

9. Onderhoud en herstellingen

9.1. Principes

De huurder is ertoe gehouden de werken van gewoon onderhoud te verrichten evenals de huurherstellingen die niet veroorzaakt zijn door vetustiteit of overmacht.

De verhuurder dient, van zijn kant, tijdens de duur van de huurovereenkomst alle herstellingen uit te voeren die noodzakelijk kunnen worden, zijnde andere herstellingen dan de werken van gewoon onderhoud en de huurherstellingen evenals deze die voortvloeien uit de fout van de huurder.

9.2. Lijst van de herstellingen en onderhoudswerken die dwingend ten laste zijn van de huurder of de verhuurder

De Verhuurder dient alle grote herstellingen te zijne laste te nemen die te verrichten zijn in het gehuurde goed, omfattende onder andere de herstellingen aan het dak en de ruwbouw, buitenverf en buitenschrijnwerk, evenals de kostprijs van de aankoop, de installatie en de vervanging van de vereiste rookmelders. Indien de uitvoering van grote herstellingen vereist is, zal de Huurder onmiddellijk de Verhuurder hieromtrent verwittigen. Hij zal deze werken zonder vermindering van huurgeld dienen te ondergaan, zolang de duur ervan dertig dagen niet overschrijdt.

Zijn ten laste van de huurder : de huurherstellingen en onderhoudsherstellingen, in het bijzonder opgelijst door de Regering, evenals de herstellingen die veroorzaakt zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een redelijk gebruik van zijnentwege of van de personen waarvoor hij instaat of nog ingevolge een gebrek aan kennisgeving aan de Verhuurder van de nodige herstellingen lastens deze laatste, behoudens indien hij er reeds tijdig kennis van had.

Deze omvatten in het bijzonder :

- de reiniging in het algemeen evenals deze van raamwerken en ramen ;
- de huurder verbindt er zich toe om het gehuurde goed op regelmatige wijze te verluchten ;
- het jaarlijks vegen van de gebruikte haarden, in het bijzonder de VMC indien aanwezig ;
- het onderhoud van de gas-, elektriciteits- en verwarmingsinstallaties, de zekeringen, kraantjes en de ontluchting van de radiatoren ;
- het onderhoud van sanitaire installaties ;
- het vrijmaken van de stortplaatsen van het afvalwater ; de goten ;
- de vervanging van de gebroken of gebarsten ruiten door zijn fout of deze van de personen waarvoor hij instaat ;
- het onderhoud van de vloer- en muurbekleding evenals van de deuren, ramen, luiken, sloten, rookmelders ;
- in geval van panne van de huishoudapparaten die niet zou voortvloeien uit een normaal gebruik, zijn de herstelling of de vervanging ervan door nieuwe apparaten ten laste van de Huurder. Er dient een vervanging te gebeuren door apparaten met identieke kwaliteit en merk.
- elke herstelling ingevolge een beschadiging aan kasten, klinken, werkbladen, etc. en die niet zou overeenstemmen met een normaal gebruik ingevolge de verhuring.

De huurder verbindt er zich toe om alle lampen of batterijen te vervangen die niet meer zouden werken.

De huurder verbindt er zich toe om, indien nodig, de filter van de afzuigkap van de ingerichte keuken te vervangen.

Hij zal de eventuele tuin in goede staat onderhouden evenals de terrassen en de privatieve omgeving.

Indien een woonst voorzien is van een privé-lift, zal de Huurder 50% van de periodieke onderhoudskosten dragen.

9.3. Herstellingen en onderhoudswerken in gemeen gebruik van meerdere wooneenheden

Indien voormelde herstellingen en onderhoudswerken ten laste van de huurder kunnen worden gelegd en bestemd zijn voor het gemeen gebruik van meerdere wooneenheden, zal de verhuurder, behoudens indien de huurovereenkomst een forfait voor gemeenschappelijke lasten en kosten voorziet, vanwege de huurder de erop slaande kosten kunnen vorderen ten titel van gemeenschappelijke lasten, overeenkomstig de verdeling voorzien in het artikel 5.

9.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

De huurder zal overgaan tot het gewoon onderhoud van volgende elementen volgens volgende periodiciteiten :

- Verwarmingsinstallatie: jaarlijks (stookolieketel) / om de twee jaar (gasboiler) een periodieke controle van de individuele verwarmingsinstallatie door een erkende technicus.

En hiervan zal een attest worden opgesteld: Ja Nee

- Schoorsteen(s) / mechanische ventilatie: jaarlijks/andere periodes:

En hiervan zal een attest worden opgesteld: Ja Nee

Andere: elke

En hiervan zal een attest worden opgesteld: Ja Nee

9.5. Verplichting van informatie door de huurder

Van zodra als mogelijk zal de huurder de verhuurder informeren omtrent de defecten in het goed, met inbegrip van de werken en herstellingen ten laste van de verhuurder. De huurder zal alle gevolgen dragen door het niet of laattijdig inlichten van de verhuurder behoudens indien wordt aangetoond dat deze laatste niet onwetende kon zijn omtrent de werken of herstellingen te zijne laste.

9.6. Dringende herstellingen

Indien er tijdens de huurovereenkomst dringende herstellingen nodig zijn in het gehuurde goed en die niet kunnen worden uitgesteld tot aan het einde ervan, zal de huurder deze moeten tolereren, zelfs indien deze hem hinderen en zelfs indien hij, gedurende de duurtijd ervan, beroofd is van een gedeelte van het gehuurde goed.

Indien deze herstellingen echter meer dan dertig dagen duren, zal de huurprijs proportioneel worden verminderd in de tijd en voor het gedeelte van het gehuurde goed waarvan hij zal zijn beroofd.

Indien de herstellingen van zulke aard zijn dat dit leidt tot de onbewoonbaarheid van het goed of delen ervan noodzakelijk voor de huisvesting van de huurder en zijn familie, zal deze de huurovereenkomst kunnen opzeggen.