

Handelshuurovereenkomst

TUSSEN DE ONDERTETEKENDEN:

EN

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Voorwerp en bestemming

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, het handelspand gelegen te Antwerpsestraat 80, 2845 Niel met een grootte van ongeveer 120 vierkante meter, omvattende winkelruimte en drie aanpalende plaatsen, bestemd tot het drijven van een kleinhandel of een zelfstandig ambachtelijk bedrijf in Tattoos.

De bestemming van het goed mag niet worden gewijzigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder die deze wijziging steeds mag weigeren, zonder ze te moeten motiveren en zonder dat de huurder recht kan laten gelden op een schadevergoeding gestoeld op deze weigering. Het respecteren van de bestemming vormt een essentieel bestanddeel van deze huurovereenkomst zonder dewelke de verhuurder ze niet zou hebben gesloten. Ingeval de huurder zonder toestemming van de verhuurder de bestemming wijzigt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van de huurovereenkomst voor de rechtbank.

De partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze verhuring wordt geregeld door de Wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur voor het gehele voorwerp van de huurovereenkomst en voor zover deze overeenkomst er niet van afwijkt.

De huurder dient persoonlijk te zorgen voor alle administratieve vergunningen (stedenbouwkundige vergunning voor werken door de huurder, sociaal-economische vergunning, milieuvergunning, enz.) en het vervuld zijn van technische vereisten eigen aan de uitbating met inbegrip van de brandveiligheid, gedurende de duur van de handelshuur en haar eventuele hernieuwingen. Hij kan zich geenszins op de verhuurder verhalen in geval van vertraging bij de aflevering van de vereiste vergunningen noch bij weigering ervan. Wanneer hij zijn activiteiten uitoefent zonder over de vereiste vergunningen te beschikken, is de huurder uitsluitend aansprakelijk voor alle boeten en gevolgen in ruimste zin.

De huurder verbindt zich ertoe om het gehuurde goed volledig te gebruiken voor de afgesproken bestemming. Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder voor zover de heffing te wijten is aan een handelen of nalaten van de huurder.

Het gehuurde goed wordt ter beschikking gesteld in de huidige staat, gekend door de huurder die verklaart het gehuurde te hebben bezichtigd en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld behoudens deze vermeld in de ingaande plaatsbeschrijving.

Alle aanpassingswerken opgelegd door bestaande of toekomstige overheidsreglementering vallen uitsluitend ten laste van de huurder.

De huurder staat eveneens in voor de naleving van de voorschriften inzake milieu, arbeidsveiligheid, hygiëne, gezondheid en dergelijke met betrekking tot het gehuurde goed gedurende de duur van deze handelshuurovereenkomst en haar eventuele hernieuwingen. Deze bepaling geldt zowel voor huidige als toekomstige reglementeringen.

Het gehuurde goed wordt volledig ontruimd geleverd, de definitieve opkuis gebeurt door de huurder.

De verhuurder verklaart dat er voor het gehuurde goed de nodige stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen waar deze vereist waren en dat het gehuurde zich niet in een overstromingsgebied bevindt.

De verhuurder verklaart op erewoord dat het huurgoed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin dan ook.

Artikel 2 Duur

De handelshuurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van negen jaar, een aanvang nemend op 1 januari 2016, om van rechtswege te eindigen op 31 december 2024 zonder dat de huurder zich op de stilzwijgende wederinhuring kan beroepen, behoudens het recht van de huurder om hernieuwing te verkrijgen overeenkomstig artikel 13 e.v. van de Handelshuurwet.

De huurder mag een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van het derde of het zesde jaar, mits er een opzegtermijn is van zes maanden, de opzegging gegeven bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief.

De partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een voor de rechter afgelegde verklaring.

De verhuurder mag een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits er een opzegging is van ten minste één jaar, bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief, teneinde in het verhuurde goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, zijn geadopteerde kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of geadopteerde kinderen, of teneinde het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aan- of adoptieve verwantschap staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

Artikel 3 Huurprijs

De huurprijs bedraagt 400,00 EUR per maand, inclusief verwarming op gas en is op voorhand te betalen de eerste van elke maand. Als de aanvangs- of einddatum niet samenvalt met de eerste kalenderdag van een maand, zal de eerste respectievelijk laatste huurbetaling *pro rata temporis* gebeuren.

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder zal de huurprijs worden betaald door storting of overschrijving van het bedrag op het rekeningnummer BE53 2930 3981 8353 van de verhuurder bij Fortis BNP Paribas.

