

## ALGEMENE VOORWAARDEN

### VOORAFGAANDE OVERWEGINGEN

- A. De eigenaar en verhuurder van het in artikel 1 omschreven Goed is de VZW A.C.L.V.B.-VAKANTIETEHUIZEN, met zetel te 1000 BRUSSEL, Boudewijnlaan 8, KBO nr. 0434.995.114
- B. De verhuur van het in artikel 1 omschreven Goed wordt geregeld door de onderhavige algemene voorwaarden en door de bijzondere voorwaarden, vervat in de e-mail ter bevestiging van de verhuur van het in artikel 1 omschreven Goed (hierna genoemd de "**Bevestigingsmail**").
- C. Onderhavige algemene voorwaarden en de Bevestigingsmail vormen gezamenlijk de contractuele voorwaarden waaronder het Goed door de Verhuurder aan de in de Bevestigingsmail aangeduide huurder (hierna genoemd de "**Huurder**") als vakantieverblijf verhuurd wordt (hierna genoemd de "**Overeenkomst**").

### ARTIKEL 1. DUIDING VAN HET GOED EN DE OVEREENKOMST

De Overeenkomst heeft betrekking op een gemeubeld en volledig ingericht onroerend goed zoals omschreven in de Bevestigingsmail, bestaande uit hetgeen in de Bevestigingsmail omschreven wordt (hierna genoemd het "**Goed**").

Het Goed omvat:

- de ruimtes met alle goederen zoals omschreven in de inventarislijst in het Goed;
- de aanhorigheden waarvan de Huurder het exclusieve genot heeft zoals vermeld in de Bevestigingsmail;
- het gebruik van de gemeenschappelijke delen zoals lift, ruimte voor vuilnis, fietsenberging.

In het geval dat bepaalde goederen uit de Inventaris zich niet in het Goed zouden bevinden op de Startdatum, verbindt de Huurder zich ertoe om dit aan de Verhuurder te melden binnen een termijn van uiterlijk 24 uur vanaf de Startdatum. Deze melding dient te gebeuren aan [info@cazura.be](mailto:info@cazura.be). Bij gebreke aan (tijdige) melding zullen de goederen uit de Inventaris die zich niet in het Goed bevinden op de Einddatum aan de Huurder aangerekend worden als huurschade.

### ARTIKEL 2. DUUR

De Overeenkomst wordt afgesloten voor een duur zoals aangegeven in de Bevestigingsmail die aanvang neemt op de datum die aangegeven wordt in de Bevestigingsmail om 16u00 (hierna genoemd de "**Startdatum**") om te verstrijken op de datum die aangegeven wordt in de Bevestigingsmail om 10u00 (hierna genoemd de "**Einddatum**").

Deze duur kan onder geen enkel beding verlengd worden, behoudens voorafgaand schriftelijk akkoord van de Verhuurder.

Indien het Goed later dan de Einddatum terug overhandigd wordt aan de Verhuurder, dan zal de Huurder gehouden zijn tot betaling van een forfaitair bedrag van 100,00 EUR per begonnen kalenderdag dat het

Goed niet terug overhandigd is aan de Verhuurder. Dit bedrag zal in de eerste instantie afgehouden worden van de Waarborg en vervolgens rechtstreeks aan de Huurder gefactureerd worden.

Geen van de Partijen kan de Overeenkomst vervroegd opzeggen.

### **ARTIKEL 3. OVERMAGHT**

Onder "**Overmacht**" wordt begrepen: een voorval, buiten elk aanwijsbaar menselijk handelen om, waardoor één van de Partijen tijdelijk dan wel definitief in de absolute onmogelijkheid verkeert zijn verplichtingen uit de Overeenkomst na te komen. Hieronder vallen bijvoorbeeld oorlog, pandemieën, gewapend conflict of terroristische acties, extreme weersomstandigheden, aardbevingen, ...

Opdat een Partij zich op Overmacht kan beroepen, dient voldaan te zijn aan **alle** volgende cumulatieve voorwaarden:

- Het voorval was onvoorzienbaar op het moment van de sluiting van de Overeenkomst;
- Het voorval is niet te wijten aan een (zelfs lichte) fout van deze Partij of van die van een derde voor wie deze Partij instaat;
- Deze Partij heeft het voorval niet redelijkerwijze kunnen voorkomen of vermijden;
- Het voorval tot gevolg heeft dat deze Partij in de volstreckte (tijdelijke dan wel definitieve) onmogelijkheid verkeert om zijn verbintenissen op grond van de Overeenkomst na te komen. Indien de nakoming van de contractuele verbintenis door het voorval enkel moeilijker of duurder, doch niet onmogelijk wordt gemaakt, is Overmacht niet aanwezig.

