonder vergoeding. Hieronder zijn onder andere begrepen de afscheidingen, de sanitaire, elektrische, verwarmings- en andere installaties.



Nochtans kan de verhuurder van de huurder eisen dat hij geheel of gedeeltelijk de afscheidingen, veranderingen of verbeteringen wegneemt en de lokalen op zijn kosten geheel of gedeeltelijk in hun oorspronkelijke toestand herstelt.

Artikel 14 - Onderhoud en herstellingen

Met uitzondering van de grote herstellingen opgesomd in artikel 606 van het Burgerlijk Wetboek die ten laste van de verhuurder blijven voor zover zij niet te wijten zijn aan de huurder, zal deze laatste alle herstellingen doen, van welke aard ook, en zal hij verplicht zijn de gehuurde lokalen in goede staat te houden.

Hij zal met name op zijn kosten alle gebroken of gebarsten vensters vervangen, welke daar ook de oorzaak van is.

Hij zal jaarlijks de waterverwarmingsinstallatie (bevindt zich op de zolder) laten onderhouden. Het bewijs hiervan zal hij zo snel mogelijk overmaken aan de verhuurder; indien hij dit niet doet, kan de verhuurder de werken laten uitvoeren op kosten van de huurder.

Hij zal de waterleidingen, de radiatoren en de sanitaire installaties voor de vorst beschermen.

Hij zal het binnenschilderwerk, de vloerbekleding, de kranen, enz. in goede staat onderhouden.

De huurder zal zonder vergoeding en zonder vermindering van de huurprijs alle herstellings- of verbeteringswerken die noodzakelijk worden tijdens de huurovereenkomst gedogen, zelfs indien deze meer dan 40 dagen duren.

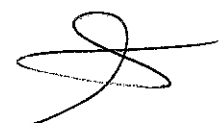
De huurder zal de verhuurder of zijn aangestelde toegang verlenen om de nodige inspecties en herstellingen uit te voeren.

De huurder dient zonder uitstel en per aangetekend schrijven de verhuurder te verwittigen van elke herstelling die deze ten laste valt. Indien hij dit niet doet, is hij verantwoordelijk voor elke schade die van dit verzuim het gevolg is.

Artikel 15 - Waarborg

Om de uitvoering van alle verplichtingen die op hem rusten uit hoofde van deze huurovereenkomst te garanderen, zal de huurder, overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 van de wet van 20 februari 1991, op een geblokkeerde rekening die op zijn naam bij de Bank van de Post geopend is, een bedrag storten dat gelijk is aan **drie maanden huur**. De intresten op deze som zullen conform de wet van 20.02.1991 gekapitaliseerd worden.

De huurder moet het stipt naleven van deze verplichting bewijzen door aan de verhuurder een attest voor te leggen waarop de gegevens van deze geblokkeerde rekening vermeld zijn. De sleutels van het gehuurde goed zullen slechts worden overhandigd na voorlegging van het bewijs van storting van de waarborg.



Op het einde van de huurovereenkomst wordt deze waarborg vermeerderd met de gekapitaliseerde intresten vrijgegeven ten voordele van de huurder nadat deze bewezen heeft dat hij aan al zijn verplichtingen heeft voldaan door het overleggen aan de bank van ofwel een gedateerd en ondertekend akkoord tussen de beide partijen ofwel een kopie van een definitief vonnis dat de vrijgave van de waarborg ten voordele van de huurder beveelt.

Tijdens de huurovereenkomst kan de waarborg in geen geval door de huurder worden bestemd tot betaling van de huurprijs of van andere contractuele schulden.

Nochtans kan ingeval de huurder in gebreke blijft, de waarborg door de verhuurder gebruikt worden om de achterstallige betalingen en andere tekortkomingen van de huurder te compenseren, daaronder begrepen de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 16 - Afstand en onderverhuring

Het is de huurder niet toegelaten, zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de verhuurder, geheel of gedeeltelijk zijn huurrechten af te staan of het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk in onderverhuring te geven.

Ingeval de verhuurder de onderverhuring zou toestaan, blijft de huurder hoofdelijk en onverdeeld aansprakelijk tegenover de verhuurder voor wat betreft de uitvoering van de verplichtingen die volgen uit de huurovereenkomst.

De duur van de onderverhuring kan in geen geval de duur van deze huurovereenkomst overstijgen. De huurder dient de onderhuurder van zijn rechten en plichten op de hoogte te stellen.

