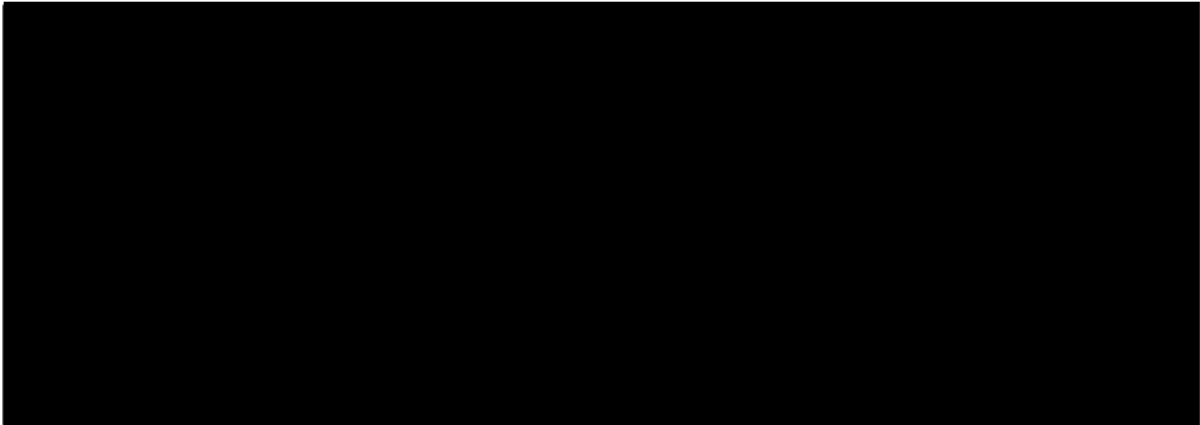


HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :



is overeengekomen en aangenomen als volgt :

AFDELING I : WONINGHUUR

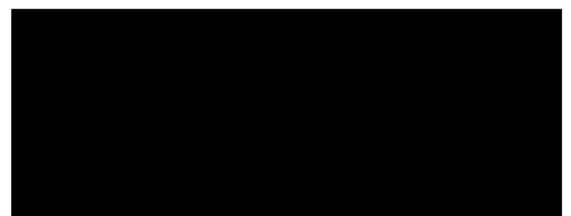
Art. 1 OP DE OVEREENKOMST TOEPASSELIJKE VOORSCHRIFTEN : Deze huurovereenkomst, die betrekking heeft op een woning die door de huurder als hoofdverblijfplaats zal worden gebruikt, is onderworpen aan de artikelen van deze afdeling en aan de dwingende bepalingen van de Woninghuurwet (Wet van 20 februari 1991, art.2). De verschillende huurders verbinden zich “hoofdelijk en ondeelbaar” voor het nakomen van de afgesloten huurovereenkomst.

Art. 2 VOORWERP : De verhuurder geeft bij deze in huur aan de huurder, die aanvaardt, het **appartement nr. 0001** gelegen te **Kessel-Lo, Don Boscolaan 7**, bestaande uit : inkomhall, living met groot raam, standaard keuken, twee slaapkamers, WC, ingerichte badkamer en een garage, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben onderzocht.

Art. 3 BESTEMMING VAN HET GOED : De huurder verklaart het goed in huur te nemen voor gebruik als woongelegenheid en bestemd als hoofdverblijfplaats. Zo hij deze woongelegenheid niet tot hoofdverblijfplaats neemt zal hij de belasting op tweede verblijven van de Stad Leuven dienen te betalen aan de verhuurder. Hij zal de bestemming slechts mogen wijzigen, het goed geheel of gedeeltelijk onderverhuren of zijn rechten overdragen mits schriftelijke voorafgaande toelating van de verhuurder. Het verhuurde goed zal in geen geval mogen vallen onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur.
Maximale bewoning: 4 personen.

Art. 4 STAAT VAN HET GOED : Het appartement 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. De huurder verklaart dat het gehuurde goed beantwoordt aan de door art.2 van de Woningwet voorgeschreven elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Bij het verstrijken van onderhavige overeenkomst zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het heeft gevonden bij zijn ingebruikname, rekening houden met wat beschadigd zou zijn door normaal gebruik of sleet.
Op het einde van de huurtijd zullen de herstellingen die noodzakelijk blijken, worden uitgevoerd binnen de acht dagen, op kosten van de huurder of worden aangerekend op de waarborg.

Art. 5 DUUR : Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een termijn van **1 jaar** te rekenen vanaf **1 april 2024** en wordt beëindigd op **31 maart 2025** mits een aangetekende brief van huurder of verhuurder, tenminste drie maanden voor het einde van de huurtermijn.
Bij opzegging door de huurder voor het verstrijken van de voorziene huurtijd, heeft de verhuurder geen recht een opzegvergoeding te eisen volgens de wettelijke normen, er is dus geen betaling van de vastgestelde vergoeding voor verbreking. De huurder moet wel zorgen voor een nieuwe goede kandidaat-huurder. De huurder moet de vereisten van vervroegde stopzetting volbrengen.



Vervroegde beëindiging: In uitzonderlijke omstandigheden zullen de huurders vroegtijdig deze huurovereenkomst kunnen beëindigen mits:

- een vooropzeg van 3 maanden, per aangetekend schrijven betekend,
- het betalen van alle maandelijks huren tot de datum waarop een nieuwe verhuring intreedt,
- de betaling van alle kosten van in orde stelling van de eigendom.

Bij afwezigheid van opzegging wordt deze overeenkomst omgezet in een huurovereenkomst van drie jaar, te rekenen vanaf het sluiten van deze overeenkomst.

Art. 6 BETALING VAN DE HUURPRIJS : De maandelijks basishuurprijs is vastgesteld op de som van **895,00 (achthonderd en vijf en negentig euro)** die de huurder regelmatig en op voorhand zal moeten betalen zodat de verhuurder gecréditeerd wordt ten laatste op de **vijfde** van iedere maand, te betalen voor de eerste maal op **01/04/2024**. Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door regelmatig overschrijven op rekeningnummer [REDACTED]

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

Art. 7 INDEXATIE VAN DE HUURPRIJS : De huurprijs wordt aangepast aan de kosten van levensonderhoud. Deze aanpassing gebeurt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen (gezondheidsindex).

De aanpassing vindt jaarlijks plaats op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, zijnde op **1 september** volgens de wettelijke formule :

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

Deze basishuurprijs is deze die voorkomt in art. 6. De basisindex is deze van de maand die voorafgaat aan de maand waarin deze overeenkomst werd afgesloten, zijnde het indexcijfer van de maand **maart 2024 (118,36 - gezondheidsindex)** . De nieuwe index is deze van de maand die de verjaring van de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst voorafgaat, zijnde het indexcijfer van de maand **maart**.

Art.8 PRIVAAT GEBRUIK : Het abonnement op elektriciteit, telefoon, radio- en televisiedistributie of andere, en de kosten in verband hiermee, zoals kosten van aansluiting, verbruik, huur van meters en tellers, zijn ten laste van de huurder.

De kosten voor het verbruik van water vallen eveneens ten laste van de huurder

De kosten voor de verwarming van het appartement, vallen ten laste van de huurder.

Art. 9 HUURWAARBORG : Als waarborg voor de goede en volledige uitvoering van onderhavige overeenkomst, werd een waarborg (drie maanden) van **2.685,00 € (tweeduizend en zeshonderd vijf en tachtig euro)** gestort op een bijzondere waarborgrekening [REDACTED] op naam van de huurder.

De intrest wordt gekapitaliseerd. Na het verstrijken van de laatste termijn van onderhavige overeenkomst en nadat de verhuurder de goede en volledige uitvoering van de verbintenissen van de huurder zal hebben vastgesteld, zal de verhuurder afzien van het voorrecht op het actief van deze rekening. In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot de betaling van de huurprijs of welkdanige lasten.

Art. 10 KEUZE VAN WOONPLAATS - BURGERLIJKE STAAT : De huurder verklaart woonplaats te kiezen in het appartement, gedurende de ganse huurtijd. Dit zal ook het geval zijn voor al de gevolgen van de huur, ook indien de huurder het goed heeft verlaten zonder aan de verhuurder het bestaan van een andere woonplaats in België te hebben bekend gemaakt.

In geval de burgerlijke staat van de huurder wijzigt, is hij verplicht zonder verwijl de verhuurder hiervan in kennis te stellen.

Art. 11 VERZEKERINGEN : Gedurende gans de duurtijd van de huurovereenkomst zal de huurder zijn huurderisico en het verhaal van derden verzekeren tegen brand, bij een in België gevestigde maatschappij en hij zal van deze verzekering het bewijs leveren. Hiervan wenst de verhuurder jaarlijks een kopie en wordt voorgelegd VOOR intrede van het appartement.

Art. 12 VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED : Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, die opgenomen moet in de schriftelijke toelating, zullen

zij zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven worden blijven. Deze kan zich nochtans het recht voorbehouden te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden. Dit zal altijd het geval zijn voor werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed welke zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd werden.

