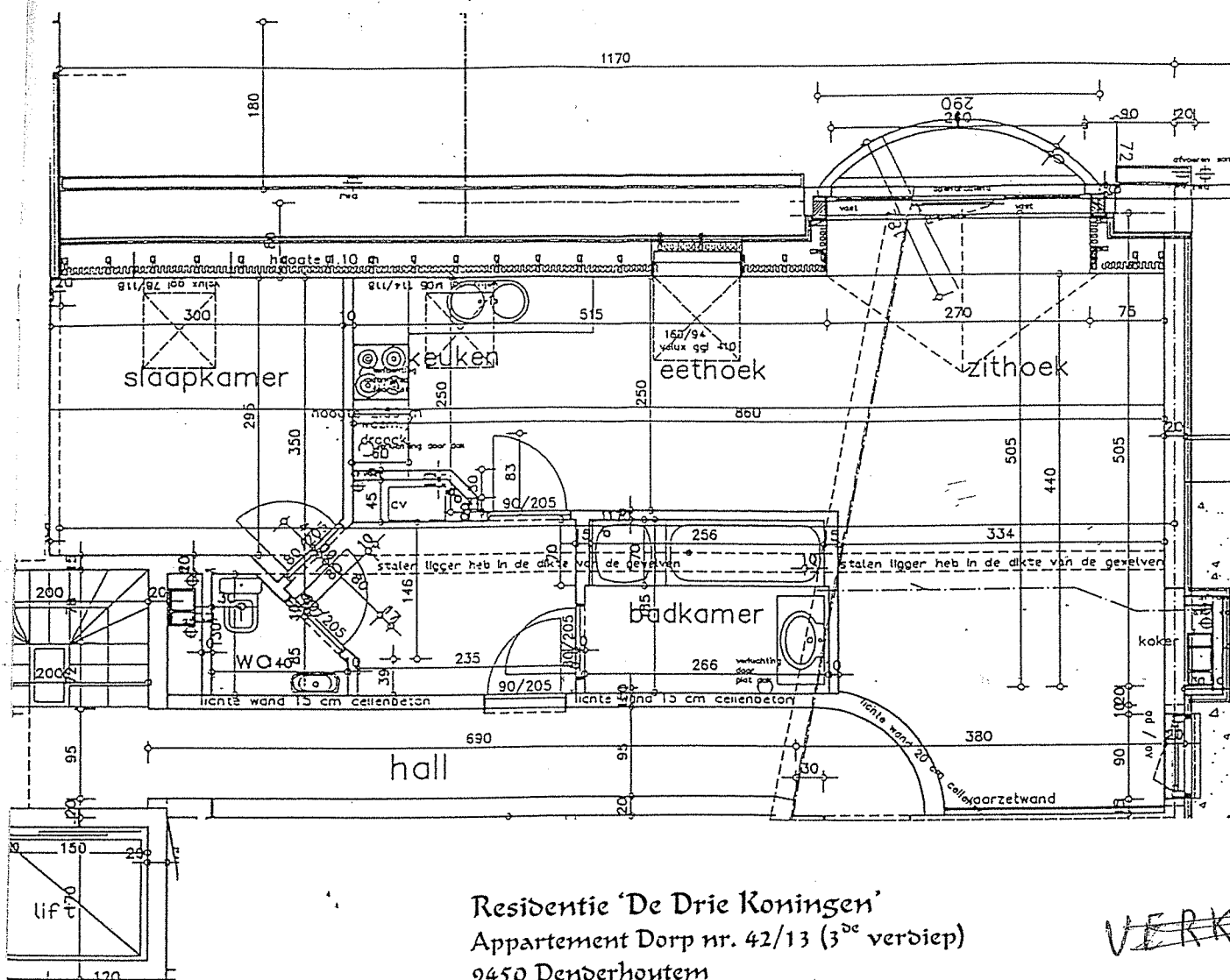




Residentie 'De Drie Koningen'
Appartement Dorp nr. 42/13 (3^{de} verdiep)
9450 Denderhoutem

~~VERKOCHT~~

Bouwheer: Euriamcom nv
Vondelen 48
9450 Denderhoutem

Contactadres: Vondelen 52
9450 Denderhoutem

Tel.: (053) 83 17 66
Fax: (053) 83 15 80
E-mail: vibed.ppr@cobonet.be

RESIDENTIE 'DE DRIE KONINGEN'

Dorp

9450 Haaltert - Denderhoutem

EUROPEAN INVESTMENT AND MANAGEMENT COMPANY

société anonyme



N.V. EURIAMCOM S.A.



B-9450 HAALTERT - Denderhoutem

Vondelen 52

Tel. (053) 83 91 44 - ~~83 17 66~~

Aangetekend en per gewone post

Mevrouw Bourgeois Monique

Dorp 42 bus 13

9450 Denderhoutem

Tel 0496733970

Denderhoutem, 26/03/2025.

Betreft : huuropzegging appartement Dorp 42/13

Geachte Mevrouw,

U bent huurder van ons appartement – Dorp 42/13 te Denderhoutem sinds 1/11/2007.

Hiermee delen wij u mede dat we de huurovereenkomst opzeggen.

De reden van de opzegging is het te koop stellen van het appartement.

