

OVEREENKOMST VOOR DE HUUR VAN EEN WONING-HOOFDVERBLIJFPLAATS

TUSSEN:

De naamloze vennootschap van publiek recht **De Post**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1000 Brussel, Muntcentrum en die ingeschreven is in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0214.596.464;

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Patrick Gohy in diens hoedanigheid van National Portfolio Manager Facility Management en De Fabrice Benoni in zijn hoedanigheid van Business Controller

Hierna genoemd "*de Verhuurder*".

EN

De heer David Robert SCHWING wonende te
Hundelgemsesteenweg 379/b
9820 MERELBEKE

Hierna genoemd "*de Huurder*".

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

ARTIKEL 1 – VOORWERP

De Verhuurder verhuurt onder de hierna bepaalde voorwaarden aan de Huurder, die aanvaardt het hierna omschreven onroerend goed een appartement gelegen te 9820 Merelbeke Hundelgemsesteenweg 379 op de tweede verdieping bevattende in private en uitsluitende eigendom hall, woonkamer, keuken, berging, wc, één slaapkamer, badkamer, terras aan de achterzijde van het gebouw en garage

ARTIKEL 2 – BESTEMMING

Het gehuurde goed wordt verhuurd als woongelegenheid en zal vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst bestemd worden tot hoofdverblijfplaats van de Huurder en zijn gezin. Op deze overeenkomst zal derhalve de Woninghuurwet van 20 februari 1991 van toepassing zijn.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het de Huurder verboden is het door hem gehuurde goed geheel of gedeeltelijk te bestemmen tot de uitoefening van een handel, een ambacht, een nijverheid of enige andere beroepswerkzaamheid, in rechtstreeks contact met het publiek, zodat deze overeenkomst niet wordt beheerst door de bepalingen van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur.

Partijen komen overeen dat de niet-naleving van dit artikel een ernstige en zwaarwichtige contractuele tekortkoming vormt in hoofde van de Huurder en een grond vormt tot ontbinding in rechte van deze overeenkomst ten laste van de Huurder. Ongeacht of de Verhuurder de ontbinding van deze huurovereenkomst al dan niet in rechte vordert en onverminderd artikel 17, zal de Verhuurder in ieder geval recht hebben op de vergoeding van alle schade die hij lijdt als gevolg van de niet-naleving van dit artikel door de Huurder, waaronder doch niet uitsluitend alle meerbelastingen waartoe hij zal gehouden zijn.

ARTIKEL 3 – STAAT VAN HET GEHUURDE GOED



De Huurder verklaart dat hij het gehuurde goed met aandacht heeft bezocht en dat hij het aanvaardt in de staat waarin het zich bevindt.

Er wordt verklaard dat het goed voldoet aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, zoals vermeld in Bijlage 8.

ARTIKEL 4 – DUUR

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van negen opeenvolgende jaren welke een aanvang neemt op 01/08/09 om te eindigen op 31/07/2018.

De huurovereenkomst zal evenwel slechts ten einde lopen indien de Huurder of de Verhuurder ten minste zes (6) maanden vóór de vervaldag de overeenkomst opzegt.

ARTIKEL 5 – HUURPRIJS

De verhuring wordt toegestaan en aanvaard mits een maandelijkse basishuurprijs van 460 € (vierhonderd zestig euro), onder voorbehoud van indexatie, zoals voorzien in artikel 6
De huurprijs is maandelijks en vooraf betaalbaar op de laatste werkdag voorafgaand aan de eerste dag van iedere maand, en voor het eerst op 01 juli 2009

Behoudens nieuwe instructies van de Verhuurder, is de huurprijs betaalbaar door overschrijving op rekeningnummer 679-2054958-13 op naam van De Post Muntcentrum 1000 Brussel met vermelding van volgende code.....en de maand en het jaar waarop de huur betrekking heeft

De huurprijs is eisbaar door het verstrijken van de termijn die als ingebrekestelling geldt.

De Huurder verbindt er zich toe bij een bank een verzoek tot automatisch heffen van de huurgelden op zijn bankrekening te ondertekenen en dit verzoek tot heffing te behouden gedurende de gehele duur van de huur.