De bewijslast, dat aan alle voornoemde voorwaarden voldaan is, berust op de Partij die zich op Overmacht beroept.

Indien een Partij meent dat er sprake is van Overmacht, dan dient zij de andere Partij hiervan zo spoedig mogelijk en, op straffe van verval, uiterlijk binnen 7 kalenderdagen, van dit voorval in kennis te stellen via aangetekend schrijven of per gerechtsdeurwaardersexploot met de volgende gedetailleerde informatie:

- De feiten of omstandigheden die volgens de meedelende Partij Overmacht vormen;
- De invloed die deze feiten of omstandigheden hebben op de uitvoering van de Overeenkomst;
- Of de onmogelijkheid tot nakoming van de Overeenkomst tijdelijk of definitief is.

Deze mededelingsplicht geldt zelfs indien de andere Partij op de hoogte is van de betreffende feiten of omstandigheden.

Indien de andere Partij aanvaardt dat er sprake is van een geval van Overmacht dat de verdere uitvoering van de Overeenkomst tijdelijk onmogelijk maakt, wordt de uitvoering van de wederzijdse verbintenissen opgeschort voor de hele termijn waarbinnen het geval van Overmacht de nakoming van deze verbintenissen onmogelijk maakt.

Indien de andere Partij aanvaardt dat er sprake is van een geval van Overmacht dat de verdere uitvoering van de Overeenkomst op definitieve wijze volstrekt onmogelijk maakt, wordt de Overeenkomst beëindigd. Partijen hebben in dat geval geen recht op vergoeding lastens elkaar. Eventuele schade blijft derhalve geheel voor rekening en risico van de Partij die de schade heeft geleden.

#### **ARTIKEL 4. HUURPRIJS**

De Overeenkomst wordt toegestaan en aanvaard tegen betaling van een totale huurprijs die aangegeven wordt in de Bevestigingsmail (hierna genoemd de "**Huurprijs**").

De Huurprijs is betaalbaar op het bankrekeningnummer van de Verhuurder zoals aangegeven in de Bevestigingsmail of op elke andere rekening aangeduid door de Verhuurder, onder vermelding van de referentie die aangegeven wordt in de Bevestigingsmail.

Indien er 6 weken of meer tijd is tussen de datum van ondertekening van de Overeenkomst en de Startdatum, dan moet de Huurder een voorschot van 30% van de Huurprijs (hierna genoemd het "**Voorschot**") betalen op de datum van ondertekening van de Overeenkomst. Het saldo van de Huurprijs moet uiterlijk 6 weken voor de Startdatum betaald worden (hierna genoemd het "**Saldo**").

Indien er minder dan 6 weken tijd is tussen de datum van ondertekening van de Overeenkomst en de Startdatum, dan moet de Huurder de Huurprijs volledig betalen op de datum van ondertekening van de Overeenkomst.

De Huurprijs zal, bij gebreke aan tijdige betaling, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een intrest van 12% per jaar opbrengen.

De Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat, bij gebreke aan tijdige betaling van de Huurprijs, de Verhuurder zonder voorafgaande ingebrekestelling toegelaten wordt zijn verplichting tot levering van het Goed op te schorten. De Huurder zal in dat geval m.a.w. geen toegang tot het Goed krijgen.

Indien het Voorschot en/of het Saldo van de Huurprijs niet tijdig betaald wordt, zal de Verhuurder de Huurder een laatste ingebrekestelling sturen en, bij gebreke aan ontvangst van betaling binnen een termijn van 7 kalenderdagen vanaf de datum van verzending van deze ingebrekestelling, het recht hebben om de Overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder enige vergoeding aan de Huurder verschuldigd te zijn. Het eventueel betaalde Voorschot zal daarbij definitief verworven zijn door de Verhuurder.

#### **ARTIKEL 5. WAARBORG**

Met het oog op de waarborg van de uitvoering van alle verbintenissen die krachtens de Overeenkomst op de Huurder rusten, zal de Huurder aan de Verhuurder een waarborg stellen voor een bedrag van 200,00 EUR (hierna genoemd de "**Waarborg**").