Gezien de wettelijke termijn van opzegging vragen we u per 31/10/2025 het appartement ontruimd te hebben en te brengen in de staat waarin u het appartement aangeboden heeft gekregen.

Gelieve een afspraak te maken op het nummer 0475 790000 om de controle te kunnen uitvoeren bij het verlaten van het appartement en ons de sleutels te overhandigen zodat de borg kan vrijgegeven worden.

Met vriendelijke groeten

De Gendt Ortaire
Gedelegeerd Bestuurder

HUURCEEL VOOR EEN APPARTEMENT BESTEMD ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS

TUSSEN

De verhuurder (volledige identiteit van de verhuurder(s)):

De naamloze vennootschap '**EURIAMCOM**', hebbende haar maatschappelijke zetel te 9450 Haaltert (Denderhoutem), Vondelen 48.

BTW nummer 440.003.579

Ondernemingsnummer 0440003579

hier vertegenwoordigd door haar afgevaardigde bestuurder(s), te weten:

De heer DE GENDT Ortaire Sylvain Albert, rijksregisternummer 401206 307 49, wonende te 9450 Haaltert (Denderhoutem), Vondelen, 48.

Mevrouw EECKHOUT Julianne Coletta Zoë, rijksregisternummer 431021 322 21, echtgenote van en wonende met de heer Ortaire DE GENDT voornoemd.

herbenoemd tot de functie van bestuurders bij beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering der aandeelhouders gehouden op vierentwintig november tweeduizend en een, en tot de functie van gedelegeerd bestuurders bij beslissing van de raad van bestuur gehouden na de algemene vergadering der aandeelhouders op vierentwintig november tweeduizend en een, bekendgemaakt in gezegde bijlage de dato eenendertig augustus tweeduizend en twee onder nummer 20020831-1227.

EN

De huurder (volledige identiteit van de huurder(s)):

Bourgeois Monique, rijksregisternummer 580920 406 81, identiteitskaartnummer 590-2048755-44

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

BIJZONDERE BEPALINGEN

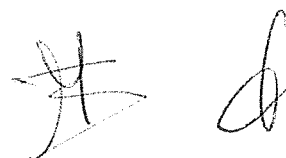
1. Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die dit aanvaardt, een appartement gelegen op de 3^{de} verdieping van de Residentie 'De Drie Koningen' met gemeenschap van inkomhal met ingang langsheen Dorp 42 te 9450 Haaltert (Denderhoutem).

Het appartement is genummerd Dorp 42 bus 13.

De huur omvat eveneens de private berging nr. 12.

Goed gekend door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goede huisvader te gebruiken.



2. Bestemming

Het eigendom wordt verhuurd als woongelegenheden en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurder. Het zal dienvolgens betrokken worden door maximaal 2 personen.

Het is de huurder verboden een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Indien de huurder desondanks het goed bestemt voor professionele activiteiten, zal hij de huur niet in mindering mogen brengen van zijn belastbare inkomsten.

Desgevallend zal hij alle supplementaire belastingen dienen te dragen die ten laste van de eigenaar zouden vallen, ook indien deze slechts na het vertrek van de huurder opeisbaar worden. De clause "voor slot van alle rekening" zal deze hypothese niet dekken.

3. Duur

- a. De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van één jaar die ingaat op 1 november 2007 zijnde de begindatum om te eindigen op 31 oktober 2008 zijnde de einddatum. De huurovereenkomst kan telkens met één jaar verlengd worden tot maximum 3 jaar.

***Facultatieve clause enkel voor huurovereenkomsten van minder dan of gelijk aan 18 maanden (doorhalen indien toepassing niet gewenst)*

Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, zal deze van rechtswege verlengd worden onder dezelfde voorwaarden en dit voor dezelfde duur.

***Facultatieve clause enkel voor huurovereenkomsten met een duur van 3 jaar (doorhalen indien toepassing niet gewenst)*

Elke partij kan ééenzijdig een einde stellen aan de huurovereenkomst bij het verstrijken van het eerste jaar of tweede jaar mits betekening van een opzeg van 3 maanden.

- b. Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden vóór het verstrijken van de einddatum of vóór het verstrijken van de verlenging, en indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar vanaf de begindatum zoals vermeld onder a).

4. Huurprijs

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse huurprijs van 500,00 (vijfhonderd) EURO, kosten syndicus inbegrepen, bedrag welke de huurder regelmatig elke maand vooruit zal dienen te betalen uiterlijk de 8^{ste} van de maand.

Behoudens andersluidende instructies van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer 432-1034901-54.

5. Waarborg

Als waarborg voor de goede naleving van zijn verplichtingen zal de huurder een som gelijk aan 1.000 € (twee maanden huur) deponeren overeenkomstig de wettelijke voorschriften.

Dit is een spaarboekje of spaarrekening openen met vermelding 'huurwaarborg' bij een financiële instelling naar keuze van de huurder. Voormelde som aan huurwaarborg zal hierop geblokkeerd blijven tot op het einde van de huur. Alsdan zal de huurder deze fondsen slechts

kunnen vrijmaken mits medeondertekening door de verhuurder. De intresten welke deze huurwaarborgsbaarrekening oplevert, zullen worden bijgeschreven en zijn niet opvraagbaar door de huurder om als aanpassing van de huurprijs te gelden.