Art. 13 ONDERHOUD : De huurder zal het goed als een goede huisvader gebruiken. Hij zal binnen en buiten, de gebarsten of gebroken spiegels en ruiten laten vervangen, welke de oorzaak van de schade zij. Hij zal de schade herstellen veroorzaakt bij inbraak of poging tot inbraak en vandalisme. Hij zal de sanitaire installaties zoals WC en badkameruitrusting, de keukentoestellen, de afvoerbuizen, de verwarmings- en elektrische installaties, enzovoort in goede staat onderhouden. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en aflopen niet verstopt of aangekalkt raken. De **gasbrander** dient **jaarlijks gereinigd** te worden door de **firma Wim Van Brussel**, Hellichtstraat 86a 3110 Rotselaar, GSM 0495/28 44 49. Bij technische problemen dient deze firma tevens gecontacteerd worden. Om de 6 maanden dient de dampkap uitgekuist worden en de filter vervangen.

De huurder zal erover waken dat het appartement in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt. Indien de huurder in gebreke blijft te voldoen aan de hem opgelegde onderhoudsverplichtingen, heeft de verhuurder het recht om de nodige herstellingswerken te laten uitvoeren op kosten van de huurder.

Art. 14 HERSTELLINGEN TEN LASTE VAN DE VERHUURDER : De huurder moet de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van schade die buiten zijn herstellingsplicht valt, zodat de verhuurder de nodige herstellingswerken kan laten uitvoeren. Indien de huurder dergelijke schade niet meldt, dan is hij aansprakelijk voor de schade die ontstaan is door zijn nalatigheid. De huurder zal herstellingen aan het appartement moeten dulden, zelfs indien zij meer dan veertig dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving.

Art. 15 REGLEMENT VAN INTERNE ORDE : De partijen verklaren bovendien alle bedingen en algemene voorwaarden uit het "Reglement van interne orde", die een integrerend deel uitmaken van de huurovereenkomst, te onderschrijven. De huurder kan kennis nemen van deze documenten bij de verhuurder.

Art. 16 JAARLIJKS BEZOEKRECHT : De huurder zal de verhuurder jaarlijks toegang verlenen tot het gehuurde appartement om de staat te controleren.

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het goed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het recht hebben het goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op de dagen en uren zoals onderling bepaald. Bij gebreke aan overeenkomst zal er een bezoekrecht voorzien worden iedere week twee dagen voor twee opeenvolgende uren.

In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

De huurder verklaart tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of tehuurstelling van het goed de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

Art. 17 PLAATSBESCHRIJVING : De ingaande en uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgesteld door een onafhankelijk expert (kosten 50/50 – de verhuurder en huurder vergoeden elk de helft). Partijen stellen aan: architectenbureau Arcass bvba, Waversebaan 20 – 3001 Heverlee, Tel: 0477 57 54 31, BTW BE 450.930.531. De huurder verklaart het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit zoals bepaald in art. 1.3, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen.

Intredende plaatsbeschrijving:

Conform artikel 9 § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning. De Kostprijs van de plaatsbeschrijving zal door beide partijen gedragen worden elk voor de helft. De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

Uittredende plaatsbeschrijving:

Volgens de bepalingen van artikel 39, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 behouden de partijen zich het recht voor om de opmaak van een omstandige uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak

en voor gezamenlijke rekening te verzoeken op het einde van de huur en ten laatste op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand te herstellen.

Art. 18 REGISTRATIE : De verhuurder zorgt voor de tijdige registratie van deze huurovereenkomst. Hij betaalt de verschuldigde registratierechten.

Artikel 19 - HUISDIEREN

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een louter gedogen te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

Artikel 20 – ROOKDETECTOREN

Er zijn 2 rookdetectoren geïnstalleerd in het goed conform artikel 3.1, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit. Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

Artikel 21 - ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20220815-0002652677-RES-1 opgesteld op 15/08/2022 met als energiescore 262 kWh/m2 per jaar.

Dit certificaat werd overhandigd aan de huurder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en dit voor de ondertekening van huidige overeenkomst.

De huurder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

De huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

Artikel 22 - SLEUTELOVERDRACHT

De sleutels (2 voor de inkomhal, 2 voor de inkomdeur van het appartement, 1 voor de brievenbus en 1 voor de garagepoort) zullen pas worden overhandigd na betaling van de eerste maand huur (en kosten) op rekening van de verhuurder alsook de geblokkeerde waarborg. De huurder verklaart een kopie van de afgesloten brandverzekering te bezorgen voor de sleuteloverdracht.

Artikel 23 - EINDOPKUIS

Indien bij het verlaten van het gehuurde pand zou blijken dat het pand niet voldoende gekuisd is, zal de eigenaar het recht hebben een kuisploeg aan te stellen om het appartement/woning/kelder/garage te kuisen. De kosten van deze kuisploeg zullen worden doorgerekend aan de huurder.

Aldus opgemaakt in twee exemplaren te Leuven op 27/01/2024, waarvan één exemplaar overhandigd wordt aan de huurder en één aan de verhuurder.

De Verhuurder

De Huurder

Appartementsgebouw gelegen te
Kessel-Lo
Don Boscolaan 7

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

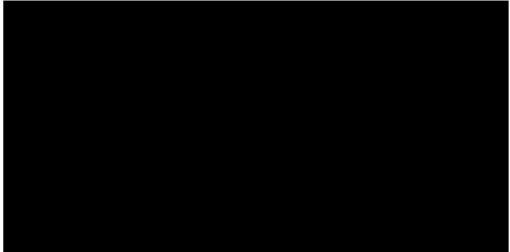
INHOUDSTAFEL

ART 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN
ART 2 :	TOEGANG TOT HET GEBOUW EN VEILIGHEID
ART 3 :	HUISDIEREN
ART 4 :	HUISVUIL
ART 5 :	GEDRAGSREGELS
ART 6 :	LAWAAIHINDER
ART 7 :	UITZICHT VAN HET GEBOUW
ART 8 :	GARAGES
ART 9 :	VERZEKERING INBOEDEL

Ongesteld te Heverlee



Dit reglement treedt in voege vanaf 1 juli 2017.



ART 1 -

ALGEMENE BEPALINGEN

Dit reglement van inwendige orde is bindend voor alle huurders. De eigenaars zullen waken over hun strikte toepassing.

1. De huurders zijn volledig onderworpen aan alle reglementen, bevelen en voorschriften van het Gemeentebestuur van Kessel-Lo, politie en rijkswacht.
2. De huurders moeten immer en altijd het gebouw bewonen volgens het begrip van een goede huisvader.
3. Problemen moeten zo snel mogelijk aan de verhuurder gemeld worden.

ART 2 -

TOEGANG TOT HET GEBOUW EN VEILIGHEID

1. De bewoners worden verzocht de deuren die toegang geven tot het gebouw steeds zorgvuldig gesloten te houden. Dit heeft tot doel de veiligheid van de bewoners te verzekeren.
2. De inkomdeur mag slechts met de parlefoon-afstandsbediening- geopend worden nadat men zich ervan verzekerd heeft, de aanbeller te kennen. Het openen voor onbekenden wordt ten stelligste afgeraden.
3. De toegang tot het gebouw is verboden aan leurdere of bedelaars.
4. De gemeenschappelijke delen, waaronder ook de inkomhal, dienen steeds netjes te worden gehouden.
5. De gemeenschappelijke delen dienen ten alle tijden vrij te blijven. Voorwerpen die hinderend zijn, zijn verboden. Een vlote evacuatie bij brand moet steeds mogelijk zijn.
6. Bloembakken mogen slechts aangebracht worden aan de binnenkant van de terrassen.
7. De balustrades of terrasleuningen dienen regelmatig onderhouden te worden – ook de bevestigingen dienen nagekeken – en bij gebreken onmiddellijk gemeld aan de eigenaar.
8. Om veiligheidsredenen is het verboden flessen gas te gebruiken. Gevaarlijke ontvlambare, ongezonde, bederfelijke of hinderlijke producten mogen niet opgeslagen worden.
9. Iedere bewoner dient een branddeken te bevestigen in de keuken van zijn appartement. Na gebruik dient het onmiddellijk te worden vervangen door de bewoner van het appartement of degene die het nodig heeft gehad.
10. Het betreden van het dak is verboden.
11. Iedere bewoner dient een jaarlijks onderhoud te voorzien van de Bulex.

ART 3 -

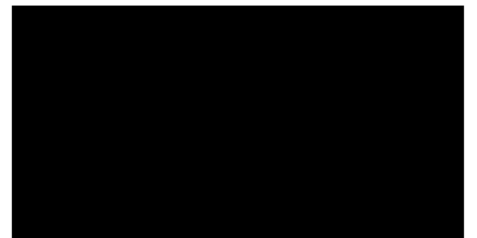
HUISDIEREN

1. Het houden van grote huisdieren is verboden!
2. In overleg met de verhuurder kan het houden van kleine huisdieren besproken worden.

ART 4 -

HUISVUIL

1. Het reglement van de gemeente Kessel-Lo in verband met huisvuilophaling: scheiding van glas, papier, GFT, groot huisvuil, PMD en KGA dienen strikt te worden nageleefd.



2. Groot huisvuil moet door de bewoner zelf bewaard en voor ophaling zelf buiten gezet worden met zelfklever.
3. Oliën of vetten mogen niet in de riolering of de toiletten gedeponeerd worden.

