

HUURREGLEMENT

Inleiding

Dit huurreglement maakt deel uit van de huurovereenkomst en vult het aan. Het wijzigt het reglement dat eerder in voege was.

De Anderlechtse Haard verhuurt de woningen die zij bezit overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen terzake en de clausules van onderhavig huurreglement.

Indien tijdens de uitvoering van de huurovereenkomst JN van die wettelijke en/of reglementaire bepalingen zouden worden gewijzigd, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, zouden de bepalingen van dit reglement die daarmee in strijd zouden zijn, ipso facto nietig worden en geen uitwerking meer hebben.

Art. 1 - De verhuringen worden tot wederopzeggens toe verleend. Beide partijen hebben het recht er een einde aan te stellen. De aangekondigde opzegtermijn vangt aan op de eerste dag van de maand volgend op die van de kennisgeving, om te eindigen op de laatste dag van de tweede maand volgend op de aanvangsdatum.

Gedurende de opzeggingstermijn moet de huurder de lokalen laten bezichtigen overeenkomstig de voorschriften van de huurovereenkomst.

Art. 2 - De huurder verklaart uitdrukkelijk dat niemand die deel uitmaakt van zijn gezin eigenaar is van een woning. Indien hij tijdens de verhuring toch eigenaar wordt moet hij dat onmiddellijk melden aan de Anderlechtse Haard.

Art. 3 - De huur moet maandelijks en vooruit worden betaald (v\l de tiende dag van iedere maand) door overschrijving of storting op rekeningnummer **096-0676560-06** van de DEXIA bank ten gunste van de Anderlechtse Haard.

Het ontvangstbewijs van de overschrijving of storting geldt als bewijs.

Ingeval van achterstal van betaling stuurt de Anderlechtse Haard een eerste herinneringsbrief op. Vanaf de tweede herinneringsbrief en voor iedere daaropvolgende, wordt bij de achterstal een bedrag van 12,39 € toegevoegd voor administratiekosten.

Vanaf de tweede herinnering zal de Anderlechtse Haard zich het recht voorbehouden een rechtsvordering in te zetten bij de heer Vrederechter met het oog op het terugkrijgen van de gevorderde schuld via gerechtelijke weg en het verbreken van de huurovereenkomst.

Hetzelfde geldt ook met onmiddellijke werking, wanneer de huurder zijn afbetalingsplan, overeengekomen met de Anderlechtse Haard, niet naleeft zonder het schriftelijk akkoord van deze laatste.

Art. 4 - Op het ogenblik dat het huurcontract wordt ondertekend, moet de huurder een huurwaarborg beleggen in de vorm van een storting in contanten gelijk aan driemaal het bedrag van zijn werkelijke huurprijs. De garantie zal geplaatst worden door de Anderlechtse Haard op een individuele rekening op naam van de huurder bij de DEXIA bank.

De terugbetaling van deze huurwaarborg, verhoogd met de interesten, zal gebeuren in de loop van het 1ste semester van het jaar dat volgt op het jaar van vertrek van de huurder en na opmaak van de algemene eindrekening waarin het saldo van de huur, de lasten, de verwarmings- en de warm- en koudwaterkosten en eventuele herstellingskosten werden opgenomen.

Art. 5 - Door middel van een voorafgaande kennisgeving van een maand mag de Anderlechtse Haard, volgens de wettelijke bepalingen en reglementen, de prijs van de huur veranderen en de aanpassing eisen van het bedrag van de huurwaarborg aan dat nieuw bedrag.

De aanpassing van de huurprijzen naargelang de inkomsten van de huurders, gebeurt zonder voorafgaande berichtgeving.

Art. 6 - De huurder zal de lokalen als een goed huisvader bewonen, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Hij verklaart dat hij ze in goede staat heeft ontvangen zoals vermeld in de "Plaatsbeschrijving bij binnenkomst" en dat hij ze in dezelfde staat zal verlaten.

Men is het erover eens dat de woning verhuurd wordt "met naakte wanden".

Wanneer de "Plaatsbeschrijving bij vertrek" wordt opgemaakt, zal de huurder alle sleutels overhandigen en zal hij geen toegang meer hebben tot de woning.

Zowel bij binnenkomst als bij vertrek zal er een plaatsbeschrijving worden opgemaakt :

- ofwel door een meetkundig expert aangesteld door de Anderlechtse Haard die beide partijen vertegenwoordigt en waarbij de kosten in twee helften worden verdeeld;
- ofwel door een meetkundig expert aangesteld door de Anderlechtse Haard in aanwezigheid van de huurder of van een door de huurder gemachtigd expert en waarbij iedere partij de kosten draagt van de interventie van zijn gemachtigde.