De huurder verbindt zich ertoe om m.b.t. de betaling van de huurprijs een permanente opdracht aan te gaan bij een Belgische bank voor de ganse duur van de huurovereenkomst.

De verhuurder verklaart dat de financiële gegoedheid van de huurder en de stipte betaling van de huurprijs, de kosten (beerput) en de lasten een essentiële voorwaarde is waarop hij dit contract afsloot. De huurder erkent het essentiële karakter van de regelmatige en stipte betaling van de huurprijs en verklaart uitdrukkelijk dat hij in de financiële toestand verkeert – en zo nodig tijdig maatregelen zal nemen – om tijdens de hele huurperiode deze betalingsverplichting na te komen.

De partijen komen overeen, en dit om louter fiscale redenen, dat het gedeelte van het eigendom dat voorbehouden is voor de handels- of beroepsactiviteit van de huurder overeenstemt met 100 procent van de huurprijs.

Artikel 4 Indexering

De hoger bedongen huurprijs is gekoppeld aan de **gezondheidsindex** en zal jaarlijks automatisch, zonder enige aanmaning van de verhuurder, worden aangepast volgens de formule:

$$\text{aangepaste huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in deze huurovereenkomst.

Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de beginmaand van de huur.

De aanpassing van de huurprijs gebeurt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dit is op 1 januari.

De partijen komen overeen dat, zo de indexformule zou worden gewijzigd, de huurprijs zal worden aangepast conform het nieuwe systeem. Bij gebreke aan nieuwe regelgeving zullen de partijen in onderling overleg een wijze van aanpassen aan de kosten van het levensonderhoud overeenkomen en bij gebreke hieraan de discussie voorleggen aan de bevoegde vrederechter.

Indien de huurcontracten in de toekomst aan de btw zullen worden onderworpen, is deze btw ten laste van de huurder. Indien de toekomstige wet een keuzerecht van btw-facturering in hoofde van de verhuurder zou voorzien (nl. btw-facturering of niet), behoudt de verhuurder zich het recht voor om al dan niet een btw-facturering toe te passen op het onderhavige contract.

Artikel 5 Herziening van de huurprijs

Gedurende de laatste drie maanden van elke driejaarlijkse periode hebben de beide partijen het recht om aan de vrederechter een herziening van de huurprijs te vragen, mits het aantoonbaar is dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden op dat ogenblik minstens 15% hoger of lager ligt dan de in voege zijnde huurprijs. Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd.

Artikel 6 Huurhernieuwing

De huurder heeft het recht om, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn handelshuurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken van de lopende huurtermijn, hetzij bij het verstrijken van de eerste of de tweede hernieuwing, voor een duur van negen jaar, behoudens het akkoord van de partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een voor de rechter afgelegde verklaring. Dit recht is beperkt tot drie hernieuwingen.

De huurder die het recht op huurhernieuwing wenst uit te oefenen, moet dit op straffe van nietigheid betekenen aan de verhuurder, bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief, ten vroegste achttien maanden en ten laatste vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur.

De kennisgeving moet op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding bevatten dat de verhuurder zal worden geacht met de hernieuwing van de huur onder de gestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze (aangetekende brief of deurwaardersexploot) binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde.

Alle vergoedingen wegens uitzetting, om welke reden ook verschuldigd, zijn opeisbaar binnen zes maanden vóór het verstrijken van de huur, met uitzondering van die welke hun oorzaak vinden in een handeling die na het uittreden is verricht.

Artikel 7 Vervreemding (facultatief uitzettingsbeding)

Ingeval het verhuurde goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht of geschonken of op enige andere wijze wordt vervreemd onder bijzondere titel, zal de verkrijger een einde mogen stellen aan de huidige overeenkomst mits er – op straffe van nietigheid – aan de volgende voorwaarden voldaan is: de huur moet worden opgezegd binnen drie maanden na de verkrijging, er moet een opzegging worden gegeven van ten minste één jaar, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gebaseerd is en de opzegging kan slechts worden gegeven om een van de volgende redenen:

- de verhuurder wil persoonlijk en werkelijk het onroerend goed in gebruik nemen of het op die wijze doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn geadopteerde kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of geadopteerde kinderen, of het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aan- of adoptieve verwantschap staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot;
- de verhuurder wil het onroerend goed een bestemming geven waarbij elke handelsonderneming wordt uitgesloten;
- de verhuurder wil het onroerend goed herbouwen;
- er is sprake van ernstige tekortkomingen vanwege de huurder.