ART 5 - GEDRAGSREGELS

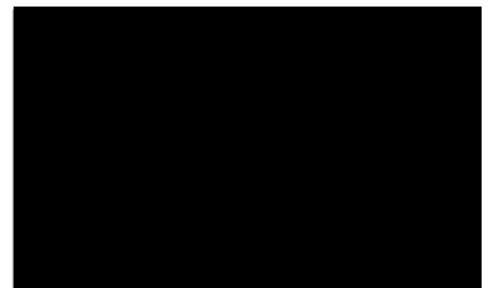
1. Het is verboden om etensresten, lucifers, as van sigaretten of sigarettenpeuken via de ramen of terrassen naar beneden te gooien.
2. Indien bewoners of bezoekers de gemeenschappelijke delen bevuilen (laten vallen van een fles of plant enz.) dienen zij dit zo spoedig mogelijk zelf op te kuisen.
3. De buitenzijde van de deur evenals de deurdorpel van ieder appartement zijn te onderhouden door de bewoner van het appartement.
4. De oprit naar de garages moeten steeds vrij gehouden worden van allerlei voorwerpen.
5. Iedere bewoner dient ervoor te zorgen dat de vensters regelmatig gereinigd worden. De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen van de vensters en het schrobben van de terrassen de eigendom van andere personen of benedenburen niet te bevochtigen of te beschadigen.
6. Het is niet toegestaan antennes of schotelantennes te plaatsen op terrassen, het dak of aan de gevel van het gebouw.
7. Iedere bewoner kuist de gemeenschappelijke delen verbonden aan het appartement van zijn verdieping.
 - Tweede verdieping: raam in de hal en het gedeelte van de traphal tot aan het eerste verdiep.
 - Eerste verdieping: raam in de hal en het gedeelte van de traphal tot aan het gelijkvloers.
 - Gelijkvloers: inkomhal en de voordeur.

ART 6 - LAWAAIHINDER

Hinderlijk geluid van welke aard ook, moet steeds, zowel overdag als 's nachts, vermeden worden.

Aandachtspunten zijn:

1. Te hard dichtslaan van deuren en vensters.
2. Het overmatig lopen met schoenen, naaldhakken, klompen en ander luidruchtig schoeisel op harde bevloering is zeer hinderlijk voor benedenburen en moet dus vermeden worden.
3. Het luidruchtig schuiven van stoelen en verplaatsen van meubilair en andere voorwerpen dient vermeden te worden tussen 22 u en 07 u.
4. Ouders en verantwoordelijken moeten erop toezien dat kinderen tijdens hun spel geen overmatige lawaaihinder veroorzaken. Eveneens op de trappen, gang en inkomhal.
5. De bewoners dienen er over te waken dat de rust in het gebouw niet gestoord wordt door hun gedrag, evenmin door het gebruik van radio, T.V. , muziekinstrumenten, machines, huishoudelijke apparaten enz. in het bijzonder tussen 22 u en 07 u.
6. Gebruikers van de garages worden verzocht de poorten zacht dicht te trekken en te sluiten met het handvat.



ART 7 -

UITZICHT VAN HET GEBOUW.

1. Het is verboden op de terrassen voorwerpen zoals emmers, borstels en gereedschappen op te hangen of te laten staan. Eveneens zijn vuilbakken en P.M.D. zakken niet toegelaten: zij kunnen bij stormweer wegwaaien, schade berokkenen en het esthetisch uitzicht schaden.
2. Het is niet wenselijk om speelgoed, boeken, wasgoed of andere voorwerpen op te stapelen op de verwarmingselementen alsook voor het raam die een storend uitzicht tot gevolg hebben.
3. Aan ramen of buitenmuren van het gebouw mogen geen kentekens, affiches of reclameborden geplaatst worden .
4. De garagepoorten dienen jaarlijks gereinigd te worden.

ART 8 -

GARAGES.

Het is verboden om elektrische apparaten zoals een diepvriezer of een koelkast op het elektriciteitsnet van de garages aan te sluiten. De meerkost van het elektrisch verbruik zal door de huurder aan de verhuurder moeten worden vergoed.

ART 9 -

VERZEKERING INBOEDEL

Iedere huurder is verplicht zijn inboedel te laten verzekeren en een kopie van het contract te bezorgen aan de verhuurder.

Alvast bedankt voor de medewerking.
Vriendelijke groeten.





Federale
Overheidsdienst
FINANCIËN

PATRIMONIUM
DOCUMENTATIE

FGD Financier
Sfz, Gaston Crommenlaan 6 - 9050 Genk

MyRent Bewijs van registratie

DOCUMENTINFORMATIE

Type van akte:

HUURCONTRACT - HUISVESTING

Bevatte van de akte:

2024041500010552565

Registratieaantal en nummer:

2024C7362SP0000000003455986

BEVOEGDE KANTOOR

C73 Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2

Philipssite 3A
3001 Heverlee

Tel: 02 573 85 80

E-mail: rszj.kantoor.leuven2@minfin.fed.be

CONTRACTGEGEVENS

Verhuurder (bevat tot de eerste 2 verhuurders):

Huurder (bevat tot de eerste 2 huurders):

Ligging van het goed:

Registratiedatum:

Bedrag van de resolutie en boetes:

Het kantoor Rechtszekerheid



Bezoek uw dossier op
MYMINFIN.BE

Paadpleeg informatie op
WWW.MYRENT.BE



Een vraag? Bel ons
02 572 57 57



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

PATRIMONIUM-
DOCUMENTATIE



FOD Financiën

Avenue Gordon Lemaire 15 • 1050 Gent

MyRent Ontvangstbewijs

DOCUMENTINFORMATIE

Type van document:

Plaatsbeschrijving

Barcode van de plaatsbeschrijving:

2024041500010552595

BEVOEGDE KANTOOR

C73 Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2

Philipssite 3A
3001 Heverlee

Tel: 02 573 85 80

E-mail: rzs.j.kantoor.leuven2@minfin.fed.be

GEGEVENS VAN DE PLAATSBESCHRIJVING

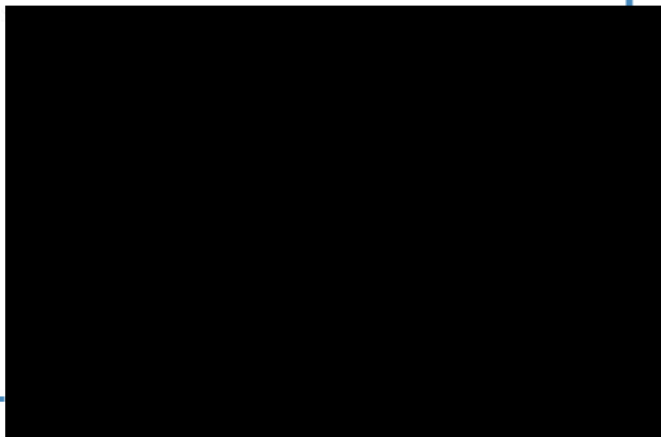
Verhuurder (beperkt tot de eerste 2 verhuurders):

Huurder (beperkt tot de eerste 2 huurders):

Ligging van het goed:

Datum handtekening:

Neerleggingsdatum:



Beheer uw dossier op
MYMINFIN.BE

Beadpleeg informatie op
WWW.MYRENT.BE



Een vraag? Bel ons
02 572 57 57



Federale
Overheidsdienst
FINANCIËN

PATRIMONIUM-
DOCUMENTATIE



FOD Financiën
Afd. Gaston Crommenlaan 6 - 9050 Gent

MyRent Bewijs van registratie

DOCUMENTINFORMATIE

Type van document:

Plaatsbeschrijving

Barcode van de plaatsbeschrijving:

2024041500010552595

Registratiereferen tijsnummer:

2024C7360000000003455987

BEVOEGDE KANTOOR

C73 Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2

Philipssite 3A
3001 Heverlee

Tel: 02 573 85 80

E-mail: rzs.j.kantoor.leuven2@minfin.fed.be

GEGEVENS VAN DE PLAATSBESCHRIJVING

Verhuurder (beperkt tot de eerste 2 verhuurders):

Huurder (beperkt tot de eerste 2 huurders):

Ligging van het goed:

Registratiedatum:

Bedrag van de rechten en boetes:

Het kantoor Rechtszekerheid



Bij het uw dossier op
MYMINFIN.BE

Plaats uw informatie op
WWW.MYRENT.BE



Een vraag? Bel ons
02 572 57 57

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

is overeengekomen en aangenomen als volgt :

AFDELING I : WONINGHUUR

Art. 1 OP DE OVEREENKOMST TOEPASSELIJKE VOORSCHRIFTEN : Deze huurovereenkomst, die betrekking heeft op een woning die door de huurder als hoofdverblijfplaats zal worden gebruikt, is onderworpen aan de artikelen van deze afdeling en aan de dwingende bepalingen van de Woninghuurwet (Wet van 20 februari 1991, art.2). De verschillende huurders verbinden zich "hoofdelijk en ondeelbaar" voor het nakomen van de afgesloten huurovereenkomst.

Art. 2 VOORWERP : De verhuurder geeft bij deze in huur aan de huurder, die aanvaardt, het **appartement nr. 0101** gelegen te Kessel-Lo, Don Boscolaan 7, bestaande uit : inkomhall, living met groot raam, standaard keuken, twee slaapkamers, WC , ingerichte badkamer, garage en één terras, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben onderzocht.

Art. 3 BESTEMMING VAN HET GOED : De huurder verklaart het goed in huur te nemen voor gebruik als woongelegenheden en bestemd als hoofdverblijfplaats. Zo hij deze woongelegenheden niet tot hoofdverblijfplaats neemt zal hij de belasting op tweede verblijven van de Stad Leuven dienen te betalen aan de verhuurder. Hij zal de bestemming slechts mogen wijzigen, het goed geheel of gedeeltelijk onderverhuren of zijn rechten overdragen mits schriftelijke voorafgaande toelating van de verhuurder. Het verhuurde goed zal in geen geval mogen vallen onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur.