De Waarborg brengt geen intresten op.

De Waarborg is betaalbaar op het bankrekeningnummer van de Verhuurder zoals aangegeven in de Bevestigingsmail of op elke andere rekening aangeduid door de Verhuurder, onder vermelding van de referentie die aangegeven wordt in de Bevestigingsmail.

Indien er 6 weken of meer tijd is tussen de datum van ondertekening van de Overeenkomst en de Startdatum, en derhalve de Huurder een Voorschot moet betalen, moet de Waarborg volledig betaald worden uiterlijk op de datum waarop het Saldo dient betaald te worden, zijnde uiterlijk 6 weken voor de Startdatum.

Indien er minder dan 6 weken tijd is tussen de datum van ondertekening van de Overeenkomst en de Startdatum, dan moet de Huurder de Waarborg volledig betalen op de datum van ondertekening van de Overeenkomst.

De Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat, bij gebreke aan tijdige betaling van de Waarborg, de Verhuurder zonder voorafgaande ingebrekestelling toegelaten wordt zijn verplichting tot levering van het Goed op te schorten. De Huurder zal in dat geval m.a.w. geen toegang tot het Goed krijgen.

Indien de Waarborg niet tijdig betaald wordt, zal de Verhuurder de Huurder een laatste ingebrekestelling sturen en, bij gebreke aan ontvangst van betaling binnen een termijn van 7 kalenderdagen vanaf de datum van verzending van deze ingebrekestelling, het recht hebben om de Overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder enige vergoeding aan de Huurder verschuldigd te zijn. Het eventueel betaalde Voorschot zal daarbij definitief verworven zijn door de Verhuurder.

De Waarborg zal na de Einddatum worden terugbetaald aan de Huurder nadat vastgesteld werd dat de Huurder alle verbintenissen uitgevoerd heeft die krachtens de Overeenkomst op hem rusten, en wanneer onder meer blijkt dat:

- de Huurder alle betalingen integraal voldaan heeft die door hem verricht moeten worden;
- de Huurder het Goed zelf en de roerende goederen uit het Goed niet verwijderd, beschadigd of onherstelbaar bevuild heeft en het Goed conform de afspraken in onderhavige Overeenkomst achtergelaten heeft.

Bij gebreke daaraan mag de Waarborg door de Verhuurder worden gebruikt als compensatie voor de achterstallige betalingen en andere tekortkomingen van de Huurder aan zijn verplichtingen.

Indien de Huurder het Goed niet naar behoren schoongemaakt heeft, dan zal de Verhuurder een bijkomend bedrag voor schoonmaakkosten aanrekenen pro rata het uurtarief van een professionele schoonmaakploeg, en zal de Verhuurder dit eveneens aanrekenen op de Waarborg.

De Huurder verbindt zich ertoe om het surplus te betalen indien blijkt dat de Waarborg ontoereikend zou zijn om de schade te vergoeden die de Verhuurder geleden heeft ingevolge de niet-naleving vanwege de Huurder van zijn verbintenissen onder de Overeenkomst.

## **ARTIKEL 6. ANNULATIE**

### **1. Annulatie door de Huurder**

De Huurder kan de Overeenkomst op ieder moment annuleren op grond van het overlijden of de hospitalisatie van een inwonende of een familielid 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> graad. In dat geval zal de Verhuurder het eventueel betaalde Voorschot en/of de eventueel betaalde Huurprijs terugbetalen na aftrek van een forfaitair bedrag van 40,00 EUR ter dekking van de administratiekosten.

Buiten bovenstaand geval kan de Huurder de Overeenkomst eveneens op ieder moment annuleren, maar geldt de volgende vergoedingsregeling voor de Verhuurder:

Indien de Huurder de Overeenkomst meer dan 3 maanden vóór de Startdatum annuleert, dan houdt de Verhuurder de helft van het Voorschot in als forfaitaire schadevergoeding, en krijgt de Huurder de helft van de waarde van het Voorschot terugbetaald in de vorm van een tegoedbon die gebruikt kan worden

in één van de vakantiehuisen van de Verhuurder; na aftrek van een forfaitair bedrag van 40,00 EUR ter dekking van de administratiekosten.