In geval van uitzetting krachtens het hierboven bepaalde zal de huurder geen recht hebben op enige schadevergoeding (noch van de verhuurder, partij bij deze, noch van de verwerver) uit hoofde van de artikelen 1744 en 1745 van het Burgerlijk Wetboek; hij zal echter eventueel aanspraak kunnen maken op de vergoeding wegens uitzetting tegenover de verkrijger in de mate bepaald in de artikelen 25 en 26 van de Handelshuurwet.

Indien het huurcontract geen vaste datum heeft, zal de huurder alleen de gevolgen daarvan dragen.

Artikel 8 Huurwaarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen zal de huurder 1200,00 EUR overeenkomend met 3 maanden huur storten op een geïndividualiseerde en geblokkeerde bankrekening op zijn naam bij aanvang van de huurovereenkomst. Hij zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg de verhuurder op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening. Op verzoek van de verhuurder zal hij tevens het stortingsbewijs van de waarborgsom voorleggen.

Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde interesten, kan er alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de huurder en de verhuurder, opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

Wanneer de naakte waarborgsom niet volstaat om – op het einde van de huur – de uitvoering van de verbintenissen van de huurder te dekken waartoe hij op grond van de huurovereenkomst gehouden is, komen de interesten de verhuurder toe.

Het verstrekken van de huurwaarborg bij aanvang van de huur vormt voor de verhuurder een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke hij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

De sleutels van het gehuurde worden de huurder slechts overhandigd nadat hij de waarborg heeft gesteld.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder worden aangewend tot de betaling van de huurprijs of welkdanige lasten in de ruimste zin, de desgevallend door de huurder verschuldigd zijnde bijdrage in de onroerende voorheffing inbegrepen.

Op het einde van elke driejaarlijkse periode van de huurovereenkomst zal de waarborg door de huurder worden aangepast zodat hij opnieuw overeenstemt met 3 maanden huur.

Artikel 9 Plaatsbeschrijving

Vooraleer het goed door de huurder in gebruik wordt genomen, zullen huurder en verhuurder samen een omstandige plaatsbeschrijving opmaken op gemeenschappelijke kosten. Deze plaatsbeschrijving zal integraal deel uitmaken van de huurovereenkomst.

Ook bij het verlaten van het gehuurde goed maken de partijen een omstandige plaatsbeschrijving op op gemeenschappelijke kosten. De huurder is bij het verstrijken van de huurovereenkomst verplicht om het gehuurde terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, rekening houdend met de desgevallend door de huurder uitgevoerde werken met toestemming van de verhuurder en rekening houdend met overmacht en normale sleet.

De plaatsbeschrijving bij het verlaten van het gehuurde goed moet ten laatste worden opgesteld de laatste dag van de huur en dient te gebeuren in onderling overleg of door een door beide partijen op gemeenschappelijke kosten aangestelde deskundige wiens bevindingen en ramingen, zo aanvaarden zij uitdrukkelijk, hen binden. Bij gebreke aan een akkoord betreffende de deskundige richt de meest gerede partij zich tot de vrederechter teneinde een deskundige te horen aanstellen.

De huurder heeft het goed volledig ontruimd bij de uitgaande plaatsbeschrijving en verbindt zich ertoe om het goed uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst in de staat te brengen zoals omschreven in dit artikel en in artikel 14 van de onderhavige overeenkomst.

Indien het gehuurde zich bij de beëindiging van de huur niet in de voormelde staat bevindt, zal de huurder, onverminderd zijn overige verplichtingen, een onbeschikbaarheidsvergoeding verschuldigd zijn om het goed in die staat te herstellen. Deze onbeschikbaarheidsvergoeding bedraagt het dubbele van de huurprijs

toepasselijk op dat moment en dient te worden betaald per maand noodzakelijk om het goed in zijn afgesproken staat te herstellen, waarbij elke begonnen maand als een volledige maand wordt geteld. Deze vergoeding kan worden verhoogd met de schadevergoeding die de verhuurder aan een nieuwe huurder moet betalen wegens het niet-tijdig leveren van het goed zo de zittende huurder het gehuurde niet teruggeeft binnen de vooropgestelde termijn.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten vooraleer de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, het verslag van de expert, desgevallend voorzien van hun opmerkingen, te ondertekenen en aan hem terug te sturen binnen de tien werkdagen na ontvangst. Bij gebreke hieraan wordt er vermoed dat de nalatende partij volledig akkoord gaat met het verslag van de expert dat alsdan ten aanzien van de nalatende partij een tegensprekelijk karakter krijgt.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De verhuurder kan alleen kwijting geven als de huurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst werden nageleefd (huurgelden, lasten, herinstandstelling, enz.).