Art. 4 STAAT VAN HET GOED : Het appartement 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. De huurder verklaart dat het gehuurde goed beantwoordt aan de door art.2 van de Woningwet voorgeschreven elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Bij het verstrijken van onderhavige overeenkomst zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het heeft gevonden bij zijn ingebruikname, rekening houden met wat beschadigd zou zijn door normaal gebruik of sleet. Op het einde van de huurtijd zullen de herstellingen die noodzakelijk blijken, worden uitgevoerd binnen de acht dagen, op kosten van de huurder of worden aangerekend op de waarborg.

Art.5 DUUR : Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een termijn van **3 jaar** te rekenen vanaf **1 januari 2022** en wordt beëindigd op **31 december 2024** mits een aangetekende brief van huurder of verhuurder, tenminste drie maanden voor het einde van de huurtermijn.

Bij opzegging door de huurder voor het verstrijken van de voorziene huurtijd, heeft de verhuurder geen recht een opzeggvergoeding te eisen volgens de wettelijke normen, er is dus geen betaling van de vastgestelde vergoeding voor verbreking. De huurder moet wel zorgen voor een nieuwe goede kandidaat-huurder. De huurder moet de vereisten van vervroegde stopzetting volbrengen.

Vervroegde beëindiging: In uitzonderlijke omstandigheden zullen de huurders vroegtijdig deze huurovereenkomst kunnen beëindigen mits:

- een vooropzeg van 3 maanden, per aangetekend schrijven betekend,

- het betalen van alle maandelijkse huren en provisies voor gemeenschappelijke lasten van het gebouw tot de datum waarop een nieuwe verhuring intreedt,
 - de betaling van alle kosten van in orde stelling van de eigendom.
- Bij afwezigheid van opzegging wordt deze overeenkomst omgezet in een huurovereenkomst van negen jaar, te rekenen vanaf het sluiten van deze overeenkomst.

Art. 6 BETALING VAN DE HUURPRIJS : De maandelijkse basishuurprijs is vastgesteld op de som van 650,00 (zeshonderd en vijftig euro) die de huurder regelmatig en op voorhand zal moeten betalen zodat de verhuurder gecréditeerd wordt op de vijftiende van iedere maand, te betalen voor de eerste maal op 01/01/2022. Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door regelmatig overschrijven op rekeningnummer [REDACTED]. Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat tien dagen na vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest van één procent per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend;

Art. 7 INDEXATIE VAN DE HUURPRIJS : De huurprijs wordt aangepast aan de kosten van levensonderhoud. Deze aanpassing gebeurt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen (gezondheidsindex). De aanpassing vindt jaarlijks plaats op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, zijnde op 1 januari volgens de wettelijke formule :

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

Deze basishuurprijs is deze die voorkomt in art. 6. De basisindex is deze van de maand die voorafgaat aan de maand waarin deze overeenkomst werd afgesloten, zijnde het indexcijfer van de maand november 2021 (115,20 - gezondheidsindex). De nieuwe index is deze van de maand die de verjaring van de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst voorafgaat, zijnde het indexcijfer van de maand december.

Art.8 PRIVAAT GEBRUIK : Het abonnement op elektriciteit, telefoon, radio- en televisiedistributie of andere, en de kosten in verband hiermee, zoals kosten van aansluiting, verbruik, huur van meters en tellers, zijn ten laste van de huurder.

De kosten voor het verbruik van water vallen eveneens ten laste van de huurder
De kosten voor de verwarming van het appartement, vallen ten laste van de huurder.

Art. 9 HUURWAARBORG : Als waarborg voor de goede en volledige uitvoering van onderhavige overeenkomst, werd een waarborg van 1.200,00 € (duizend en tweehonderd euro) gestort op een bijzondere waarborgrekening [REDACTED] op naam van de huurder. De intrest wordt gekapitaliseerd. Na het verstrijken van de laatste termijn van onderhavige overeenkomst en nadat de verhuurder de goede en volledige uitvoering van de verbintenissen van de huurder zal hebben vastgesteld, zal de verhuurder afzien van het voorrecht op het actief van deze rekening. In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot de betaling van de huurprijs of welkdanige lasten.

Art. 10 KEUZE VAN WOONPLAATS - BURGERLIJKE STAAT : De huurder verklaart woonplaats te kiezen in het appartement, gedurende de ganse huurtijd. Dit zal ook het geval zijn voor al de gevolgen van de huur, ook indien de huurder het goed heeft verlaten zonder aan de verhuurder het bestaan van een andere woonplaats in België te hebben bekend gemaakt. In geval de burgerlijke staat van de huurder wijzigt, is hij verplicht zonder verwijl de verhuurder hiervan in kennis te stellen.

Art. 11 VERZEKERINGEN : Gedurende gans de duurtijd van de huurovereenkomst zal de huurder zijn huurdersrisico en het verhaal van derden verzekeren tegen brand, bij een in België gevestigde maatschappij en hij zal van deze verzekering het bewijs leveren.

Art. 12 VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED : Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, die opgenomen moet in de schriftelijke toelating, zullen

zij zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven worden blijven. Deze kan zich nochtans het recht voorbehouden te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden. Dit zal altijd het geval zijn voor werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed welke zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd werden.

Art. 13 ONDERHOUD : De huurder zal het goed als een goede huisvader gebruiken. Hij zal binnen en buiten, de gebarsten of gebroken spiegels en ruiten laten vervangen, welke de oorzaak van de schade zij. Hij zal de schade herstellen veroorzaakt bij inbraak of poging tot inbraak en vandalisme. Hij zal de sanitaire installaties zoals WC en badkameruitrusting, de keukentoeestellen, de afvoerbuizen, de verwarmings- en elektrische installaties, enzovoort in goede staat onderhouden. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en aflopen niet verstopt of aangekalkt raken. De gasbrander dient jaarlijks gereinigd te worden door de firma Huybrechts, Geeststraat 9 Diest, telefoon 013/32 24 59. Bij technische problemen dient deze firma tevens gecontacteerd worden. Om de 6 maanden dient de dampkap uitgekuist worden en de filter vervangen.

De huurder zal erover waken dat het appartement in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt. Indien de huurder in gebreke blijft te voldoen aan de hem opgelegde onderhoudsverplichtingen, heeft de verhuurder het recht om de nodige herstellingswerken te laten uitvoeren op kosten van de huurder.

Art. 14 HERSTELLINGEN TEN LASTE VAN DE VERHUURDER : De huurder moet de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van schade die buiten zijn herstellingsplicht valt, zodat de verhuurder de nodige herstellingswerken kan laten uitvoeren. Indien de huurder dergelijke schade niet meldt, dan is hij aansprakelijk voor de schade die ontstaan is door zijn nalatigheid. De huurder zal herstellingen aan het appartement moeten dulden, zelfs indien zij meer dan veertig dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving.

Art. 15 REGLEMENT VAN INTERNE ORDE : De partijen verklaren bovendien alle bedingen en algemene voorwaarden uit het "Reglement van interne orde", die een integrerend deel uitmaken van de huurovereenkomst, te onderschrijven. De huurder kan kennis nemen van deze documenten bij de verhuurder.

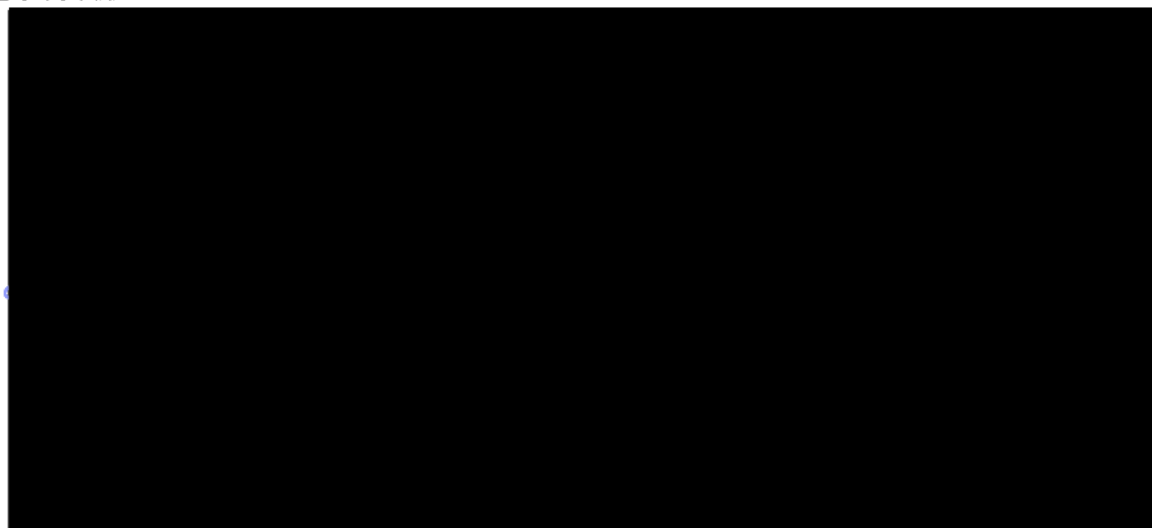
Art. 16 DIEREN : Het houden van huisdieren in het gehuurde appartement is enkel toegestaan na overleg met de verhuurder.

Art. 17 REGISTRATIE : De verhuurder zorgt voor de tijdige registratie van deze huurovereenkomst. Hij betaalt de verschuldigde registratierechten.