- Indien de Huurder de Overeenkomst minder dan 3 maanden maar meer dan 6 weken vóór de Startdatum annuleert, dan houdt de Verhuurder het volledige Voorschot in als forfaitaire schadevergoeding;
- Indien de Huurder de Overeenkomst minder dan 6 weken vóór de Startdatum annuleert, dan houdt de Verhuurder de volledige Huurprijs in als forfaitaire schadevergoeding.

## 2. Annulatie door de Verhuurder

De Verhuurder kan de Overeenkomst op ieder moment annuleren zonder daartoe enige reden te moeten opgeven, waarna de volgende vergoedingsregeling voor de Huurder geldt:

- Indien de Verhuurder de Overeenkomst meer dan 3 maanden vóór de Startdatum annuleert, dan wordt het volledige Voorschot aan de Huurder terugbetaald en ontvangt de Huurder de helft van de waarde van het Voorschot als forfaitaire schadevergoeding;
- Indien de Verhuurder de Overeenkomst minder dan 3 maanden maar meer dan 6 weken vóór de Startdatum annuleert, dan wordt het volledige Voorschot aan de Huurder terugbetaald en ontvangt de Huurder de volledige waarde van het bedrag van het Voorschot als forfaitaire schadevergoeding;
- Indien de Verhuurder de Overeenkomst minder dan 6 weken vóór de Startdatum annuleert, dan wordt de volledige Huurprijs aan de Huurder terugbetaald en ontvangt de Huurder de volledige waarde van het bedrag van de Huurprijs als forfaitaire schadevergoeding.

Indien de Verhuurder de Overeenkomst annuleert voor de uitvoering van renovatie- of herstellingswerken, dan zal de Verhuurder eerst trachten om een goed gelijkaardig aan het Goed ter beschikking van de Huurder te stellen. Indien dit niet mogelijk blijkt, zal de in het voorgaande lid bepaalde vergoedingsregeling van toepassing zijn.

## **ARTIKEL 7. OVERIGE BEPALINGEN**

De Overeenkomst wordt aangegaan in hoofde van de Huurder, hetgeen inhoudt dat huisgenoten<sup>1</sup> van de Huurder (hierna genoemd de "**Huisgenoten**"), van het Goed, bij afwezigheid van de Huurder en diens inwonende gezinsleden<sup>2</sup>, slechts gebruik zullen mogen maken tussen de Startdatum en de Einddatum wanneer dit door de Huurder uitdrukkelijk werd verzocht en door de Verhuurder middels schriftelijk akkoord werd bevestigd.

De Huurder is en blijft onder de Overeenkomst in ieder geval aansprakelijk voor de beschadigingen en verliezen in het Goed die in de looptijd van de Overeenkomst veroorzaakt worden door de Huisgenoten.

---

<sup>1</sup> Onder huisgenoten wordt verstaan: niet-inwonende gezinsleden ((klein)kinderen), een vriend of vriendin, andere familieleden, dienstboden, gasten, vrienden die op uitnodiging van de Huurder een klusje komen opknappen, werklieden of aannemers die werken uitvoeren voor rekening van de huurder, verhuizers).

<sup>2</sup> Onder inwonend gezinslid wordt verstaan: elke persoon die gedomicilieerd is op het adres van de Huurder.

Alle partijen omschreven als 'Huurder' verbinden zich hoofdelijk en ondeelbaar tot uitvoering van de Overeenkomst.

De Huurder verbindt zich derhalve ertoe om:

- het Goed enkel te bestemmen tot tijdelijke bewoning en dit zonder burenhinder te veroorzaken (geluiden, geuren, rook, lichten, enz.);
- in geen enkel geval de Overeenkomst over te dragen of het Goed onder te verhuren, zelfs niet kosteloos, zonder schriftelijk akkoord van de Verhuurder;
- op geen enkele manier het Goed, noch de schikking van de meubels in het Goed te wijzigen, met uitzondering van hetgeen hieronder wordt bepaald met betrekking tot het tuinmeubilair;
- tegen de Einddatum alle huisraad terug op te bergen in de daartoe voorziene kasten, de afwas te doen, de vaatwasmachine leeg te maken, de matrassenbeschermers te verwijderen en in de vuilbak te deponeren, het tuinmeubilair binnen te plaatsen, en het afval te deponeren in de daartoe voorziene containers.