Deze waarborg zal door de huurder kunnen worden opgevraagd bij het verstrijken van de huurovereenkomst, nadat hij het bewijs zal hebben geleverd zijn verplichtingen jegens de verhuurder volledig en correct te hebben nageleefd. De verhuurder verbindt er zich toe alsdan mede te ondertekenen voor het vrijmaken van de gedeponeerde en tot dan toe geblokkeerde fondsen, en dit binnen de maand te rekenen vanaf de datum van het verstrijken van deze overeenkomst.

Deze waarborgsom zal nooit dienen ter betaling van huurbedragen of lasten.

6. 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.

Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

Vóór het intrekken van de huurder of tijdens de eerste maand van bewoning zal een staat van bevinding opgemaakt worden. Een exemplaar van de plaatsbeschrijving zal eerstdaags ter ondertekening voorgelegd worden.

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming, nadat de huurder de plaatsen volledig zal ontruimd hebben en uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst.

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de deskundige de opdracht krijgen de schade vast te stellen waarvoor de huurder aansprakelijk is alsook de waarde ervan te schatten. De watertellers evenals de tellers voor gas en elektriciteit zullen moeten geopend blijven totdat de plaatsbeschrijving bij vertrek werd opgemaakt.

Voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen hun deskundige in gemeen overleg aanduiden ten laatste één maand vóór het einde van de huurovereenkomst. Bij gebrek aan akkoord zal de deskundige op verzoek van de meest gerede partij door de Vrederechter worden benoemd.

Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige welke door partijen of de Vrederechter werd aangeduid definitief bindend.

7. Privaat verbruik

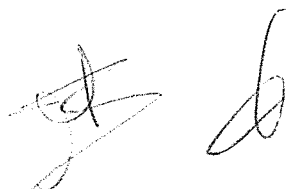
Alle kosten en lasten die het gevolg zijn van individueel gebruik van water, elektriciteit, gas, telefoon, TV-distributie of om het even welke andere nutsvoorzieningen, vallen integraal ten laste van de huurder.

8. Provisies

Het aandeel in de gemeenschappelijke kosten voor appartement 42/13 + private berging nr. 12 is geraamd op 55,26 €/trimster.

Dit bedrag is inbegrepen in de huurprijs van 500,00 €/maand.

Dit bedrag dient als provisie voor de gemene lasten, de kosten voor verwarming, water en elektriciteit betreffende de gemene delen evenals voor de belastingen en taksen.



Wanneer dit onvoldoende blijkt te zijn, kan het bedrag van deze provisie aangepast worden rekening houdend met het voorgaand verbruik, de evolutie van de prijzen en de eventuele brandstofvoorraad. Tenminste éénmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder toegestuurd. De aanpassingen van de provisie zullen doorgerekend worden aan de huurder. Bij appartementengebouwen waarvan het beheer wordt waargenomen door één zelfde persoon, kan inzage genomen worden van de bewijsstukken ten huize van deze persoon of op de zetel van de maatschappij die het beheer waarneemt in dit geval bij Exclusief Beheer, Graanmarkt 16 bus 16 te 9300 Aalst. Eventuele kosten verbonden aan deze inzage zijn ten laste van de huurder.

9. Indexering

Overeenkomstig artikel 1728bis B.W. zal de huurprijs jaarlijks op schriftelijk verzoek van de eigenaar, aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Voor het verleden zal de aanpassing slechts uitvoering hebben voor de 3 maanden welke het verzoek voorafgaat. De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 4. De basisindex is deze van de maand die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index zal deze zijn van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

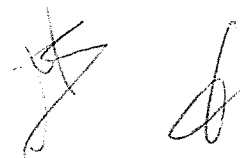
10. Gemene lasten

Buiten de hiervoor bepaalde huur, zal de huurder zijn deel kwijten voor de gemene lasten van het gebouw zoals deze zullen berekend worden door de syndicus of de verhuurder.

De gemene huurlasten omvatten alle kosten van verbruik en onderhoud betreffende het gebouw en met name (zonder dat deze opsomming beperkend is): de huur van de gemeenschappelijke meters, het verbruik van water, elektriciteit, gas en brandstof, het onderhoudsmateriaal, de kosten van onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, van verlichting en andere apparatuur, onderhoud en keuring van de brandpreventie, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekeringen en sociale lasten van de conciërge en het personeel dat gelast is met het onderhoud van de gemene delen.

Indien de schoonmaak van de gemene delen niet uitgevoerd wordt door een conciërge of daarmee gelast personeel, zal de huurder, in overleg met de medebewoners, de overloop van zijn verdieping onderhouden evenals de trap tussen deze en de lager gelegen verdieping, de lift, de gang t.h.v. de private bergingen, de kelderverdieping inclusief de technische lokalen en op het gelijkvloers de inkom met brievenbussen en spiegels, de glazen deuren en de stoep.

Bij gebreke van overeenstemming of, indien één van de bewoners bezwaar maakt, verbindt de huurder er zich nu reeds toe zijn deel te betalen in de kosten voor schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren. De herstellingen aan gemene delen welke noodzakelijk zijn ingevolge een inbraak, poging tot inbraak of vandalisme vallen ten lasten van de huurder, naar rato van het aandeel dat aan het gehuurde privaatief deel is toegewezen.