Aldus opgemaakt in twee exemplaren te Leuven op 28/12/2021, waarvan één exemplaar overhandigd wordt aan de huurder en één aan de verhuurder.

De Verhuurder

De Huurder





Appartementsgebouw gelegen te
Kessel-Lo
Don Boscolaan 7

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

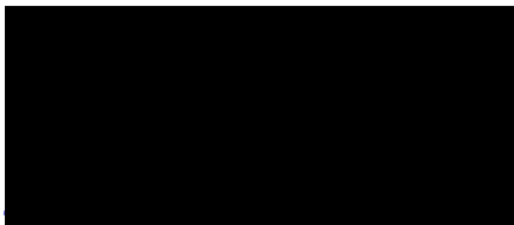
INHOUDSTAFEL

ART 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN
ART 2 :	TOEGANG TOT HET GEBOUW EN VEILIGHEID
ART 3 :	HUISDIEREN
ART 4 :	HUISVUIL
ART 5 :	GEDRAGSREGELS
ART 6 :	LAWAAIHINDER
ART 7 :	UITZICHT VAN HET GEBOUW
ART 8 :	GARAGES
ART 9 :	VERZEKERING INBOEDEL

Opgesteld te Heverlee .

Celestijnenlaan door 

Dit reglement treedt in voege vanaf 1 juli 2017.



ART 1 -

ALGEMENE BEPALINGEN

Dit reglement van inwendige orde is bindend voor alle huurders. De eigenaars zullen waken over hun strikte toepassing.

1. De huurders zijn volledig onderworpen aan alle reglementen, bevelen en voorschriften van het Gemeentebestuur van Kessel-Lo, politie en rijkswacht.
2. De huurders moeten immer en altijd het gebouw bewonen volgens het begrip van een goede huisvader.
3. Problemen moeten zo snel mogelijk aan de verhuurder gemeld worden.

ART 2 -

TOEGANG TOT HET GEBOUW EN VEILIGHEID

1. De bewoners worden verzocht de deuren die toegang geven tot het gebouw steeds zorgvuldig gesloten te houden. Dit heeft tot doel de veiligheid van de bewoners te verzekeren.
2. De inkomdeur mag slechts met de parkefoon-afstandsbediening- geopend worden nadat men zich ervan verzekerd heeft, de aanbeller te kennen. Het openen voor onbekenden wordt ten stelligste afgeraden.
3. De toegang tot het gebouw is verboden aan leuwers of bedelaars.
4. De gemeenschappelijke delen, waaronder ook de inkomhal, dienen steeds netjes te worden gehouden.
5. De gemeenschappelijke delen dienen ten alle tijden vrij te blijven. Voorwerpen die hinderend zijn, zijn verboden. Een vlotte evacuatie bij brand moet steeds mogelijk zijn.
6. Bloembakken mogen slechts aangebracht worden aan de binnenkant van de terrassen.
7. De balustrades of terrasleuningen dienen regelmatig onderhouden te worden – ook de bevestigingen dienen nagekeken – en bij gebreken onmiddellijk gemeld aan de eigenaar.
8. Om veiligheidsredenen is het verboden flessen gas te gebruiken. Gevaarlijke ontvlambare, ongezonde, bederfelijke of hinderlijke producten mogen niet opgeslagen worden.
9. Iedere bewoner dient een branddeken te bevestigen in de keuken van zijn appartement. Na gebruik dient het onmiddellijk te worden vervangen door de bewoner van het appartement of degene die het nodig heeft gehad.
10. Het betreden van het dak is verboden.
11. Iedere bewoner dient een jaarlijks onderhoud te voorzien van de Bulex.

ART 3 -

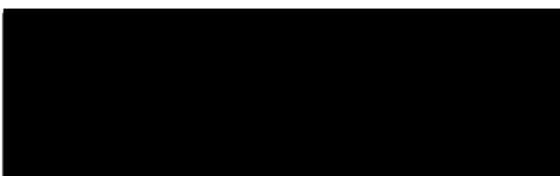
HUISDIEREN

1. Het houden van grote huisdieren is verboden!
2. In overleg met de verhuurder kan het houden van kleine huisdieren besproken worden.

ART 4 -

HUISVUIL

1. Het reglement van de gemeente Kessel-Lo in verband met huisvuilophaling: scheiding van glas, papier, GFT, groot huisvuil, PMD en KGA dienen strikt te worden nageleefd.



2. Groot huisvuil moet door de bewoner zelf bewaard en voor ophaling zelf buiten gezet worden met zelfklever.
3. Oliën of vetten mogen niet in de riolering of de toiletten gedeponceerd worden.

ART 5 - GEDRAGSREGELS

1. Het is verboden om etensresten, lucifers, as van sigaretten of sigarettenpeuken via de ramen of terrassen naar beneden te gooien.
2. Indien bewoners of bezoekers de gemeenschappelijke delen bevuilen (laten vallen van een fles of plant enz.) dienen zij dit zo spoedig mogelijk zelf op te kuisen.
3. De buitenzijde van de deur evenals de deurdorpel van ieder appartement zijn te onderhouden door de bewoner van het appartement.
4. De oprit naar de garages moeten steeds vrij gehouden worden van allerlei voorwerpen.
5. Iedere bewoner dient ervoor te zorgen dat de vensters regelmatig gereinigd worden. De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen van de vensters en het schrobben van de terrassen de eigendom van andere personen of benedenburen niet te bevochtigen of te beschadigen.
6. Het is niet toegestaan antennes of schotelantennes te plaatsen op terrassen, het dak of aan de gevel van het gebouw.
7. Iedere bewoner kuist de gemeenschappelijke delen verbonden aan het appartement van zijn verdieping.
 - Tweede verdieping: raam in de hal en het gedeelte van de traphal tot aan het eerste verdiep.
 - Eerste verdieping: raam in de hal en het gedeelte van de traphal tot aan het gelijkvloers.
 - Gelijkvloers: inkomhal en de voordeur.

ART 6 - LAWAAIHINDER

Hinderlijk geluid van welke aard ook, moet steeds, zowel overdag als 's nachts, vermeden worden.

Aandachtspunten zijn:

1. Te hard dichtslaan van deuren en vensters.
2. Het overmatig lopen met schoenen, naaldhakken, klompen en ander luidruchtig schoeisel op harde bevloering is zeer hinderlijk voor benedenburen en moet dus vermeden worden.
3. Het luidruchtig schuiven van stoelen en verplaatsen van meubilair en andere voorwerpen dient vermeden te worden tussen 22 u en 07 u.
4. Ouders en verantwoordelijken moeten erop toezien dat kinderen tijdens hun spel geen overmatige lawaaihinder veroorzaken. Eveneens op de trappen, gang en inkomhal.
5. De bewoners dienen er over te waken dat de rust in het gebouw niet gestoord wordt door hun gedrag, evenmin door het gebruik van radio, T.V. , muziekinstrumenten, machines, huishoudelijke apparaten enz. in het bijzonder tussen 22 u en 07 u.
6. Gebruikers van de garages worden verzocht de poorten zacht dicht te trekken en te sluiten met het handvat.

ART 7 -

UITZICHT VAN HET GEBOUW.

1. Het is verboden op de terrassen voorwerpen zoals emmers, borstels en gereedschappen op te hangen of te laten staan. Eveneens zijn vuilbakken en P.M.D. zakken niet toegelaten: zij kunnen bij stormweer wegwaaien, schade berokkenen en het esthetisch uitzicht schaden.
2. Het is niet wenselijk om speelgoed, boeken, wasgoed of andere voorwerpen op te stapelen op de verwarmingselementen alsook voor het raam die een storend uitzicht tot gevolg hebben.
3. Aan ramen of buitenmuren van het gebouw mogen geen kentekens, affiches of reclameborden geplaatst worden .
4. De garagepoorten dienen jaarlijks gereinigd te worden.

ART 8 -

GARAGES.

Het is verboden om elektrische apparaten zoals een diepvriezer of een koelkast op het elektriciteitsnet van de garages aan te sluiten. De meerkost van het elektrisch verbruik zal door de huurder aan de verhuurder moeten worden vergoed.

ART 9 -

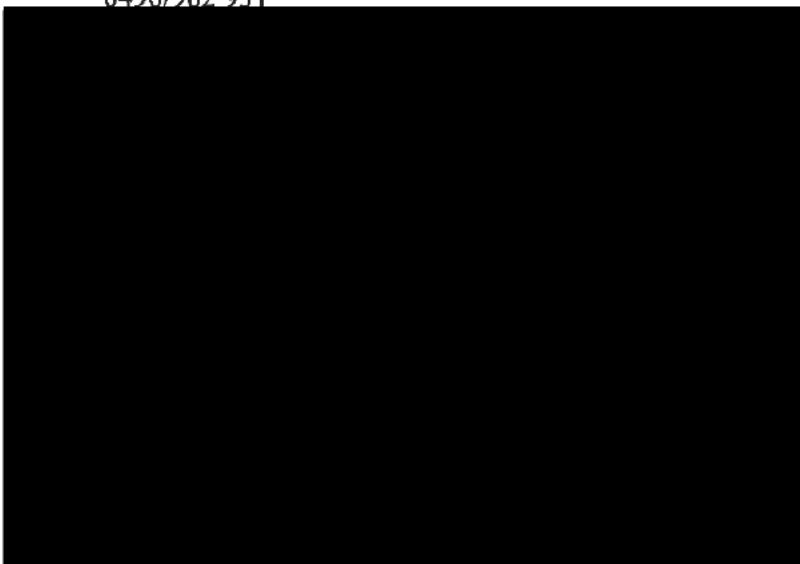
VERZEKERING INBOEDEL

Iedere huurder is verplicht zijn inboedel te laten verzekeren en een kopie van het contract te bezorgen aan de verhuurder.