ARTIKEL 6 – INDEXATIE

Zonder echter ooit minder te mogen bedragen dan de aanvankelijke huurprijs bepaald in artikel 5, zal het bedrag van de huurprijs op iedere verjaardag van de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud, overeenkomstig de hierna volgende bepalingen.

De huurprijs zal slechts worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud indien de belanghebbende partij daartoe een schriftelijk verzoek overmaakt aan de andere partij, per gewone post of door overhandiging tegen ontvangstbewijs.

De aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex en zulks conform de bepalingen van artikel 1728bis B.W.

Het huurgeld zal worden aangepast overeenkomstig de volgende formule :

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

Voor de toepassing van deze formule wordt onder het "*nieuwe indexcijfer*" het gezondheidsindexcijfer van de maand die de huuraanpassing voorafgaat, onder "*aanvangsindexcijfer*" het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten en onder "*basishuurprijs*" de huurprijs die volgt uit deze overeenkomst of een vonnis met

huurder worden gelegd.

Ingeval de berekeningsbasis van de officiële index bedoeld in artikel 1728bis B.W. (index der consumptieprijzen en / of gezondheidsindex) zou gewijzigd worden, wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de huurprijs aangepast zal worden overeenkomstig de omrekeningsvoet die in het Belgisch Staatsblad zal bekend gemaakt worden of overeenkomstig elk ander systeem dat de index zou vervangen om als basis te dienen voor de betaling van staatsambtenaren.

ARTIKEL 7 – BELASTINGEN EN TAKSEN

Alle taksen, belastingen en om het even welke heffingen van welke aard ook, met inbegrip van de milieuheffingen, doch met uitzondering van de onroerende voorheffing, geheven of te heffen op het gehuurde goed ten voordele van de Staat, de Gemeenschap, het Gewest, de Gemeente, de Provincie of elke andere openbare instelling zijn uitsluitend ten laste van de Huurder.

De bedragen door de Huurder verschuldigd ingevolge dit artikel worden door de Huurder hetzij aan de Verhuurder vereffend binnen de 15 dagen nadat de Verhuurder hem de nodige bewijsstukken heeft voorgelegd en hem verzocht heeft over te gaan tot betaling, hetzij rechtstreeks betaald aan de heffende overheid binnen de wettelijk voorziene termijn.

De Huurder zal de Verhuurder vergoeden voor elk nadeel dat voor hem zal ontstaan uit de vertraging te wijten aan de Huurder bij het betalen van de door hem te dragen belastingen.

ARTIKEL 8 – KOSTEN EN LASTEN

8.1 Gemeenschappelijke lasten

Niet van toepassing

8.2 Individuele kosten

Het gehuurde goed is uitgerust met een aparte nutsvoorzieningen voor water, gas en electriciteit.

De verbruikskosten alsmede de abonnementen op de verdeling van electriciteit, water, gas, telefoon enz. met betrekking tot het gehuurde goed zullen rechtstreeks door de huurder worden betaald aan de leverende maatschappijen

ARTIKEL 9 – PLAATSBESCHRIJVING

Een omstandige plaatsbeschrijving van het gehuurde goed zal worden opgemaakt vóór de bezetting van het gehuurde goed.

Op het einde van de huur zal de Huurder het gehuurde moeten teruggeven in de staat waarin hij heeft ontvangen zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, zonder dat hij verantwoordelijk kan worden gehouden voor de normale slijtage door gebruik of voor de door ouderdom ontstane schade.

Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen op het einde van de overeenkomst aangaande het

bedrag van de eventuele huurschade zal dit bedrag worden bepaald door een in gemeen overleg door de partijen aangewezen deskundige; bij gebreke aan akkoord tussen de partijen omtrent de keuze van een deskundige zal deze aangewezen worden, op verzoek van de meest gereede partij, door de bevoegde Vrederechter.

De eventuele gerechtskosten, evenals de kosten van expertise, zullen door beide partijen ieder voor de helft worden gedragen.