ALGEMENE BEPALINGEN

11. Onderhoud

De huurder dient in te staan voor het toezicht en het onderhoud van het gehuurde goed en alles wat de privatieve delen garneert en stoffeert.

Hij zal met name, zonder dat deze opsomming beperkend is, minstens éénmaal per jaar op zijn kosten de apparatuur voor centrale verwarming en de waterverwarmers laten onderhouden door een specialist en de badverwarmers laten ontkalken.

Hij zal de schouwen laten vegen.

De regelmaat van dit onderhoud zal afhangen van de verplichtingen verbonden aan het type van verwarmingsinstallatie die in het gebouw voorhanden is (jaarlijks voor verwarmingsinstallatie op stookolie).

Hij is er tevens toe gehouden de ontkalkingsapparaten en verzachters te onderhouden en te vullen wanneer deze voorhanden zijn.

Hij zal, binnen en buiten, de gebarsten of gebroken ruiten en spiegels laten vervangen welke ook de oorzaak van de schade zijn, zelfs in geval van overmacht.

Hij zal, zowel binnen als buiten, de schade herstellen aan de privatieve delen en de portaaldeur, welke veroorzaakt is bij inbraak, poging tot inbraak of 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 bel, telefoon, parlofoon, videofoon, enz.

Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de leidingen en riolering niet verstopt raken.

Indien het gehuurde goed voorzien is van huishoudelijke apparaten, zal de huurder deze op zijn kosten laten onderhouden en er de nodige herstellingen aan doen. De huurder zal erover waken dat het appartement in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat het schilderwerk indien nodig afgewassen wordt. Hij zal de tuin/terrassen in goede staat onderhouden.

Indien de huurder nalaat de hiervoor beschreven onderhoudsverplichtingen te vervullen, zal de verhuurder het recht hebben de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die de volledige verantwoordelijkheid zal dragen voor ongevallen ingevolge slecht gebruik of onderhoud van bedoelde zaken.

12. Verhaal

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen indien het is bewezen dat deze laatste, na erover te zijn ingelicht, niet zo haast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit artikelen 1386 en 1720 van het BW. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet of de huurovereenkomst aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan 40 dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving.

In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

13. Veranderingen aan het gehuurde goed

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken, zonder

Two handwritten signatures in dark ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven blijven: deze behoudt zich evenwel het recht voor te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.
De huurder mag geen buitenantenne plaatsen zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder.

14. Belastingen

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

15. Verzekeringen

Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst verbindt de huurder er zich formeel toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid - inclusief brand, glasbreuk en waterschade - te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel in België, met dien verstande dat het te verzekeren kapitaal de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel verbiedt. De huurder zal van deze verzekering het bewijs leveren en zal de polis niet mogen opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

16. Dieren

Het is de huurder niet toegelaten loslopende dieren (zoals honden, katten, ...) in het gehuurde pand te houden, en dit op straffe van voortijdige beëindiging van deze overeenkomst.

17. Onteigening

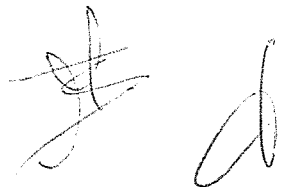
In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste zal geen enkele schadevergoeding mogen eisen van de verhuurder. Hij zal zijn rechten enkel kunnen doen gelden tegenover de onteigenaar en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou verminderen.

18. Openbare verkoping

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

19. Aanplakking - bezzoek

Gedurende de ganse opzeggingstermijn alsook bij tekoopstelling van het appartement, zal de huurder, tot op de dag van zijn vertrek, het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan. Hij zal ook de vrije en volledige bezichtiging dienen toe te staan aan de geïnteresseerden, 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 afspraak met de huurder mogen bezichtigen.



20. Statuten en reglementen van inwendige orde

De huurder is verplicht de statuten van de mede-eigendom, evenals alle wijzigingen die eraan zouden toegebracht zijn, te eerbiedigen en te zorgen voor hun toepassing. Hij verbindt er zich eveneens toe het reglement van inwendige orde te eerbiedigen evenals de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Tenslotte verbindt hij er zich toe de wijzigingen te eerbiedigen welke aangebracht worden aan het reglement van inwendige orde alsook de beslissingen welke door de algemene vergadering na de ondertekening genomen werden, voor zover deze wijzigingen en beslissingen hem door de syndicus werden meegedeeld.

In elk geval verbindt de huurder er zich toe om niets te plaatsen in de gemeenschappelijke delen en om geen lawaai te maken dat de overige bewoners kan storen.

21. Overdracht van huur en onderverhuuring

De huurder mag zijn rechten op het gehuurde goed niet overdragen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De volledige onderverhuuring van het goed is verboden. De gedeeltelijke onderverhuuring wordt slechts toegestaan mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat het resterend gedeelte van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder bestemd blijft.

22. Vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst

Huurovereenkomst met een duur van maximaal 3 jaar

Indien de huurder het gehuurde goed vervroegd wenst te verlaten, zal de verhuurder, naar eigen keuze:

- **hetzij** kunnen eisen dat de huurder verantwoordelijk blijft voor de uitvoering van de huurovereenkomst, met de toestemming evenwel tot overdracht van de overeenkomst aan een derde, die door de huurder wordt gezocht en door de verhuurder wordt goedgekeurd; dit alles onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurder:
 - a. alle verschuldigde bedragen (huur, lasten, taksen...) heeft betaald tot op de datum van de inwerkingtreding van de overdracht;
 - b. de eventuele kosten heeft betaald voor het opnieuw in staat stellen van het goed, berekend volgens de plaatsbeschrijving van een in gemeen overleg, of door de Vrederechter aangeduide deskundige wiens ereloon ten laste van de huurder zal vallen.
- **hetzij** kunnen eisen dat de huurder een opzegging van 3 maanden betekent en een vergoeding betaalt gelijk aan 3 maanden huur.

23. Vertraging in betaling

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat 10 dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van 1 % per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

24. Verbreking ten laste van de huurder

Indien het huurceel te zijnen laste verbroken wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten moeten dragen die uit deze verbreking voortspuiten of zullen voortspuiten. Hij zal tevens, bovenop de reeds vóór zijn vertrek vervallen en niet betaalde huur, een forfaitaire en



onherleidbare vergoeding 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 ondanks zijn vertrek.

25. Hoofdelijkheid

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

26. Woonstkeuze

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is. In dit laatste geval zal de huurder aan de verhuurder het adres meedelen van zijn woonplaats alsook elke wijziging hiervan.

27. Registratie

De registratie van onderhavig huurceel en de kosten hiervoor zijn ten laste van de verhuurder, die alleen alle rechten en boeten zal dragen waartoe de huurovereenkomst aanleiding kan geven.

28. Bijlagen

- staat van bevinding
- bijlage bij het K.B. van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van art. 11bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest
- overzicht overhandigde sleutels
- overname verbruik water, gas en elektriciteit

Betreffende huurcontract wordt door beide partijen ondertekend op datum van 11/12/07... maar begint met terugwerkende kracht te lopen vanaf 1 november 2007.

Opgemaakt te Denderhoutem, in vier exemplaren, waarvan één overhandigd wordt aan de huurder en drie in handen blijven van de verhuurder met het oog op de registratie.

Op 11/12/07.....

(handtekening der partijen, telkens voorafgegaan door de woorden «gelezen en goedgekeurd»)

DE VERHUURDER

Dhr. en Mevr. De Gendt-Eeckhout
Gedelegeerd Bestuurders van EURIAMCOM nv

DE HUURDER

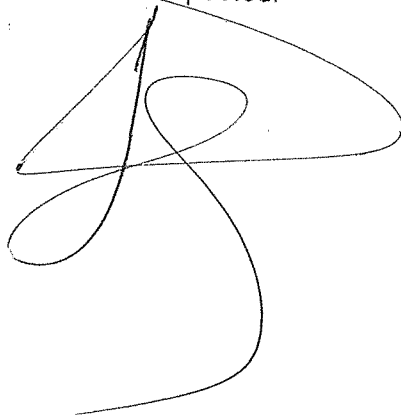
Mevr. Bourgeois Monique

JUBBEL

Kosteloos geregistreerd te Aalst III
de ..negen... januari... 2008.....
acht blad(en) geen... verzending(en)
boek .62.117 blad .26... vak .19....

De ontvanger

G. VAN HOORDE e.a. Inspecteur

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

STAAT VAN BEVINDING

EIGENAAR: EURIAMCOM nv
Vondelen 48
9450 Denderhoutem
TEL. (053) 83 91 44

HURDER: Bourgeois Monique

ONTWERPERS: Studiebureel VERDOODT en VERDOODT bvba
Architecten Johan en Wim Verdoodt
Olmenstraat 1
9320 Erembodegem – AALST

LIGGING: DORP 42 bus 13
9450 Denderhoutem – HAALTERT

Voor akkoord, de partijen

de eigenaar

DE GENDT ORTAIRE
EECKHOUT JULIENNE

de huurder

BOURGEOIS MONIQUE

DATUM

11/12/07

AANTAL BLADEN

7

Ondergetekende, De Gendt Ortaire, verhuurder
en Mevr. Bourgeois Monique, huurder

verklaren op 30.11.2007 te zijn overgegaan tot de tegensprekelijke plaatsbeschrijving van het
gebouw gelegen Dorp 42 bus 13 te 9450 Denderhoutem en de private berging nr. 12

eigendom van EURIAMCOM nv met als gedelegeerd bestuurder Dhr. en Mevr. De Gendt – Eeckhout

dit met het doel de huidige staat van het gebouw te beschrijven met het oog op het voorkomen van alle
gebeurlijkheden voortspruitend uit de verhuring van het betreffende appartement

Wijze en doel van bestatiging:

Deze bestatiging is bewerkt met een dossier waarvan een kopie in het bezit gesteld is van de eigenaar
van het pand en één in het bezit van de verzoeker. Tijdens de opname zijn geen meubelen verplaatst of
tapijten weggenomen, of geen muren afgelood. Sanitaire indeling, leidingen, afvoerleidingen of
apparaten zijn niet in onderzoek gesteld, ook niet voor wat betreft de rookkanalen, elektrische
leidingen of waterafvoerbuizen.