Alvast bedankt voor de medewerking.
Vriendelijke groeten,

Jochmans Martine
0496/962 931

Jochmans Linda.
0472/656 213





Federale
Overheidsdienst
FINANCIËN

RECHTING
DOCUMENTATIE



MyRent
Ontvangstbewijs

DOCUMENTINFORMATIE

Type van akte:

HUURCONTRACT - HUISVESTING

Barcode van de akte:

2022011600008838967

BEVOEGDE KANTOOR

C73 Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2

Philipssite 3A
3001 Heverlee

Tel: 02 573 85 80

E-mail: rzs.j.kantoor.leuven2@minfin.fed.be

CONTRACTGEGEVENS

Verhuurder (beperkt tot de eerste 2 verhuurders):

Huurder (beperkt tot de eerste 2 huurders):

Ligging van het goed:

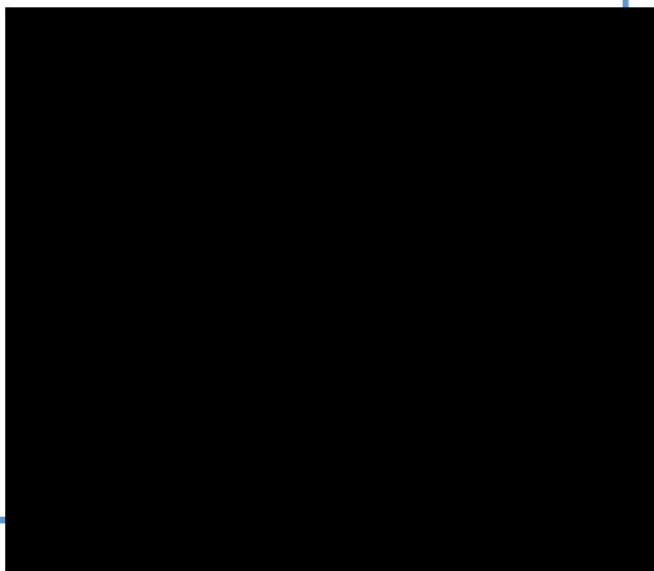
Begindatum van de huurtermijn:

Duur:

Huur - Kosten:

Datum handtekening:

Neerleggingsdatum:



MyRent
www.myrent.be



Raadpleeg uw online dossier op
www.myminfed.be



Bevoegdheden

Hiërarchie

**AKRED - Registratiekantoor
(2671311) LEUVEN II**Philipssite 3A bus 3 ^{MAF}

3001 HEVERLEE

Tel: 0257/385.30 --

Fax: 0257/978.45

kant.reg.leuven2@minfin.fed.be

BE79 6792 0032 7733 (BIC = PCHQBEBB) (IBAN prk)

Adres

Rekening nr

Openingsuren

CRESTRA

8 uur tot 12 uur

2671311

2de REGISTRATIEKANTOOR VAN
LEVEN (311)

FAO = Fertilizer Application

Heverlee, 1 september 2023

Ta v

Don Boscolaan 7/0101
3010 Kessel-Lo

Betreft: Aanpassing van de huurprijs

In jullie huurovereenkomst onder Art. 7 staat vermeld dat de indexatie van de huurprijs jaarlijks zal aangepast worden op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen (gezondheidsindex).

De aanpassing vindt jaarlijks plaats op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, zijnde op **1 januari** volgens de wettelijke formule :

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

Omwille van de hoge energieprijzen hebben we dit vorig jaar niet gedaan. Ook de vorige jaren is er zelden een aanpassing geweest.

We hebben besloten om vanaf 1 oktober 2023 de huurprijs van **650 €** aan te passen.

Met de berekeningstool van fgov.be bedraagt de nieuwe huurprijs **719,10 €**.

719,10 EUR = 650,00 EUR * 127,89 / 115,60 : *deze nieuwe huurprijs is geldig vanaf januari 2023*

Gelieve dit bedrag maandelijks vanaf 1 oktober 2023 te storten op onze rekening.

Met vriendelijke groeten,

Heverlee, 29 december 2024

Tax.

Dhr.

Don Boscolaan 7/0101

3010 Kessel-Lo

Betreft: Aanpassing van de huurprijs

In jullie huurovereenkomst onder Art. 7 staat vermeld dat de indexatie van de huurprijs jaarlijks zal aangepast worden op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijsen (gezondheidsindex).

De aanpassing vindt jaarlijks plaats op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, zijnde op 1 januari volgens de wettelijke formule :

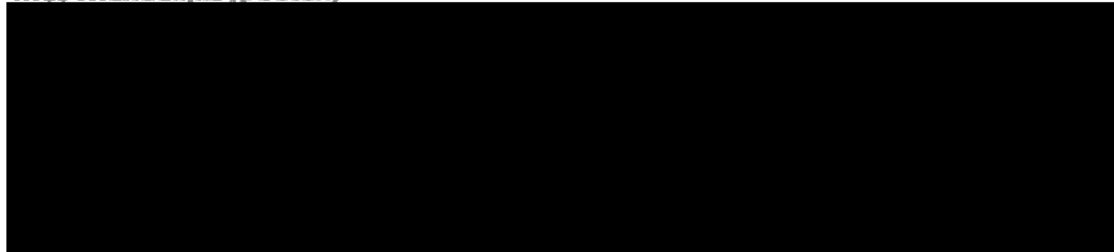
$$\text{nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De laatste aanpassing hebben we gedaan in het 2023.

We hebben besloten om vanaf 1 januari 2025 de huurprijs van 719,10 € aan te passen.
Met de berekeningstool van fgov.be bedraagt de nieuwe huurprijs 751,94 €.

Gelieve dit bedrag maandelijks te storten op onze rekening.

Met vriendelijke groeten,



CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignés :

a été convenu et adopté comme suit:

SECTION I : LOCATION DE MAISON

Art. 1 RÈGLEMENT APPLICABLE AU CONTRAT: Le présent contrat de location, qui concerne un logement à utiliser par le locataire comme résidence principale, est soumis aux articles de la présente section et aux dispositions impératives de la loi sur la location de logements (loi du 20 février 1991, art.2). Les différents locataires s'engagent « solidairement et de manière indivisible » pour l'exécution du bail conclu.

Art. 2 OBJET : Le propriétaire remet par la présente en loyer au locataire, qui accepte, l'appartement no. 0201 situé à Kessel-Lo, Don Boscolaen 7, composé de: hall d'entrée, salon avec grand fenêtre, cuisine standard, deux chambres à coucher, WC, salle de bain équipée, garage et une terrasse, bien connu du locataire, qui déclare avoir enquêté.

Art. 3 DESTINATION DU BIEN : Le locataire déclare louer le bien pour l'utiliser comme lieu de résidence et destiné à servir de résidence principale. S'il ne prend pas ce logement comme résidence principale, il devra payer la taxe sur les résidences secondaires de la ville de Louvain au propriétaire. Il ne sera autorisé à changer la destination, à sous-louer la propriété en tout ou en partie ou à transférer ses droits qu'avec l'autorisation écrite préalable du bailleur. Le bien loué ne peut en aucun cas relever de l'application de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux.

Art. 4 ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ : L'appartement mentionné ici est loué dans l'état dans lequel il se trouve, bien connu du locataire, qui déclare l'avoir vu et examiné dans tous les détails. Le locataire déclare que le bien loué répond aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et d'habitabilité prescrites par l'article 2 de la loi sur le logement. À l'expiration de cet accord, il devra le laisser dans l'état dans lequel il l'a trouvé lors de sa commande, en tenant compte de ce qui aurait été endommagé par une utilisation ou une usure normale. A la fin de la période de location, les réparations qui s'avèrent nécessaires seront effectuées dans les huit jours, aux frais du locataire ou seront facturées à la caution.

Art.5 DURÉE : Ce contrat de location est conclu pour une durée de 3 ans à compter du 1er janvier 2022 et se termine le 31 décembre 2024 sous réserve d'une lettre recommandée du locataire ou du propriétaire, au moins trois mois avant la fin de la période de location.

En cas de résiliation par le locataire avant l'expiration de la période de location prévue, le propriétaire n'a pas le droit d'exiger des frais d'annulation conformément aux normes légales, de sorte qu'il n'y a pas de paiement de l'indemnité fixe pour la résiliation. Le locataire doit s'assurer d'un nouveau bon locataire candidat. Le locataire doit remplir les conditions de résiliation anticipée.

Résiliation anticipée : Dans des circonstances exceptionnelles, les locataires pourront résilier ce bail de manière anticipée à condition que :

- un préavis de 3 mois, signifié par lettre recommandée,

- le paiement de tous les loyers mensuels et commissions pour les charges communes de l'immeuble jusqu'à la date d'entrée en vigueur d'un nouveau bail,
 - le paiement de tous les frais de mise en ordre dubien.
- En l'absence de résiliation, ce contrat sera converti en un contrat de location de neuf ans, à compter de la conclusion du présent contrat.