Artikel 10 Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke of federale overheden of andere openbare besturen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, vallen ten laste van de huurder in verhouding tot de gehuurde oppervlakte en de periode gedurende welke hij het goed betreft.

Ook de eventuele, in de toekomst verschuldigd zijnde btw komt volledig ten laste van de huurder.

Artikel 11 Onderhoud en herstellingen

De huurder verbindt zich ertoe om het verhuurde pand goed te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen en het bij het einde van de huur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens schade veroorzaakt door overmacht of ouderdom ingevolge een normaal gebruik en behoudens de desgevallend door de huurder uitgevoerde werken met toestemming van de verhuurder.

Enkel de *grove herstellingen* zijn ten laste van de verhuurder, voor zover ze tenminste niet voortvloeien uit een fout of nalatigheid van de huurder of uit een fout van een persoon, dier of zaak voor dewelke hij moet instaan. In voorkomend geval zijn zij ten laste van de huurder.

Als grove herstellingen worden begrepen deze werken die de artikelen 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek ten laste leggen van de eigenaar en die betrekking hebben op verbouwingen of vernieuwingen met het oog op de algemene stevigheid en instandhouding van het gebouw en die uitzonderlijk zijn in het bestaan van het gebouw.

Alle andere werken worden door de partijen beschouwd als herstellingen tot onderhoud en zijn ten laste van de huurder.

Zo ook het vegen van de schouwen en het reinigen van de dakgoten.

De huurder zal de sanitaire installaties, leidingen en afvoerbuizen onderhouden op zijn kosten en erover waken dat deze niet verstopt raken. De huurder zal op zijn kosten de huishoudelijke apparaten, de

elektrische installaties en apparaten (videofoon, parlofoon, enz.) onderhouden en er op zijn kosten de desgevallende herstellingen laten aan doen door een vakman. Toestellen of installaties die een geregelde ontkalking behoeven, worden door de huurder op een regelmatige wijze ontkalkt.

De huurder zal alle leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en het schilderwerk in goede staat onderhouden.

De huurder staat op zijn kosten in voor de vervanging van gebarsten of gebroken ruiten irrelevant wat de oorzaak van de beschadiging is. De huurder is aansprakelijk voor diefstal en vandalisme en zal desgevallende beschadigingen aan het gebouw hierdoor veroorzaakt moeten laten herstellen door een vakman of ze vergoeden.

Wanneer het gehuurde met rookdetectoren of sprinklers uitgerust is, onthoudt de huurder zich ervan de goede werking hiervan te verstoren. De huurder dient de verhuurder per aangetekende zending onverwijld te verwittigen bij gebrekkige werking ervan. De vervanging van de batterij gebeurt door de huurder, tenzij het gewest een andersluidende dwingende regeling voorschrijft.

Bij winterweer houdt de huurder als een *bonus pater familias* de stoep ijsvrij.

Wanneer de huurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de verhuurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de veertien dagen zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de huurder te laten doen.

Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Bovendien zal de huurder de verhuurder en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren.

De uitvoering van de herstellingswerken, zelfs wanneer zij meer dan veertig dagen duren, kan voor de huurder nooit aanleiding geven tot het verkrijgen van enige vergoeding in welke zin ook.

Artikel 12 Kosten en lasten

De aansluiting van nutsvoorzieningen alsmede het privaatieve verbruik van water, elektriciteit, tv-distributie, telefoon en dergelijke meer, evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing, afsluiting of vervanging bij opnemering van de standen, zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

Bij de aanvang van de huur alsmede bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

Op het einde van de huurovereenkomst en vóór zijn vertrek zal de huurder het bewijs leveren dat alle rekeningen i.v.m. de nutsvoorzieningen werden yereffend.

Geen verhaal, in welke zin ook, zal tegen de verhuurder kunnen worden uitgeoefend in geval van plots of toevallig uitvallen van de verwarming, van de water-, gas- of elektriciteitsbedeling of van andere technische installaties ten dienste van het gebouw, waardoor de huurder ervan afziet om schadevergoeding of huurvermindering te eisen van de verhuurder, behalve in geval van grove nalatigheid of fout van de verhuurder.