Beide partijen verbinden zich ertoe dat de plaatsbeschrijving zal hernomen worden op het einde van de
huurovereenkomst, als één der partijen hierom verzoekt wanneer hij meent schade geleden te hebben,
tenzij zij een overeenkomst in der minne regelen. In beide gevallen dienen zij een overeenkomst ter
ontlasting te tekenen.

De staat van bevinding werd opgemaakt tijdens de eerste maand van de huurperiode.

Na ons bezoek aan het gebouw hebben wij in gemeen overleg de uitslag van onze bevindingen als
volgt opgesteld:

Balkon achtergevel

Balkon bestaat uit uitgewassen sierbeton (beige kleur), waterdicht in de massa en aan alle
zichtvlakken afgewerkt.

Balkonleuning in gemetalliseerde en gelakte kokerprofielen in RAL-kleur 7021 (donkergrijs).

Geen opmerkingen

Leefruimte

Ramen:

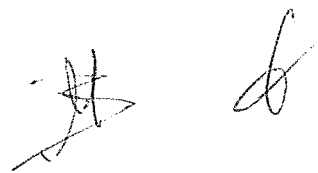
Buitschrijnwerk achterkant en zijkant gebouw: voorzien in kunststoframen (PVC Deceuninck),
kleur RAL 7021 (zwartgrijs) aan de buitenzijde, wit aan de binnenzijde.

Alle ramen werden ingeplakt en zijn voorzien van dubbele, zogenaamde superisolerende
beglazing, met een K-waarde van 1,1 W/m²K.

Raam aan zijkant opent en sluit goed, vensterbank in travertin

Raam t.h.v. balkon: bij het openen zit er een klik in

De dakvensters zijn van het merk Velux: functioneren goed



Vloeren:

Vloer bestaande uit tegels formaat 40/40, kleur zand (beigegeel) met grijze voegen en bijhorende intacte plinten op alle plaatsen inclusief tegen de plint/sokkel van de keukenkasten.

Eén plint aan de zijkant van de keuken werd door eigenaars beschadigd om aansluiting voor wasmachine mogelijk te maken.

Op verschillende plaatsen is de vloer nog licht bevuild (sluier) als gevolg van de bouwwerken.

Plafond en wanden:

Gipspleisterwerken op muren en plafonds van de verdiepingen, met voor de schuine dakhellingen bepleistering op gipskartonplaten (stucanet), voorzien van de nodige versterkingen en voegbanden, hoekbeschermers en stoplatten.

Plafond geschilderd in gebroken wit kleur.

Wanden gepleisterd en geschilderd in aardetinten.

Bij het binnenkomen in de living, rechts van de deur, lichte beschadiging aan verfwerk.

Radiatoren:

Twee radiatoren in wit gelakte staalplaat, één bestaande uit 3 platen, één uit 2 platen, beiden voorzien van thermostatische kraan.

Verlichting/elektriciteit:

2 lichtpunten

9 stopcontacten

1 stopcontact TV-FM

bijkomend FPP-UTP kabel in living t.h.v. Tv-aansluiting

Keukeninstallatie:

De keuken omvat een kolomkast met ingebouwde koelkast en oven (merk Pelgrim).

Daarnaast het kookvlak (ceramische kookplaat van Pelgrim) met daaronder een pottenwagenkast voorzien van 2 pottenwagens en 1 bestekschuif en de dampkap, uitschuifmodel, merk Pelgrim.

Dan is er een hoekonderkast voorzien (met 1 legbord en 2 draaimanden).

Dan is er een onderkast voor het wasbekken, voorzien van 2 deuren en met ingewerkte sorteeremmer en handdoekrek. Dan is er opnieuw een onderkast met 1 deur en 1 legbord. Langs deze kast hebben wij de aansluiting voor de wasmachine voorzien.

Het werkblad is voorzien in kunststof – kleur donkergrijs. Lichte krassen zichtbaar rechts van spoelbak.

Alle zichtbare zijden van de keuken zijn in dezelfde afwerking als de deuren.

De keukeninstallatie bestaat uit MDF en spaanplaat, voorzien van fronten in MDF, gelakt in gebroken wit en voorzien van verticale groeven. Grepen en trekkers aanwezig. Binnenkasten met houtdecor.

Spoelbakgeheel (2 bakken met droogrek) in inox voorzien van een eengreepsmengkraan met lange uitloop, afsluitdoppen en ketting aanwezig.

Lichtpunten:

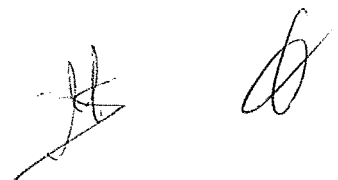
1 lichtpunt aanwezig

Stopcontacten:

driefasige aansluiting kookfornuis

aansluiting dampkap, ijskast, vaatwas, oven (voedingen)

2 stopcontacten

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, located at the bottom right of the page.

Verlichting:

Geen verlichtingstoestellen aanwezig (alleen lusterklemmen). Verlichting te voorzien door huurder.