De huurder maakt binnen de 15 dagen na de ondertekening van het contract van onderverhuring een kopie ervan over.

Artikel 17 - Verzekeringen

Gedurende de gehele duur van onderhavige overeenkomst zal de huurder zijn aansprakelijkheid als huurder laten verzekeren voor alle schade waarvoor hij verantwoordelijk zou zijn, met inbegrip van verval van het onroerend goed - zo ook glasbreuk - ten gevolge van diefstal of een poging tot diefstal. Deze verzekering zal een clause omvatten die aan de verzekeraar het verbod oplegt de verzekeringsovereenkomst op te zeggen zonder opzeg aan de verhuurder.

De huurder zal binnen een termijn van dertig dagen, vanaf de ondertekening van onderhavig contract, het bewijs van deze verzekering en van de betaling van de premie dienen voor te leggen.

De huurder verklaart een verzekeringspolis te hebben onderschreven voor het meubilair en de inhoud van het gehuurde goed, evenals voor de aanpassingen, de scheidingsmuren, de werken en verfraaiingen die hij er in uitvoerde, voor alle risico's, met inbegrip van de burgerlijke aansprakelijkheid en het verhaal van burenen.)



Artikel 18 - Verkoop van het gebouw

Ingeval het gebouw wordt verkocht, zal de koper het recht hebben een einde te stellen aan deze overeenkomst, mits hij het opzegt door middel van een aangetekend schrijven binnen de drie maanden na de overschrijving van de authentieke akte die de verandering van eigenaar vaststelt, conform artikel 9 van de wet van 20.02.1991.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat indien de koper van deze mogelijkheid gebruik maakt, de huurder geen enkel recht heeft op een schadevergoeding.

Artikel 19 - Bezoek van het gehuurde goed

De verhuurder heeft het recht tijdens de opzegtermijn, of ingeval van verkoop, een bericht van verhuring of van verkoop aan te brengen op de meest zichtbare plaatsen. Bovendien moet de huurder het gehuurde goed laten bezichtigen door personen die vergezeld zijn van een afgevaardigde van de verhuurder, op tijdstippen die in onderling overleg door de partijen worden vastgesteld.

Artikel 20 - Registratie

De huurder zal deze huurovereenkomst laten registreren. De kosten van de registratie, eventuele boetes en dubbele rechten zijn ten laste van de huurder.

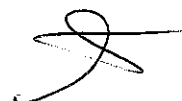
Artikel 21 - Keuze van domicilie

Voor de uitvoering van dit contract doet de huurder keuze van domicilie in het gehuurde goed. De huurder is verplicht om bij het einde van deze overeenkomst zijn nieuwe woonplaats per aangetekende brief te melden aan de verhuurder. Indien hij dit niet doet, zal elk bericht of betekening geacht worden geldig te zijn gedaan in de lokalen die het voorwerp uitmaken van dit contract.

Artikel 22 - Onteigening

De huurder zal ingeval van onteigening geen enkele vergoeding kunnen vragen aan de verhuurder, die er zich evenwel toe verbindt de huurder te verwittigen van elke procedure ter zake.

De huurder zal enkel tegenover de onteigenende overheid zijn rechten kunnen doen gelden.



Artikel 23 - Vrijstelling van aansprakelijkheid

De verhuurder is vrijgesteld van elk pecuniair gevolg, van welke aard ook, dat zou kunnen het gevolg zijn van de toepassing van de artikelen 1384, 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

Opgemaakt te Brussel, op 1 december 2004 in zoveel exemplaren als er ondertekenaars zijn plus één exemplaar voor de diensten van de Registratie.

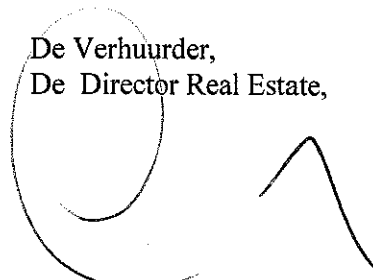
Elke ondertekenaar verklaart een exemplaar van het contract te hebben ontvangen.

De huurder,



VAN ACKER GENEVIEVE

De Verhuurder,
De Director Real Estate,



F. VAN EECKHOUT

BRUSSEL
Geregistreerd reger bid feun renvooi
te Merelbeke op 10 december 2004
boek 0422 blad 12 vak 283
Ontvangen VJFENTWINTIG euro
€ 25,00

De eerste aanwezige inspecteur,

De bestuurs assistent