Ingeval van afwezigheid van de huurder of van zijn gemachtigde vertegenwoordiger, zal de meetkundige expert aangesteld door de Anderlechtse Haard, de meetkundige expert zijn die de beide partijen vertegenwoordigt.

In dat geval zal de huurder de kosten dragen die daaruit voortvloeien (slotenmaker, tweede bezoek, enz.).

Art. 7 - Het is de huurder verboden geheel of gedeeltelijk zijn woning af te staan, onder te verhuren, kostgangers of gasten te hebben. De aanwezigheid van huisdieren is toegestaan zolang ze geen hinder veroorzaken bij de andere huurders.

De huurder moet binnen de maand elke wijziging van burgerlijke stand, geboorte of overlijden melden aan de Anderlechtse Haard.

De samenstelling van het gezin is deze die vermeld staat in de huurovereenkomst. De huurder moet vooraf een aanvraag indienen voor iedere andere persoon die er gedomicilieerd zou willen worden of er feitelijk zou willen komen wonen. Het niet naleven van deze verplichting betekent een ernstige tekortkoming vanwege de huurder tegenover een essentiële verplichting, hetgeen een verzoek rechtvaardigt ter verbreking van de huurovereenkomst.

Art. 8 - De huurder moet zich laten verzekeren tegen brand, waterschade, glasschade en burgerlijke aansprakelijkheid en op straf van verbreking van het huurcontract, moet de huurder de verzekeringspolis en de betalingen der jaarlijkse premies bij verzoek van de Anderlechtse Haard kunnen aantonen.

De huurders verklaren dat zij afzien van elk verhaal tegen de Anderlechtse Haard ingeval van brand, waterschade, ongeval of in welk ander geval ook en in het bijzonder vanwege artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek. Zij moeten hun brandverzekeringsmaatschappij van dit afzien op de hoogte brengen en vragen dat zij er de Anderlechtse Haard op haar beurt van verwittigt.

In geval van diefstal of inbraak zijn de kosten die eventueel werden veroorzaakt aan de woning en alles wat er bijhoort (kelders, brievenbussen, enz.) ten laste van de huurder. Deze laatste zal dat melden aan zijn verzekeringsmaatschappij bij de ondertekening van het contract.

Art. 9 - De huurder mag in zijn woning of in de eventuele bijgebouwen geen enkel beroep uitoefenen dat de andere huurders zou kunnen hinderen of beschadigen zou kunnen veroorzaken aan de lokalen. Het is hem eveneens verboden er koopwaar of andere goederen te verhandelen of op te slaan.

Op de trappen, in de gangen, op de overlopen of via de ramen mag hij geen enkel huishoudelijk werk verrichten. Het uitschudden van tafellakens, borstels, enz. is eveneens verboden.

De terrassen moeten van de buitenkant af gezien netjes en ordelijk zijn en het uitzicht mag niet worden belemmerd door kasten en andere onesthetische voorwerpen.

Voor al hetgeen in dit reglement niet werd voorzien moet de huurder zich gedragen als een goed huisvader en zich houden aan de gebruikelijke plichtplegingen. De huurder verbindt er zich toe de gehuurde lokalen en het meubilair in goede huurstaat te houden tijdens de periode dat hij gebruik maakt van de woning. Hij zal erop toezien dat het zedelijk gedrag en de rust die in het gebouw moeten heersen op geen enkel ogenblik wordt verstoord door zijn daden of die van familieleden of bezoekers.

Art. 10 - De gemeenschappelijke plaatsen zoals de hal, de trappen en de gangen, moeten steeds worden vrijgehouden. Er mag nooit iets worden opgehangen of geplaatst. De kinderwagens en fietsen moeten in het lokaal worden gezet dat daartoe bestemd is. Deze plaatsing valt onder de volledige verantwoordelijkheid van de huurder. De Anderlechtse Haard aanvaardt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid.

Motors en bromfietsen mogen niet in het gebouw worden geplaatst, behalve in de daartoe bestemde standplaatsen.

Art. 11 - Geen enkele identificatieplaat zal op de ingang deur van het appartement toegelaten worden, die van de bel aan de ingang van het appartement moet volstaan.

Art. 12 - Elk vervoer van meubels langs de liften (uitgezonderd de goederenlift), het trappenhuis en het dak (katrol) is ten strengste verboden.

Voor het betrekken van de woning en het verhuizen moet de huurder zich schikken naar de richtlijnen van de huisbewaarder.

Art. 13 - Het gebruik van de liften moet gebeuren volgens de aangebrachte richtlijnen en de aangeplakte berichten door de constructeur, met name wat betreft het maximum aantal toegelaten personen in de lift.

De Anderlechtse Haard is niet aansprakelijk voor mogelijke ongevallen die de gebruikers van de liften zouden kunnen overkomen als zij nalaten die voorschriften te volgen.