Deur naar hal:

Schilderdeur met celroosterkern omvattende schilderdeurblad, deuromlijsting in MDF watervast, 3 paumelles inox, binnendeurslot met inox voorplaat, inox deurklinken, sleutel.
Deur geschilderd in gebroken wit.

Thermostaat:

Klokthermostaat Siemens

Videofoon:

Appartement is voorzien van deurbel en parlofooninstallatie Fermax aangesloten op de gemeenschappelijke installatie in de sassen.
Er is per appartement een binnenpost voorzien met knop voor deuropener en reserveknop voor andere functie

Inkomhal

Vloer en plinten: in dezelfde tegels als leefruimte, intact met uitzondering van lichte sluier als gevolg van bouwwerken

Inkomdeuren:

Deze is uitgevoerd met een brandvertragend deurgeheel met een brandweerstand van ½ uur. De inkomdeur van het appartement is voorzien van cilinderslot en 3-puntsluiting.
Deur langs binnen geschilderd in gebroken wit, langs gang in bruin/grijze tint.

Lichtpunten:

1 lichtpunt aanwezig

Stopcontacten:

2 stopcontacten aanwezig

Verwarming:

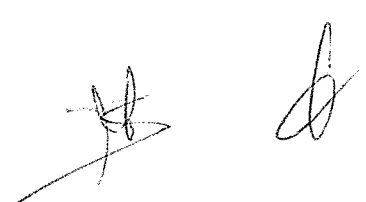
Individuele verwarming per appartement. Gaswandketel is opgesteld in nis, die op zijn beurt is uitgewerkt in MDF, deuren geschilderd in aardetint.
De temperatuur wordt geregeld door een klokthermostaat in de woonkamer en door middel van thermostatische radiatorcransen.
Gaswandketel: Vaillant

Zekeringen:

Zekeringenkast met 12 zekeringen en 2 verliesstroomschakelaars aanwezig.

Plafond en wanden:

Plafond geschilderd in gebroken wit.
Wanden geschilderd in aardetint.



Toilet

Vloer: idem, geen plinten aanwezig

Verluchtingsrooster: aanwezig

Staand toilet: DURAVIT Ondina WC cuvette uitgang achteraan (wit)
DURAVIT Ondina reservoir dubbele drukknop Geberit 3/6 liter (wit)
HARO Baltic WC zitting met Fast Fix inox scharnier (wit)
Shell kraan chroom + rozet 1/2x10
Shell buis 600 mm chroom diam. 10
Wc-bevestigingen WC set WC8 BT MSBL 6 x 70 (wit)

Handwasbakje: DURAVIT Ondina handwasbak 36 x 24 zonder overloop (wit)
FR. GROHE Supra koudwaterkraan chroom
Shell kraan chroom + rozet 1/2x10
Shell buis 600 mm chroom diam. 10
Crépine met stop messing/chroom diam. 65 x 1 1/4
Sifon voor lavabo chroom diam. 32 x 1 1/4
Wastafelbevestigingen WB 8 x 120

Deur:

Schilder deur met celroosterkern omvattende schilderdeurblad, deuromlijsting in MDF watervast, 3 paumelles inox, binnendeurslot met inox voorplaat, inox deurklinken, sleutel.

Deur geschilderd in gebroken wit.

Plafond en wanden:

Plafond geschilderd in gebroken wit.

Wanden bezet met faience en opgevoegd. Er zijn geen gaten geboord in de wandtegels.

Verlichting: 1 aansluitpunt voor lichtarmatuur

Slaapkamer

Vloer en plinten: idem leefruimte

Lichtpunten:

1 lichtpunt aanwezig

Stopcontacten:

2 stopkanten aanwezig

bijkomend aansluitpunt TV/FM

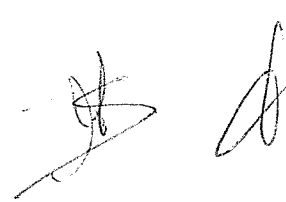
Plafond en wanden:

Plafond geschilderd in gebroken wit.

Wanden geschilderd in aubergine (paarse) tint.

Schilderwerken intact.

Radiator in plaatstaal gebroken wit inclusief thermostatische kraan



Raam Velux opent en sluit goed.

Deur:

Schilder deur met celroosterkern omvattende schilderdeurblad , deuromlijsting in MDF watervast, 3 paumelles inox, binnendeurslot met inox voorplaat, inox deurklinken, sleutel.

Deur geschilderd in gebroken wit.

Badkamer

Vloer: idem hierboven, geen plinten aanwezig

Badkamermeubel:

Uitvoering 1 lavabo met onderbouwkast, spiegelkast en lichtluifel.

Spoelbak geplaatst in werkblad in laminaat houtdecor, dat met siliconen rondom rond afgekit is tegen de tegels.

Kraanwerk, aansluiting en afvoer voorzien.

Alle grepen en/of trekkers aanwezig.

Bad:

Formaat 170 x 75 cm

ARISTON Body ligbad (dikwandige plastic) incl. poten (wit)

GEBERIT automatisch badgarnituur

IDEAL STANDARD Ceraplan badmengkraan naakt chroom

FR. GROHE Relaxa Plus douchegarnituur Dual 1/2" wandmontage chroom

Bad vertoont aflopen van restanten van vuil tijdens de bouwwerken.