ARTIKEL 10 – VERANDERINGEN EN VERBOUWINGEN

De Huurder mag geen enkele verandering, verbetering, verfraaiing, verbouwing, of in het algemeen geen enkel werk aan het gehuurde goed aanbrengen zonder de uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder.

De Huurder die werken en/of aanpassingen wenst uit te voeren in het gehuurde goed, dient samen met de toelatingsaanvraag een nauwkeurige omschrijving van de gewenste werken en/ of aanpassingen aan de Verhuurder over te leggen.

Alle door de Huurder ondernomen werken geschieden onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid en op zijn kosten.

De Huurder verbindt zich ertoe deze werken uit te voeren of te laten uitvoeren overeenkomstig de regels van de kunst en het goed vakmanschap.

Alle werken die zonder de toestemming van de Verhuurder werden uitgevoerd, zullen onmiddellijk en op eerste verzoek van de Verhuurder verwijderd worden.

Op het einde van de huur zullen alle door de Huurder uitgevoerde werken, met of zonder toestemming van de Verhuurder uitgevoerd, van rechtswege aan de Verhuurder toekomen, zonder dat hij aan de Huurder enige vergoeding verschuldigd is.

De Verhuurder zal echter steeds mogen eisen dat op het einde van de huur het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld op kosten van de Huurder.

ARTIKEL 11 – ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De Huurder zal het gehuurde goed als een goede huisvader gebruiken en het in een goede staat van onderhoud bewaren.

De Huurder draagt zorg voor de onderhoudswerken en de herstellingen die hem ten laste worden gelegd onder toepassing van artikel 1754 e.v. B.W. en van de plaatselijke gebruiken, alsook degene die specifiek in dit artikel worden geregeld.

De Huurder moet de Verhuurder of zijn aangestelden, de architecten, de aannemers, werklieden of iedere andere persoon aangewezen door de Verhuurder zonder enige vergoeding de toegang tot het gehuurde goed verlenen teneinde de toestand van het gehuurde goed en van het gebouw in het algemeen na te gaan en over te gaan tot de inspecties en de nodige herstellingen, mits de Verhuurder de Huurder daar tenminste 48 uur op voorhand kennis van geeft, behoudens hoogdringendheid.

De Huurder moet de Verhuurder onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte brengen van schade en beschadigingen die buiten zijn herstellingsplicht vallen. Indien de Huurder nalaat zulks te doen, beschikt de Verhuurder over een mogelijke rechtsvordering tegen de Huurder voor de schade ontstaan ten gevolge van die nalatigheid.



ARTIKEL 12 – BRANDVERZEKERING

De Huurder verbindt er zich toe, gedurende de gehele duur van onderhavige overeenkomst, een brandverzekering te nemen voor gans het door hem gehuurde goed evenals ter dekking van zijn inboedel bij een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij. Deze verzekering moet zowel het huurrisico als het verhaal van derden verzekeren.

De Huurder is ertoe gehouden een kopie van de polis aan de Verhuurder te overhandigen bij de aanvang van de huurovereenkomst.

De Huurder moet het bewijs dat hij de premies betaald heeft kunnen voorleggen telkens als de Verhuurder hierom verzoekt.

De polis zal voorzien dat de verzekeringsmaatschappij de Verhuurder vooraf in kennis zal stellen van iedere stopzetting van de dekking, om welke reden en op initiatief van welke partij dan ook.

ARTIKEL 13 – ONTHEFFING VAN AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERHUURDER

De Verhuurder wijst iedere aansprakelijkheid af voor elk nadelig feit of voor iedere schade, veroorzaakt door diefstal of andere misdrijven waarvan de Huurder of zijn gezin en bezoekers het slachtoffer zouden kunnen worden in het gehuurde goed.

De Verhuurder kan niet aansprakelijk gesteld worden voor belemmeringen veroorzaakt door derden, die het gebruik van het gehuurde goed verminderen of die schade veroorzaken aan de persoon of de goederen van de Huurder of zijn gezin, voor zover de Verhuurder blijk kan geven van redelijke zorgen teneinde belemmeringen door derden te vermijden, dan wel te beëindigen.