Art. 6 PAIEMENT DU LOYER : Le prix mensuel de base de la location est fixé à la somme de **655,00 (six cent cinquante-cinq euros)** que le locataire devra payer régulièrement et à l'avance afin que le propriétaire soit censuré le **quinzième** de chaque mois, à payer pour la première fois le **01/01/2022**. Sauf indication contraire du bailleur, le loyer sera payé par virement régulier au numéro de compte [REDACTED]

Tout montant dû par le locataire, qui n'a pas été payé dix jours après la date d'échéance, apportera automatiquement et sans mise en demeure au propriétaire un intérêt d'un pour cent par mois à compter de la date d'échéance. Les intérêts pour chaque mois commencé seront facturés pour un mois entier;

Art. 7 INDEXATION DU PRIX DE LOCATION : Le loyer est ajusté au coût de la vie. Cet ajustement est effectué sur la base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation (indice de la santé). L'ajustement a lieu chaque année à l'anniversaire de l'entrée en vigueur du présent accord, c'est-à-dire le **1er janvier**, conformément à la formule juridique:

$$\text{nouveau prix de location} = \frac{\text{prix de location de base} \times \text{indice neuf}}{\text{index de base}}$$

Ce prix de location de base est celui qui apparaît dans l'art. 6. L'indice de base est celui du mois précédant le mois au cours duquel le présent accord a été conclu, c'est-à-dire le chiffre de l'indice pour le mois de **novembre 2021 (115,20 - indice de la santé)**. Le nouvel indice est celui du mois qui précède le délai de prescription de l'entrée en vigueur du présent bail, étant le chiffre de l'indice du mois de **décembre**.

Art. 8 USAGE PRIVÉ: L'abonnement à la distribution d'électricité, de téléphone, de radio et de télévision ou autre, et les coûts y afférents, tels que les frais de connexion, de consommation, de location de compteurs et de compteurs, sont à la charge du locataire.

Les frais de consommation d'eau sont également à la charge du locataire

Les frais de chauffage de l'appartement sont à la charge du locataire.

Art. 9 GARANTIE LOCATIVE : A titre de garantie pour la bonne et complète exécution du présent contrat, un acompte de **1 250,00 € (mille deux cent cinquante euros)** a été déposé sur un compte de garantie spécial **BE33** [REDACTED] au nom du locataire.

Les intérêts sont capitalisés. Après l'expiration de la dernière période de cette convention et après que le locateur aura établi l'exécution correcte et complète des obligations du locataire, le locateur renoncera au privilège sur l'actif de ce compte. En aucun cas, la garantie locative ne peut être utilisée par le locataire jusqu'au paiement du loyer ou des frais éventuels.

Art. 10 CHOIX DE RÉSIDENCE - ÉTAT MATRIMONIAL : Le locataire déclare choisir sa résidence dans l'appartement, pendant toute la durée de la location. Ce sera également le cas pour toutes les conséquences du loyer, même si le locataire a quitté le bien sans avoir informé le propriétaire de l'existence d'un autre lieu de résidence en Belgique.

Dans le cas où l'état civil du locataire change, il est tenu d'en informer le propriétaire sans délai.

Art. 11 ASSURANCE : Pendant toute la durée du contrat de location, le locataire assurera son risque locataire et le recours de tiers contre l'incendie, auprès d'une société établie en Belgique et apportera la preuve de cette assurance.

Art. 12 MODIFICATIONS DU BIEN LOUÉ : Tous travaux, embellissements, améliorations ou modifications du bien loué ne peuvent être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire, qui doit être incluse dans l'autorisation écrite, ils continueront d'être acquis au profit du bailleur sans indemnité. Toutefois, il peut se réserver le droit d'exiger que les lieux soient restaurés dans leur état d'origine. Ce sera toujours le cas pour les travaux, embellissements, améliorations ou modifications de la propriété louée qui ont été effectués sans autorisation écrite du propriétaire.

[REDACTED]

[REDACTED]

Art. 13 ENTRETIEN : Le locataire l'utilisera bien avec soin. Il fera remplacer les miroirs et les fenêtres fissurés ou cassés à l'intérieur et à l'extérieur, quelle que soit la cause des dommages. Il réparera les dommages causés par le cambriolage ou la tentative de cambriolage et de vandalisme. Il maintiendra les installations sanitaires telles que les équipements de toilettes et de salle de bain, les appareils de cuisine, les tuyaux de drainage, les installations de chauffage et d'électricité, etc. en bon état. Il protégera les tuyaux et les installations du gel et veillera à ce que les équipements sanitaires, les tuyaux et les drains ne se bouchent pas ou ne soient pas chaulés. Le brûleur à gaz doit être nettoyé chaque année par la société Huybrechts, Geeststraat 9 Diest, téléphone 013/32 24 59. En cas de problèmes techniques, cette société doit également être contactée. Tous les 6 mois, la hotte doit être nettoyée et le filtre remplacé.

Le locataire veillera à ce que l'appartement soit maintenu en bon état. Si le locataire ne respecte pas les obligations alimentaires qui lui sont imposées, le locateur a le droit de faire effectuer les travaux de réparation nécessaires aux frais du locataire.

Art. 14 RÉPARATIONS AUX FRAIS DU BAILLEUR : Le locataire doit immédiatement informer le bailleur des dommages qui ne relèvent pas de son obligation de réparation, afin que le propriétaire puisse faire effectuer les travaux de réparation nécessaires. Si le locataire ne signale pas de tels dommages, il est responsable des dommages causés par sa négligence.

Le locataire devra tolérer les réparations de l'appartement, même si elles prennent plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour perte de jouissance.

Art. 15 RÈGLEMENT INTÉRIEUR : Les parties déclarent également souscrire à l'ensemble des conditions générales contenues dans le « Règlement intérieur », qui font partie intégrante du contrat de location. Le locataire peut prendre connaissance de ces documents auprès du propriétaire.

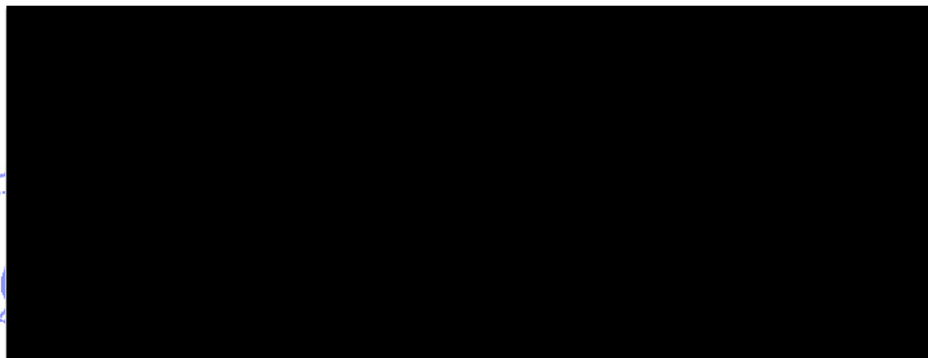
Art. 16 ANIMAUX : Il est interdit au locataire de garder tout animal (animal de compagnie ou non) dans l'appartement loué.

Art. 17 INSCRIPTION : Le locataires'assure de l'enregistrement en temps opportun de ce contrat de location. Il paie les frais d'inscription.

Ainsi établi en deux exemplaires à Louvain le 28/12/2021, dont un exemplaire sera remis au locataire et un au propriétaire.

Le propriétaire

Le locataire



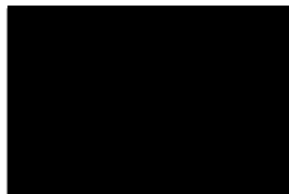
Appartementsgebouw gelegen te
Kessel-Lo
Don Boscolaan 7

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

INHOUDSTAFEL

ART 1 :	ALGEMENE BEPALINGEN
ART 2 :	TOEGANG TOT HET GEBOUW EN VEILIGHEID
ART 3 :	HUISDIEREN
ART 4 :	HUISVUIL
ART 5 :	GEDRAGSREGELS
ART 6 :	LAWAAIHINDER
ART 7 :	UITZICHT VAN HET GEBOUW
ART 8 :	GARAGES
ART 9 :	VERZEKERING INBOEDEL

Opgesteld te Heverlee ,
Celestijnenlaan door 
Dit reglement treedt in voege vanaf 1 juli 2017.



ART 1 -

ALGEMENE BEPALINGEN

Dit reglement van inwendige orde is bindend voor alle huurders. De eigenaars zullen waken over hun strikte toepassing.

1. De huurders zijn volledig onderworpen aan alle reglementen, bevelen en voorschriften van het Gemeentebestuur van Kessel-Lo, politie en rijkswacht.
2. De huurders moeten immer en altijd het gebouw bewonen volgens het begrip van een goede huisvader.
3. Problemen moeten zo snel mogelijk aan de verhuurder gemeld worden.