Art. 14 - Gordijnen - Ten einde overeenstemming te bekomen in het uitzicht van de ramen, worden ze uitgerust met recht hangende witte- of ivoorkleurige gordijnen (van het type Zwitserse voile). De huurder moet ervoor zorgen dat ze altijd schoon zijn.

Zonnewering - De Anderlechtse Haard geeft de toelating om een zonnewering te plaatsen ten laste van de huurder en op voorwaarde dat de zonnewering vastgemaakt wordt aan de buitenkant van het balkon. De zonnewering moet zich vertikaal ontrollen en de afwerking moet horizontaal zijn, zonder franjes of andere fantasietjes en de kleur moet oranje zijn.

Art. 15 - Radio en Televisie.

Wanneer het appartement door de Anderlechtse Haard is aangesloten op het net van de kabel distributie zal de huurder hiervan de kosten dragen.

De buiten gelegen CB- en TV-antennes (meer bepaald parabolvormig) zijn verboden, behalve bij speciale afwijking.

Art. 16 - Wanneer het appartement voorzien is van een automatische deuropener moeten de huurders er voor waken dat er geen vreemde personen in het gebouw binnenkomen alvorens zij er zich, door middel van de parlofoon, van vergewist hebben wie de bezoeker is. De huurders blijven verantwoordelijk voor alle daden van de personen aan wie zij toegang verleend hebben.

Het is verboden het toestel af te breken, zelfs om te behangen of te schilderen of om er een bijkomende bel op aan te sluiten. Dit om risico's van storingen op het gehele net van het gebouw te vermijden.

Art. 17 - Vuilnisstortkoker - De vuilnisstortkoker is alleen voor huishoudelijk afval bestemd. Het vuil mag er enkel in **kleine** papierverpakte pakjes ingeworpen worden. Het is verboden er flessen of andere harde voorwerpen in te gooien omdat de koker dan beschadigd kan worden. De verantwoordelijkheid voor verstopping of beschadiging zal vastgesteld worden volgens de regels als die van art. 21 hieronder.

Er is een lokaal bestemd voor grote voorwerpen. Op verzoek zal de conciNrges er toegang verlenen.

Art. 18 - De apparaten die zich in het appartement bevinden worden verondersteld in goede staat te zijn. Iedere wijziging, verandering of verplaatsing van de apparaten of de leidingen is verboden. In het algemeen is het gebruik van een zuur voor het gewone onderhoud van de sanitaire installaties en in de keuken verboden. Er mag geen enkel zuur worden gegoten in de leidingen. De huurder is verantwoordelijk voor het goede onderhoud van de geVnstalleerde apparaten in zijn appartement.

Art. 19 - De huisbewaarder is de beambte van de Anderlechtse Haard. De huurders kunnen hem niets rechtstreeks bevelen. Alle nodige instructies worden hem verstrekt door de verantwoordelijken van de vennootschap. De conciNrges is ondermeer belast met het doen eerbiedigen van dit reglement en welke tekortkomingen dan ook te melden aan de huurders die in overtreding zijn.

Bij zware ongevallen aan een der installaties kan nochtans op zijn tussenkomst beroep gedaan worden om de schade te beperken of eraan te verhelpen. Deze tussenkomst sluit echter de verantwoordelijkheid van de huurder niet uit.

De huurders moeten op vraag van de afgevaardigde van de vennootschap toegang verlenen tot hun appartement om de elektriciteitsleidingen, de sanitaire installaties enz. te laten nazien.

In geval van braak, onderbreking of ongeval die schade aan het gebouw zouden kunnen veroorzaken, mag een afgevaardigde van de vennootschap samen met de huisbewaarder en een verantwoordelijke van de politie of rijkswacht zich toegang verschaffen tot een appartement dat gesloten is wegens afwezigheid van de huurder of om iedere andere reden.

Zij zullen alle nodige maatregelen treffen om zowel de toegang tot een gesloten appartement te verzekeren als om de afwezige huurder te beschermen tegen ieder misbruik waarvan zijn roerende goederen het voorwerp zouden kunnen uitmaken.

De huurders moeten zonder schadeloosstelling alle normale nadelen aanvaarden die kunnen voortvloeien uit herstellingen van gedeelten van het gebouw of van installaties voor gemeenschappelijk gebruik als de maatschappij zulks beslist.

Art. 20 - De huurder moet alle nadelen dragen van grote herstellingen en van verbeteringswerken die nodig mochten blijken gedurende de huurperiode, zelfs indien ze meer dan veertig dagen duren. Indien deze grote herstellingen de ruimte die nodig is voor de huurder en zijn gezin om er te kunnen logeren onbewoonbaar maken mag de huurder de huur verbreken. Indien deze grote herstellingen toevallig zijn, heeft de maatschappij de keuze de lokalen te herstellen of de huur op te zeggen. In geen van deze gevallen kan de huurder aanspraak maken op schadevergoeding of huurvermindering eisen.