Deze aspecten zijn m.a.w. niet inbegrepen in de eindschoonmaak van de Verhuurder en zullen aan de Huurder aangerekend worden indien blijkt dat deze op de Einddatum niet gebeurd zijn. Per onuitgevoerde taak zal een bedrag van 10,00 EUR van de Waarborg worden afgehouden, onverminderd de hierdoor bijkomend veroorzaakte huurschade;

- de Verhuurder toe te staan om alle herstellingen uit te voeren waarvan de hoogdringendheid en de noodzakelijkheid zullen blijken gedurende de huurperiode. De Verhuurder garandeert op geen enkele wijze dat een herstelling kan plaatsvinden tijdens de looptijd van de Overeenkomst.

De Huurder kan geen enkele schadevergoeding of vermindering van de Huurprijs eisen uit hoofde van deze herstellingen. Indien deze gebreken en/of deze herstellingen een ernstige invloed zouden hebben op het genot dat de Huurder van het Goed heeft, dan behoudt de Verhuurder zich evenwel het recht voor om, naar eigen keuze, deze genotsderving te vergoeden via het aanbieden van een ander onroerend goed (indien mogelijk), dan wel via een waardebond voor een toekomstig verblijf.

- de Verhuurder onmiddellijk in kennis te stellen ([techniek@cazura.be](mailto:techniek@cazura.be)) van problemen die dringende herstellingen vereisen, bij gebreke waaraan deze schade integraal ten laste van de Huurder valt.

Huisdieren zijn niet toegelaten in het Goed. Indien de aanwezigheid van één of meerdere huisdieren wordt vastgesteld, zal de Huurder een bedrag verschuldigd zijn van 15,00 EUR per dag, dat van de Waarborg afgehouden zal worden, onverminderd eventuele bijkomende door het huisdier veroorzaakte huurschade.

Er mag niet gerookt worden in het Goed.

Indien het Goed tevens een garagebox omvat, verbindt de Huurder zich er toe de sleutel van deze garagebox op de Einddatum op de hiervoor voorziene plaats te leggen, bij gebreke waaraan de Huurder een bedrag van 200,00 EUR verschuldigd is, dat van de Waarborg afgehouden zal worden.

## **ARTIKEL 8. ALGEMENE BEPALINGEN**

### 1. Volledige overeenkomst

Deze Overeenkomst bevat het volledige akkoord en de volledige overeenkomst tussen de Partijen betreffende het voorwerp ervan en vervangt alle voorafgaande overeenkomsten en akkoorden die tussen de Partijen werden gesloten met betrekking tot zulk voorwerp.

### 2. Splitsbaarheid

Indien een bepaling van deze Overeenkomst onder het toepasselijke recht geheel of gedeeltelijk, onwettig, nietig of onafdwingbaar zou worden verklaard, zal de betreffende bepaling geen deel meer vormen van deze Overeenkomst. De wettigheid, geldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst blijft behouden.

Indien de onwettigheid, nietigheid of onafdwingbaarheid van de betreffende bepaling het wezen van deze Overeenkomst zou aantasten, zal elke Partij haar best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldig beding ter vervanging van het eerste overeen te komen.

### 3. Wijzigingen en verzakingen

Elke wijziging aan deze Overeenkomst of de Bevestigingsmail dient schriftelijk te gebeuren en ondertekend te worden door de betreffend Partij of een gevolmachtigde lasthebber.

De Huurder zal slechts wijzigingen kunnen voorstellen aan de Verhuurder tot uiterlijk 6 weken voor de Startdatum.

Tenzij anders voorzien in deze Overeenkomst, kan de nalatigheid of vertraging van een Partij bij de uitoefening van een recht of rechtsmiddel krachtens deze Overeenkomst, in geen geval beschouwd worden als een verzaking aan dit recht of rechtsmiddel, of aan enig ander recht of rechtsmiddel waarop deze Partij zich kan beroepen krachtens deze Overeenkomst.

Tenzij anders voorzien in deze Overeenkomst, dient elke verzaking schriftelijk te gebeuren en ondertekend te worden door de verzakende Partij of een gevolmachtigde vertegenwoordiger.

### 4. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

De Overeenkomst zal uitgelegd worden in overeenstemming met en beheerst worden door het Belgische recht.

Elk geschil voortvloeiend uit of in verband met de Overeenkomst zal in eerste aanleg uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechtbank van de ligging van het Goed.