ART 2 -

TOEGANG TOT HET GEBOUW EN VEILIGHEID

1. De bewoners worden verzocht de deuren die toegang geven tot het gebouw steeds zorgvuldig gesloten te houden. Dit heeft tot doel de veiligheid van de bewoners te verzekeren.
2. De inkomdeur mag slechts met de parlefoon-afstandsbediening- geopend worden nadat men zich ervan verzekerd heeft, de aanbeller te kennen. Het openen voor onbekenden wordt ten stelligste afgeraden.
3. De toegang tot het gebouw is verboden aan leuwers of bedelaars.
4. De gemeenschappelijke delen, waaronder ook de inkomhal, dienen steeds netjes te worden gehouden.
5. De gemeenschappelijke delen dienen ten alle tijden vrij te blijven. Voorwerpen die hinderend zijn, zijn verboden. Een vlotte evacuatie bij brand moet steeds mogelijk zijn.
6. Bloembakken mogen slechts aangebracht worden aan de binnenkant van de terrassen.
7. De balustrades of terrasleuningen dienen regelmatig onderhouden te worden – ook de bevestigingen dienen nagekeken – en bij gebreken onmiddellijk gemeld aan de eigenaar.
8. Om veiligheidsredenen is het verboden flessen gas te gebruiken. Gevaarlijke ontvlambare, ongezonde, bederfelijke of hinderlijke producten mogen niet opgeslagen worden.
9. Iedere bewoner dient een branddeken te bevestigen in de keuken van zijn appartement. Na gebruik dient het onmiddellijk te worden vervangen door de bewoner van het appartement of degene die het nodig heeft gehad.
10. Het betreden van het dak is verboden.
11. Iedere bewoner dient een jaarlijks onderhoud te voorzien van de Bulex.

ART 3 -

HUISDIEREN

1. Het houden van grote huisdieren is verboden!
2. In overleg met de verhuurder kan het houden van kleine huisdieren besproken worden.

ART 4 -

HUISVUIL

1. Het reglement van de gemeente Kessel-Lo in verband met huisvuilophaling: scheiding van glas, papier, GFT, groot huisvuil, PMD en KGA dienen strikt te worden nageleefd.



2. Groot huisvuil moet door de bewoner zelf bewaard en voor ophaling zelf buiten gezet worden met zelfklever.
3. Oliën of vetten mogen niet in de riolering of de toiletten gedeponneerd worden.

ART 5 - GEDRAGSREGELS

1. Het is verboden om etensresten, lucifers, as van sigaretten of sigarettenpeuken via de ramen of terrassen naar beneden te gooien.
2. Indien bewoners of bezoekers de gemeenschappelijke delen bevuilen (laten vallen van een fles of plant enz.) dienen zij dit zo spoedig mogelijk zelf op te kuisen.
3. De buitenzijde van de deur evenals de deurdorpel van ieder appartement zijn te onderhouden door de bewoner van het appartement.
4. De oprit naar de garages moeten steeds vrij gehouden worden van allerlei voorwerpen.
5. Iedere bewoner dient ervoor te zorgen dat de vensters regelmatig gereinigd worden. De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen van de vensters en het schrobben van de terrassen de eigendom van andere personen of benedenburen niet te bevochtigen of te beschadigen.
6. Het is niet toegestaan antennes of schotelantennes te plaatsen op terrassen, het dak of aan de gevel van het gebouw.
7. Iedere bewoner kuist de gemeenschappelijke delen verbonden aan het appartement van zijn verdieping.
 - Tweede verdieping: raam in de hal en het gedeelte van de traphal tot aan het eerste verdiep.
 - Eerste verdieping: raam in de hal en het gedeelte van de traphal tot aan het gelijkvloers.
 - Gelijkvloers: inkomhal en de voordeur.

ART 6 - LAWAAIHINDER

Hinderlijk geluid van welke aard ook, moet steeds, zowel overdag als 's nachts, vermeden worden.

Aandachtspunten zijn:

1. Te hard dichtslaan van deuren en vensters.
2. Het overmatig lopen met schoenen, naaldhakken, klompen en ander luidruchtig schoeisel op harde bevoering is zeer hinderlijk voor benedenburen en moet dus vermeden worden.
3. Het luidruchtig schuiven van stoelen en verplaatsen van meubilair en andere voorwerpen dient vermeden te worden tussen 22 u en 07 u.
4. Ouders en verantwoordelijken moeten erop toezien dat kinderen tijdens hun spel geen overmatige lawaaihinder veroorzaken. Eveneens op de trappen, gang en inkomhal.
5. De bewoners dienen er over te waken dat de rust in het gebouw niet gestoord wordt door hun gedrag, evenmin door het gebruik van radio, T.V. , muziekinstrumenten, machines, huishoudelijke apparaten enz. in het bijzonder tussen 22 u en 07 u.
6. Gebruikers van de garages worden verzocht de poorten zacht dicht te trekken en te sluiten met het handvat.



ART 7 - UITZICHT VAN HET GEBOUW.

1. Het is verboden op de terrassen voorwerpen zoals emmers, borstels en gereedschappen op te hangen of te laten staan. Eveneens zijn vuilbakken en P.M.D. zakken niet toegelaten: zij kunnen bij stormweer wegwaaien, schade berokkenen en het esthetisch uitzicht schaden.
2. Het is niet wenselijk om speelgoed, boeken, wasgoed of andere voorwerpen op te stapelen op de verwarmingselementen alsook voor het raam die een storend uitzicht tot gevolg hebben.
3. Aan ramen of buitenmuren van het gebouw mogen geen kentekens, affiches of reclameborden geplaatst worden .
4. De garagepoorten dienen jaarlijks gereinigd te worden.

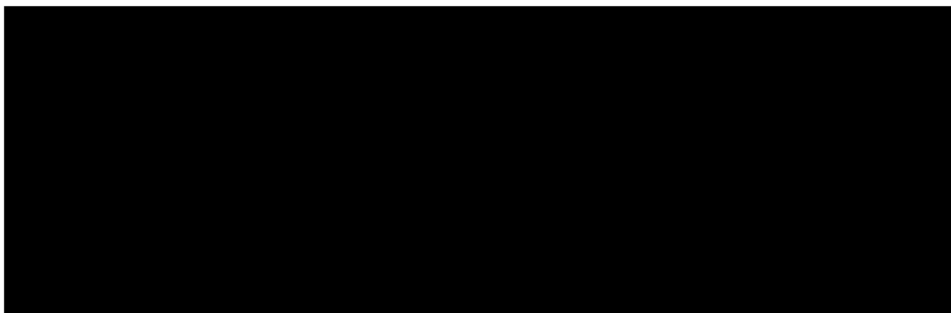
ART 8 - GARAGES.

Het is verboden om elektrische apparaten zoals een diepvriezer of een koelkast op het elektriciteitsnet van de garages aan te sluiten. De meerkost van het elektrisch verbruik zal door de huurder aan de verhuurder moeten worden vergoed.

ART 9 - VERZEKERING INBOEDEL

Iedere huurder is verplicht zijn inboedel te laten verzekeren en een kopie van het contract te bezorgen aan de verhuurder.

Alvast bedankt voor de medewerking.
Vriendelijke groeten,





Federale
Overheidsdienst
FINANCIËN

PATRIMONIUM
DOCUMENTATIE



MyRent
Ontvangstbewijs

DOCUMENTINFORMATIE

Type van akte:

HUURCONTRACT - HUISVESTING

Barcode van de akte:

2021050200008361274

Registratienummer:

2021C7362SP000000002028723

BEVOEGDE KANTOOR

C73 Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2

Philipssite 3A
3001 Heverlee

Tel: 02 573 85 80

E-mail: rszj.kantoor.leuven2@minfin.fed.be

CONTRACTGEGEVENS

Verhuurder (beperkt tot de eerste 2 verhuurders):

Huurder (beperkt tot de eerste 2 huurders):

Ligging van het goed:

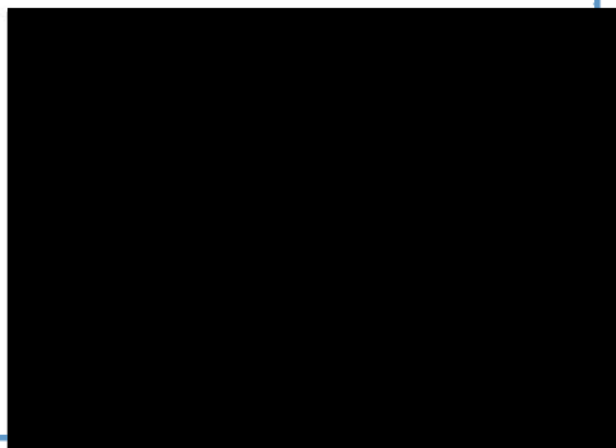
Begindatum van de huurtermijn:

Duur:

Huur - Kosten:

Datum handtekening:

Neerleggingsdatum:



MyRent
www.myrent.be



Raadpleeg uw online dossier op
www.myminfir.be

WWW.FIN.BELGIUM.BF

PATRIMONIUMDOCUMENTATIE - FEDERALE OVERHEIDSDIENST FINANCIËN

.be

Heverlee, le 29 Décembre 2024

Attn.

M. LOUILLIANI FOUAD et Mme HANFSAE SAID SALHI
Avenue Don Bosco 7/0201
3010 Kessel-Lo

Objet: Ajustement du loyer

Dans votre contrat de location en vertu de l'art. 7, il est indiqué que l'indexation du loyer sera ajustée annuellement en fonction des fluctuations de l'indice des prix à la consommation (indice santé).

L'ajustement est effectué chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent accord, c'est-à-dire le **1er janvier**, conformément à la formule juridique:

$$\text{nouveau loyer} = \frac{\text{Prix de location de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{index de base}}$$

Nous avons effectué le dernier ajustement en 2023.

Nous avons décidé d'ajuster le prix de location de **724,64 €** à partir du 1er janvier 2025.
Avec l'outil de calcul [fgov.be](https://www.fgov.be), le nouveau loyer est de **757,73 €**.

Veuillez déposer ce montant mensuellement sur notre compte.

Cordialement,