Art. 21 - In het algemeen zijn de kosten die voortvloeien uit schade door de huurders, rechthebbenden, bezoekers of andere personen door de huurder in het gebouw toegelaten en toegebracht aan gemeenschappelijke of particuliere installaties ten laste van de betrokken huurders. Hij mag nooit zelf herstellingen doen zonder schriftelijke toelating van de afgevaardigde van de maatschappij.

Alle wijzigingen aan de bestaande installaties, evenals alle herstellingen aan die installaties moeten worden uitgevoerd door de vennootschap en onder het toezicht van haar afgevaardigde. De kosten van deze wijzigingen of herstellingen zijn ten laste van de betrokken huurders. Indien het onmogelijk is de verantwoordelijke voor de schade met zekerheid te achterhalen, zullen de kosten voor herstelling gelijkmatig worden verdeeld onder alle huurders die hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen.

Alle aanvragen voor tussenkomst moeten aan de huisbewaarder worden gemeld en moeten vergezeld gaan van een werkbon die mede moet ondertekend worden door de huurder.

De kosten van de werken worden verhoogd met 5% administratiekosten, evenwel met een maximum van 24,79 €.

Wanneer hij afziet van een tussenkomst zonder de huisbewaarder te verwittigen of indien het niet meer mogelijk is de maatschappij te verwittigen die het werk moet uitvoeren, zal de huurder naast een forfaitair bedrag van 12,39 € administratiekosten, de verplaatsingskosten van het onderhoudspersoneel moeten betalen.

Wanneer de kosten ten laste zijn van de huurder, zal hij die betalen binnen de vijftien dagen na ontvangst van de factuur die hem wordt toegestuurd door de Anderlechtse Haard.

Art. 22 - Om ongevallen te vermijden is het verboden toestellen te gebruiken die werken op gas (behalve aardgas), op petroleum, benzine, enz. Het is eveneens verboden deze materialen op te slaan.

Art. 23 - In geval van gebruik van een dampkap of droogkast is het verboden deze aan te sluiten op de luchtverversing van de keuken, w.c. of badkamer.

Art. 24 - De huurder mag, om veiligheidsredenen, een schriftelijke aanvraag indienen voor het plaatsen van een veiligheidsslot of om de toegangsdeur tot zijn appartement te vervangen.

De huurder moet de technische kenmerken melden van de gewenste veranderingen. De vennootschap heeft het recht om veranderingen te weigeren die onverenigbaar zijn met een normaal gebruik van de woning. In ieder geval is elke toelating ondergeschikt aan :

- een verbintenis van de huurder om de maatschappij niet aansprakelijk te stellen in geval van een om veiligheidsredenen gedwongen ingreep, of zoals voorzien in art. 19 ' 4; de kosten zijn dan ten laste van de huurder.
- een herstel in de oorspronkelijke toestand bij het verlaten van de woning, tenzij bij akkoord van overname door de nieuwe huurder.

Art. 25 - De maatschappij behoudt zich het recht voor de woning te laten bezichtigen. De Brusselse Gewestelijke Huisvestigingsmaatschappij kan eveneens haar afgevaardigden met dergelijke bezoeken belasten.

Art. 26 - De maatschappij behoudt zich het recht voor het huidig reglement te veranderen of aan te vullen als zij dat nodig acht.

Betreft alleen de gebouwen opgetrokken na 1980.

1. Gebruik van een vaatwasmachine (appartement 2 of 3 slaapkamers)

- het meubelstuk onder de druiplank is verplaatsbaar (om het weg te nemen gelieve u tot de huisbewaarder te wenden)
- Achter het meubel bevinden zich :
 - ⇒ een inwerkdoos die een stopkontakt kan bevatten
 - ⇒ een lege buis verbonden met het electriciteitsbord van het appartement waarin twee stroomketens voorzien zijn
- Achter de wand van de gootsteenkast bevinden zich :
 - ⇒ een afsluitkraan met dubbel gebruik
 - één voor het koud water van de gootsteen
 - één voor de vaatwasmachine
 - ⇒ een aansluiting voor afvoer gelegen op de luchtafsluiter van de gootsteen

2. Gebruik van het keukenfornuis

- Gas : afsluitkraan voorzien in de keuken
- Elektriciteit : in werkdoos en lege buis verbonden met het bord voorzien van twee stroomketens

3. Technische kokers

De huurders worden verzocht er voor te zorgen dat het lokaal waarin zich hun tellers van warm- en koud water, gasafsluiter en electriciteitsbord bevinden altijd gesloten is. Zij beschikken hiervoor over een sleutel.