De huurder betaalt de gemeenschappelijke kosten en lasten verbonden aan de gemeenschappelijke delen van de eigendom voor zover die volgens de normale wettelijke regeling of de gebruiken lastens de huurder kunnen worden gelegd.

Deze kosten en lasten bevatten onder meer – zonder dat deze opsomming limitatief is:

~~– water, verlichting, elektriciteit.~~

11

- onderhoudskosten in de ruimste zin met inbegrip van het onderhoudsmateriaal, het ruimen van de septische put en de ontvetters;
- kosten voor het onderhoud, de verzekering van het gebouw en controle van de gemeenschappelijke installaties, met inbegrip van het brandbeveiligingssysteem; (ROOKMELDERS)
- ~~- vergoeding, sociale lasten, verzekeringen en alle overige kosten m.b.t. het onderhoudspersoneel;~~
- ~~- groenonderhoud.~~

Deze kosten en lasten worden *pro rata* naargelang de quotiteiten verdeeld tussen de onderscheiden huurders of gebruikers van het gehuurde.

Het aandeel van de huurder, partij bij deze overeenkomst, bedraagt 1/4.

Artikel 13 Verzekeringen

De huurder verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten, evenals de afstand van verhaal op de verhuurder.

Op verzoek van de verhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren, evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

De huurder verbindt zich ertoe om een vierde van de premie van de blokpolis te betalen.

De huurder verbindt zich ertoe om een verzekering te sluiten voor zijn meubilair en al de zich in het gehuurde pand bevindende goederen, inrichting, afwerking en versieringen.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag, alsmede neemt hij een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en tegen verhaal van derden. In voorkomend geval gebeurt dit door de blokpolis.

De huurder wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting onder het eerste lid van dit artikel.

Wanneer de huurder of de onderhuurder door verfraaiingswerken de waarde van het onroerend goed sterk verhoogt in vergelijking met de reële verzekerde waarde, dient hij zichzelf bijkomend te verzekeren.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die uit de aard van zijn activiteiten een verzwaring van het risico teweegbrengt, zal de eventuele verhoging van de verzekeringspremie dienen te betalen.

De huurder verbindt zich ertoe om enkel verhaal uit te oefenen tegen de verhuurder op grond van de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek indien het bewezen is dat de verhuurder, na erover schriftelijk ingelicht te zijn geweest, niet tijdig de nodige maatregelen nam om te verhelpen aan de desbetreffende gebreken. De huurder verbindt zich ertoe om deze clause in te lassen in contracten van onderhuur of overdracht van de huurovereenkomst.

OF

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst, voor de volle waarde van het verhuurde goed zich tegen brand te verzekeren voor de huurderisico's en het verhaal der burelen. Eveneens zal de huurder een verzekering afsluiten voor zijn inboedel.

Hij zal binnen de maand vanaf heden aan de verhuurder de verzekeringspolis en de betaalde premiekwijting tonen en vervolgens jaarlijks een bewijs hiervan overhandigen.

Artikel 14 Veranderingen aan het gehuurde goed

De huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder.

Als de huurder het goed toch wijzigt, zonder deze toelating te hebben verkregen, mag de verhuurder, bij het einde van de huur, hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder, hetzij, zelfs ook onmiddellijk, van deze laatste eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen.

Nochtans heeft de huurder het recht om aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan, mits daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en mits hij vooraf de verhuurder bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot in kennis stelt van al de voorgenomen veranderingen, met overlegging van de plannen en bestekken, zodat de verhuurder in voorkomend geval zich om wettige redenen ertegen kan verzetten.

De huurder is aansprakelijk voor de risico's en de schade die de uitvoering van de werken mocht veroorzaken.

De huurder verbindt zich ertoe om een verzekering af te sluiten voor deze geplande werkzaamheden. De verhuurder kan steeds een bewijs vragen van deze verzekering welke de aansprakelijkheid van de huurder en van de verhuurder dekt.

De verhuurder verklaart dat er geen postinterventiedossier voor het eigendom bestaat. Wanneer de huurder of, in voorkomend geval de onderhuurder, werken wil laten uitvoeren in de zin van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele werkplaatsen waarvoor er aan coördinatie moet worden gedaan, verbindt de verhuurder er zich toe om deze een duplicaat van het geactualiseerde postinterventiedossier gratis, te overhandigen als dit voorhanden is.