Douche:

Formaat: 80 x 80 x 16 cm

ARISTON douchetub (dikwandige plastic) (wit)

GEBERIT douchegarnituur Metro met kleurensel chroom 50 mm

IDEAL STANDARD Ceratherm 200 douchethermostaat naakt chroom

FR. GROHE Relaxa Plus douchegarnituur Dual + zeephouder chroom

INDA 500 klapdeur 76,5-82,5 cm, gekorrelt glas, wit profiel

Lichtpunten:

1 lichtpunt enkele richting

1 lichtpunt aan lavabo's

Stopcontacten:

2 stopcontacten

Plafond en wanden:

Plafond geschilderd in gebroken wit.

Muren bezet met faience tot plafond. Er zijn geen gaten geboord in de muurtegels.

Deur:

Schilder deur met celroosterkern omvattende schilderdeurblad , deuromlijsting in MDF watervast, 3 paumelles inox, binnendeurslot met inox voorplaat, inox deurklinken, sleutel.

Deur geschilderd in gebroken wit.

Radiator in plaatstaal met thermostatische kraan. Verluchtingsrooster aanwezig.

Opmerkingen en/of aanvullingen door huurder

- een beetje sporen van vocht (salpeter) t.h.v. raam die uitgeeft op achterkant
- sifon in keuken lekt een beetje
- deur van slaapkamer licht beschadigd

DUBBEL

Kosteloos geregistreerd te Aalst III
de ... *meper* ... *januari* ... *2008*
zeven blad(en) .. *geen* .. verzending(en)
boek *621.7* .. blad .. *26* .. vak .. *19* ..

De ontvanger
G. VAN HOORDE e.a. Inspecteur

Voor EURLAMCOM

DE GENDT O.
Gedelegeerd Bestuurder

de huurder

BOURGEOIS MONIQUE

SERVICE PUBLIC FEDERAL JUSTICE

2007 — 2217 (2007 — 2036)

[C — 2007/09543]

4 MAI 2007. — Arrêté royal pris en exécution de l'article 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil. — Erratum

Au *Moniteur belge* du 21 mai 2007, les annexes à l'arrêté royal du 4 mai 2007 sont remplacées par les annexes qui suivent :

FEDERALE OVERHEIDSDIENST JUSTITIE

N. 2007 — 2217 (2007 — 2036)

[C — 2007/09543]

4 MEI 2007. — Koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek. — Erratum

In het *Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2007, worden de bijlagen bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007 vervangen door de bijlagen die hierna volgen :

BIJLAGE BIJ BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 GENOMEN IN UITVOERING VAN ARTIKEL 11bis, VAN BOEK III, TITEL VIII, HOOFDSTUK II, AFDELING 2, VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De **Vlaamse Wooncode** stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten:

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4) de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking: onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een **verplichtende** regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een **aanvullende** regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de

verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een **verplichte formaliteit** die door de verhuurder dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst – evenals de plaatsbeschrijving – in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het **registratiekantoor** van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek «Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de **twee maand** volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt – indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat – bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. *Algemeen*

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor:

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. *Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar*

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed **persoonlijk te betrekken** en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de

opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de **uitvoering van bepaalde werken**. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een **vergoeding** van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag **op elk ogenblik** vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een **opzegging van 3 maand** betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3)).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een **tegenopzeg** geven van **1 maand**, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van **niet meer dan 3 jaar**.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.).

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden **op het einde van elke driejarige periode**. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: **tussen de 9de en 6de maand** die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is **steeds toegelaten** bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de **onroerende voorheffing** dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

Indien de kosten en lasten **forfaitair** werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten **niet forfaitair** werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De **verhuurder** is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De **huurder** is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. "Huurherstellingen" zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een **vaste datum** heeft vóór de vervreemding. Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3)), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst **geen vaste datum** heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden:

1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.

2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. *Juridische eerstelijnsbijstand*

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zittingen in de **justitiehuisen** en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn.

ii. *Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)*

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het **bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten**. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de "gerechtskosten". Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de **vrederechter** die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

BIJLAGE BIJ DE HUUROVEREENKOMST

- Ontvangen 8 sleutels: - private berging 12: 1 stuk
- private toegangsdeur appartement + sasdeur (sleutelplan): 2 stuks
- kelderdeur: 1 stuk
- technisch lokaal gas: 1 stuk
- technisch lokaal water/elektriciteit: 1 stuk
- brievenbus: 2 stuks

De binnendeuren van het appartement zijn eveneens voorzien van een sleutel

Voor akkoord (datum + handtekening)

(de huurder)

BOURGEOIS MONIQUE

Monique Bourgeois
11/12/07

Aldus opgesteld te Denderhoutem,
Voor de firma EURIAMCOM nv

DE GENDT ORTAIRE

EECKHOUT JULIENNE

J. Eeckhout

DUBBEL

Kosteloos geregistreerd te Aalst III
de *Meen* januari 2008.....
Tes.. blad(en) *geen* verzending(en)
boek *6.1.7*.. blad *26*.... vak *19*...

De ontvanger

G. VAN HOORDE e.a. inspecteur

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]