

Artikel 5 : De betaling van de huurprijs

§ 1 : De basishuurprijs

De basishuurprijs bedraagt € 745,- per maand + € 80,- per maand voor de garage.

§ 2. Wanneer moeten de huur en de vaste kosten betaald worden ?

De betaling moet vóór de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft, gestort zijn op de bankrekening van de verhuurder: **BE 13 7895 7174 9239** met vermelding "huur en kosten voor de maand mm/jjjj".

Indien de huurovereenkomst een aanvang neemt in de helft van de maand, dient de eerste huurbetaling te worden gedaan voor de 15^{de} en zal een halve maand huur bedragen. Vervolgens dient de volgende maand betaald te worden vóór de eerste werkdag van de maand en zal een volledige maand huur bedragen.

De huurder zal voor de correcte betaling van de huur een permanent doorlopende opdracht invoeren bij zijn bank

De verhuurder heeft het recht de nietigheid van de overeenkomst in te roepen indien de bestendige opdracht niet is geschied of is opgeschort, onverminderd het recht op schadevergoeding opzichthens de huurder.

Op vraag van de eigenaar zal de huurder zijn/haar loonfiches voorleggen van de 3 maanden die voorafgaan aan deze vraag. De huurder zal de eigenaar onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte stellen bij verandering van werkgever of bij mogelijk ontslag.

De huurder verklaart zich er uitdrukkelijk mee akkoord dat de verhuurder zich het recht voorbehoudt een opzeg zonder schadevergoeding te betekenen indien uit de loonfiches blijkt dat de huurprijs hoger ligt dan 2/5 van de maandelijkse netto-inkomsten. Deze opzeg dient 3 maanden vooraf per aangetekend schrijven verzonden te worden door de verhuurder.

Alle niet tijdig betaalde huurgelden en vaste kosten zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest opbrengen van 1,5 % per begonnen maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de totaal van basishuurprijs en vaste kosten wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten, met een minimum van 25 euro per maand, onmiddellijk betaalbaar. Iedere begonnen maand zal als verlopen worden beschouwd.

Indien de verhuurder per aangetekend schrijven en/of per gewone post de huurder dient aan te manen betreffende ernstige tekortkomingen, zal de huurder een bedrag van € 7,- betalen per schrijven. Alle eventuele kosten gemaakt door de verhuurder om achterstallige huurgelden te innen zijn ten laste van de huurder.




§ 3. Indexering van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index (gezondheidsindex)}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is de aanvangsindex deze van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat.

De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek terzake.

Evenwel zal de verschuldigde huurprijs nooit lager mogen zijn dan de hierbij bedongen huurprijs, noch aan de huurprijs van het vorige jaar. Bovengenoemde huuraanpassingen gelden ook indien de huurder daarvan niet of niet tijdig in kennis wordt gesteld.

Mocht bij de wet of Koninklijk besluit een andere aanpassingsformule van de huurprijs worden opgelegd, dan zal bij het vervallen van deze wet of KB. terug de indexering worden toegepast.

De indexaanpassing zal van rechtswege en zonder enige aanmaning gelden.

§ 4. Herziening van de huurprijs

Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed tengevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel eisbare huurprijs.

De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10 % is gestegen, tenzij het werken betreft die noodzakelijk waren om het onroerend goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden die de Koning voorstelt opdat het goed zou beantwoorden aan de vereisten van gezondheid, bewoonbaarheid en veiligheid.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste tot en met het derde lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.