De huurder, of in voorkomend geval de onderhuurder, verbindt zich ertoe om het postinterventiedossier te actualiseren en aan te vullen met de gegevens van de door hem uitgevoerde werken, dit op zijn uitsluitende verantwoordelijkheid, alsmede het aan de verhuurder terug te bezorgen.

De kosten hieromtrent alsmede de kosten aangaande de veiligheidscoördinatie worden uitsluitend gedragen door de huurder, behoudens een andersluidende overeenkomst met de verhuurder.

De huurder verbindt zich ertoe om alle bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen na te leven, wanneer zijn geplande werken hieronder zouden ressorteren. Hetzelfde geldt voor alle andere wetgeving (stedenbouwkundige vergunning, brandvoorschriften, enz.)

Artikel 15 Onderverhuring en overdracht van huur

Onderverhuring en overdracht van huur zijn verboden, geheel of gedeeltelijk, tenzij indien zij samen geschieden met de overdracht of de verhuring van de in het verhuurde goed gedreven handelszaak en slaan op de gezamenlijke rechten van de huurder.

Als de huurder gebruik wil maken van dit hem toegekende recht van onderverhuring of huuroverdracht, moet hij het ontwerp van de akte van overdracht of van onderverhuring, samen met het ontwerp van de overeenkomst van overdracht of verhuring van de handelszaak, aan de verhuurder betekenen bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot.

De verhuurder heeft het recht om zich hiertegen gemotiveerd te verzetten, binnen de dertig dagen na de betekening bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot. De huurder kan tegen dit verzet in rechte opkomen bij de vrederechter, binnen vijftien dagen na de kennisgeving daarvan, op straffe van verval.

Bij overdracht van de handelszaak tezamen met de overdracht van de huur of een volledige onderverhuring wordt de overnemer de rechtstreekse huurder van de verhuurder.

De huidige huurder blijft hoofdelijk voor het geheel gehouden tot alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Deze hoofdelijkheid houdt niet op zodra de onderhuurder of overnemer de hernieuwing heeft verkregen. De huurder kan zich in geen geval beroepen op de stilzwijgende afwijking van wat er in dit artikel is bepaald.

Artikel 16 Aanplakking – Bezoek

Gedurende elke termijn van opzegging, gedurende de achttien maanden vóór het verstrijken van de huur of van een hernieuwing, tenzij wanneer de hernieuwing reeds definitief is toegestaan, alsook in geval van verkoop van het verhuurde goed, zal de huurder toelaten dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen en zal de huurder toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen.

Gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

Gedurende de drie maanden die op zijn vertrek volgen, mag de huurder op de vensters van het pand, zo het nog niet opnieuw wordt gebruikt, een duidelijk zichtbaar bericht aanbrengen waarin er wordt meegedeeld naar welke plaats hij zijn inrichting heeft overgebracht.

Artikel 17 Onteigening

In geval van onteigening om reden van openbaar nut verzaakt de huurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder en zal hij zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid zonder evenwel de schadevergoeding voor de verhuurder te doen verminderen.

Artikel 18 Hoofdelijkheid

De huurders en hun erfgenamen of rechthebbenden/rechtsopvolgers ten welke titel ook zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze huurovereenkomst.

Artikel 19 Woonstkeuze

Zowel voor de duur van deze huurovereenkomst als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien kiest de huurder woonst op zijn maatschappelijke zetel of in zijn domicilie, tenzij hij bij zijn vertrek aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekent, die verplicht in België dient te zijn.

Artikel 20 Registratie en verklaring pro fisco

De huurder verbindt zich ertoe om de huurovereenkomst te laten registreren. De registratierechten en eventuele geldboeten wegens laattijdigheid alsmede alle gevolgen (met inbegrip van de niet-tegenwerpelijke van de huurovereenkomst bij een eventuele verkoop van het verhuurde) bij verzuim aan de registratie vallen volledig ten laste van de huurder.

Voor het heffen van de registratierechten begroten de partijen de lasten voortspruitend uit deze overeenkomst op vijf procent van de jaarlijkse huurprijs.

Artikel 21 Reglement van inwendige orde (alleen opnemen indien van toepassing)

De huurder verklaart geen overlast te veroorzaken ten nadele van de overige bewoners en huurders in het gebouw.