ARTIKEL 14 – HUURWAARBORG

Als waarborg voor de strikte naleving door de Huurder van alle verplichtingen die voor hem uit deze overeenkomst voortvloeien, moet de Huurder, vóór de aanvang van de huur, een waarborg samenstellen op één van de volgende wijzen, naargelang hij verkiest

- storting van een som gelijk aan twee maanden huur, zijnde 920 euro (negenhonderd twintig euro), op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening, op zijn naam geopend bij de Post Real Estate Muntcentrum 1000 Brussel

De Verhuurder verkrijgt voor elke schuldvordering voortvloeiende uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de Huurder een voorrecht op het actief van deze rekening.

De huurwaarborg geplaatst op deze rekening, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, zal slechts vrijgegeven worden aan de Huurder of aan de Verhuurder, mits schriftelijk akkoord tussen beide partijen opgemaakt na de beëindiging van de overeenkomst of mits voorlegging van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

ARTIKEL 15 – VERPLICHTING TOT STOFFEREN

Overeenkomstig artikel 1752 B.W. is de Huurder ertoe verplicht gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst, het gehuurde goed met meubelen en goederen te stofferen, waarvan hij eigenaar is, met een waarde voldoende om minstens één jaar huurgeld te waarborgen.



ARTIKEL 16 – INTERESTEN

Zonder afbreuk te doen aan andere rechten en vorderingen van de Verhuurder, inzonderheid het recht van de Verhuurder om de ontbinding in rechte van deze huurovereenkomst te vorderen, zullen alle sommen die door de Huurder ingevolge deze overeenkomst verschuldigd zijn vanaf hun datum van eisbaarheid van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen gelijk aan de wettelijke intrest van toepassing op het moment van de eisbaarheid, vermeerderd met 3 punten per jaar.

De interest voor iedere aangevatte maand is verschuldigd voor de gehele maand.

ARTIKEL 17 – ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST

Ingeval van ontbinding van deze huurovereenkomst ten laste van de Huurder zal deze aan de Verhuurder een schadevergoeding betalen gelijk aan drie maanden huur, naast de huurprijs en de lasten van het lopende maand en de eventuele huurachterstallen, verhoogd met de onkosten, uitgaven en ongeacht welke kosten welke voortvloeien uit de tekortkomingen van de Huurder en uit de ontbinding van deze overeenkomst, en onverminderd de eventuele vergoeding die door de Huurder zou verschuldigd zijn uit hoofde van huurschade en andere schadeposten aan hem te wijten en onverminderd de toepassing van artikel 16 hiervoor.

ARTIKEL 18 – ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT

Het is de Huurder niet toegestaan de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen dan met de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder.

Het is de Huurder niet toegestaan het gehuurde goed geheel onder te verhuren.

Mits het bekomen van de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder kan de Huurder het gehuurde goed gedeeltelijk onderverhuren, op voorwaarde dat hij het resterende niet onderverhuurde gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats blijft bestemmen.

Ingeval van toegestane overdracht van de huurovereenkomst zullen de cedant en de cessionaris solidair en ondeelbaar tegenover de Verhuurder gehouden zijn voor alle verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige huurovereenkomst.

De Huurder verbindt er zich toe aan de cessionaris of de onderhuurder de naleving van de verplichtingen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst op te leggen.

De onderverhuring kan in geen geval geschieden voor een termijn langer dan deze van de huidige overeenkomst.

ARTIKEL 19 - ONTEIGENING

Ingeval van gehele of gedeeltelijke onteigening wegens openbaar nut van het gehuurde goed, zal de huur een einde nemen op de dag waarop de onteigenende openbare macht bezit zal nemen van de plaatsen.

Ingeval van dagvaarding door een onteigenaar zal de Verhuurder, conform artikel 6 van de Wet van 26 juni 1962, de Huurder op de hoogte brengen van de voorgenomen onteigening, alsmede van dag, uur en plaats van de verschijning voor de rechter en het opmaken van de plaatsbeschrijving.

De Huurder zal in voorkomend geval geen enkele vergoeding van de Verhuurder kunnen vorderen. In geen geval zal de vergoeding die de Huurder zou kunnen eisen van de onteigenende overheid

het bedrag van de vergoeding, waarop de Verhuurder recht heeft, kunnen verminderen.

ARTIKEL 20 – VERKOOP VAN HET GEHURDE GOED

In geval van vervreemding van het gehuurde goed om welke reden ook, zal de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst kunnen opzeggen binnen de mogelijkheden geboden door de Woninghuurwet.

In voorkomend geval zal de (huidige) Verhuurder de Huurder geen enkele vergoeding verschuldigd zijn.

ARTIKEL 21 – KWIJTING VAN DE HUURDER

Het overhandigen van de sleutels, onder welke vorm ook, ter gelegenheid van of na het verstrijken van de huurovereenkomst en het vertrek van de Huurder zal in geen geval mogen worden ingeroepen door deze laatste als volledige of zelfs gedeeltelijke kwijting van zijn verplichtingen jegens de Verhuurder. Een dergelijke kwijting of ontlasting zal enkel kunnen worden vastgesteld in een geschrift afkomstig van de Verhuurder.

ARTIKEL 22 – AFFICHERING – BEZOEKEN AAN HET VERHUURDE GOED

Gedurende zes maanden die het einde van de huurovereenkomst voorafgaan evenals in het geval van tekoopstelling van het gehuurde goed laat de Huurder het aanbrengen van aanplakbiljetten toe op zichtbare plaatsen van het gehuurde goed, welke de te huur- of tekoopstelling ervan aankondigen en zal hij het bezoek van het gehuurde goed toelaten door kandidaten, vergezeld van de Verhuurder, gedurende drie dagen per week, gedurende twee opeenvolgende uren, te bepalen in onderling overleg tussen de Huurder en de Verhuurder.

ARTIKEL 23 – STEDENBOUW

Niet van toepassing

ARTIKEL 24 – BODEM

Niet van toepassing

ARTIKEL 25 – REGISTRATIE - AUTHENTIEKE AKTE

Onderhavige huur zal onderworpen worden aan de registratie door de zorgen van de Verhuurder.

ARTIKEL 26 – HOOFDELIJKHEID

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



ARTIKEL 27 – DIVERSEN

Het is de Huurder verboden in het gehuurde goed over te gaan tot openbare verkopen.

De Huurder mag in het gehuurde goed geen dieren houden tenzij mits het voorafgaand schriftelijk akkoord van de Verhuurder.

ARTIKEL 28 – WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen hun woonplaats op:

- de Verhuurder: De Post – Facility Management Portfolio
Muntcentum
1000 Brussel;
- de Huurder: in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, behoudens indien hij bij zijn vertrek een nieuwe woonstkeuze betekent aan de Verhuurder.

ARTIKEL 29 – OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Nihil

ARTIKEL 30 – BIJLAGEN

Deze overeenkomst telt bijlage(n) die integrerend deel uitmaken van deze overeenkomst:

Bijlage 9: Plaatsbeschrijving bij aankomst

- 8: Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waarvan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid gezondheid en bewoonbaarheid
- 10: Wettelijke bijlage betreffende de huurovereenkomsten voor woningen in het Vlaams Gewest
- 11: Energieprestatiecertificaat

Opgemaakt in drie originele exemplaren waarvan er één bestemd is voor registratiedoeleinden; elke partij erkent haar exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Verhuurder

Opgemaakt te Brussel op

31/07/09

Handtekening

Naam Patrick Gohy

Functie National Portfolio Manager



Fabrice Benoni

Business Controller

Voor de Huurder

Opgemaakt te Brussel op

31/07/09



Handtekening

Naam heer David Schwing

Coregistréerd te MERELBEEKE

de 12 oktober 2009

boek 6424 blad 48, vak 798

vrij roffen, geen verz.
Ontvangen: KOSTELOZE

REGISTRATIE
De Federale Aankoopinspecteur,

20



NADIA MEJON