Artikel 22 Nalatigheidsinteressen

Alle sommen in het kader van deze overeenkomst verschuldigd door de huurder brengen vanaf hun datum van eisbaarheid en zonder dat dit een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist van rechtswege een verwijlinterest op van 10% per jaar tot aan hun volledige betaling, zonder dat dit evenwel afbreuk doet aan de overige rechten van de verhuurder.

De interest voor elke begonnen maand wordt voor een volledige maand aangerekend.

Artikel 23 Wederverhuringsvergoeding

Bij de ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de huurder zal deze aan de verhuurder gehouden zijn een forfaitaire en onveranderlijke schadevergoeding van zes maanden huurgeld (zoals van toepassing op het moment van de ontbinding) te betalen (boven op de huur en de kosten), onverminderd alle overige rechten van de partijen zoals de kosten voortvloeiend uit de ontbinding (plaatsbeschrijving, ereloon advocaat, enz.) en de eventuele huurschade.

Iedere grove tekortkoming ten laste van de huurder aan zijn verplichtingen alsmede een toestand van faillissement, ontbinding of vereffening van de vennootschap-huurder rechtvaardigt de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Artikel 24 Bevoegdheid

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst Belgisch recht van toepassing is.

Artikel 25 Bodemverontreiniging

Het is de huurder verboden om op of in het onroerend goed, voorwerp van de onderhavige overeenkomst, een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (bijlage 1 bij VLAREM I).

De verhuurder verklaart dat er op of in de grond bij zijn weten geen risico-activiteit of risico-inrichting werd uitgeoefend. De huurder ontslaat de verhuurder van elke verplichting tot vrijwaring voor elke eventueel nog bestaande bodemverontreiniging.

Artikel 26 Sleutels

De huurder ontvangt 2 sleutels en staat op zijn kosten in voor de vervanging van de sleutels en sloten bij verlies.

Artikel 27 Erfdienstbaarheden

De verhuurder verklaart dat het pand vrij is van alle actieve en passieve erfdienstbaarheden.

Artikel 28 Hypothecaire toestand

De verhuurder verklaart dat er op het goed geen hypothecaire inschrijving rust of, in voorkomend geval, dat de hypothecaire schuldeiser instemt met de verhuring voor langer dan negen jaar.

Artikel 29 Publiciteit

De huurder mag slechts publiciteit aan het verhuurde goed aanbrengen mits er een voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder is die zijn toestemming afhankelijk kan maken van de afmetingen, vorm, kleur en bevestigingsmiddelen van de publiciteit.

De huurder staat op zijn uitsluitende verantwoordelijkheid in voor het verkrijgen van de desgevallende administratieve vergunningen. Zo het reglement van mede-eigendom of het reglement van orde instructies voorschrijft, moet de huurder deze respecteren.

Bij het einde van de huur moet de huurder de desgevallend toegestane publiciteit verwijderen volgens de regels van de kunst.

Artikel 30 Nietigheidclausule

Wanneer enige bepaling van deze overeenkomst nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

Artikel 31 Bijzondere voorwaarden ingenottreding

Zolang de voormelde huurwaarborg en het voormelde bewijs van verzekering niet aan de verhuurder zijn voorgelegd door de huurder of zijn lasthebber, weigert de verhuurder de ingenottreding van het pand door de huurder ongeacht de toepassing van alle andere artikelen van de onderhavige overeenkomst.

De verhuurder (en enkel hij) mag ook opteren, naar zijn vrije keuze, voor het annuleren van de huurovereenkomst indien uiterlijk bij de inwerkingtreding ervan de huurwaarborg of het verzekeringsbewijs ontbreken. In voorkomend geval is de verhuurder, onverminderd zijn overige rechten, geen enkele schadevergoeding verschuldigd aan de kandidaat-huurder. Enkel de verhuurder kan zich op het ontbreken van de voormelde documenten beroepen.

Indien de huurder deze overeenkomst verbreekt of de huurovereenkomst door zijn fout of nalaten vóór de **inwerkingtreding** wordt ontbonden, is de huurder de verhuurder een forfaitaire vergoeding verschuldigd van drie maanden huur, wat de huurder uitdrukkelijk aanvaardt.

Artikel 32 Ruimtelijke Ordening

De verhuurder verklaart dat er voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Opgemaakt in drie exemplaren te Niel op 27 september 2015.

Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen. Het derde is bestemd voor de registratie.

De verhuurder

De huurder