

AANGEPASTE HANDELSHUUROVEREENKOMST

Voorstel handelshuurovereenkomst type 'leegstaande verdiepingen'

April 2014

*Ontwikkeld in opdracht van de Directie Huisvesting
Brussel Stedelijke Ontwikkeling
Staatssecretaris belast met huisvesting*

WAARSCHUWING

Deze aangepaste handelshuurovereenkomst is bedoeld om aangeboden te worden in het kader van alle nieuwe transacties, ook al is er geen sprake van een project of intentie uit hoofde van de verhuurder of huurder om de verdiepingen te rehabiliteren.

De voorschriften willen enerzijds de stedenbouwkundige ligging van het goed verduidelijken, waarbij wordt gewezen op het samenbestaan in één gebouw van woon- en handelsfuncties (ook al zijn deze woningen niet bezet), en anderzijds zorgen ze ervoor zorgen dat de ontwikkeling van een rehabilitatieproject voor deze woningen op lange termijn niet verhinderd wordt.

TUSSEN

De verhuurder / de hoofdhuurder die toelating heeft tot onderverhuring(1) (volledige identiteit):

a. De Heer(1)
Mevrouw(1)

wonende te

b. **N.V./B.V.B.A./V.Z.W.**(1)

met maatschappelijke zetel te

ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder nr

en hier vertegenwoordigd door M.

overeenkomstig de bevoegdheden verleend door besluit van.....

verschenen in het Belgisch Staatsblad van.....

handelend in zijn hoedanigheid van eigenaar – van huurder die toelating heeft tot onderverhuring(1)

(hierna genoemd “de verhuurder”)

EN

De huurder (volledige identiteit van de huurder(s)):

a. De Heer(1).....
Mevrouw(1).....

wonende te.....

(1) de onnodige vermelding schrappen

b. N.V./B.V.B.A./V.Z.W.(1)

met maatschappelijke zetel te
ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder nr.....
en hier vertegenwoordigd door M.....

overeenkomstig de bevoegdheden verleend door besluit van
verschenen in het Belgisch Staatsblad van

(hierna genoemd “de huurder”)

IN BIJZIJN VAN (facultatieve clausule)

De borg(en) (volledige identiteit)

wonende te.....

die verkla(a)ren(rt) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen welke uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen alsook voor haar gevolgen. Hij/zij verkla(a)ren(rt) kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels. (1) de onnodige vermelding schrappen

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De eigenaar geeft ten titel van handelshuur, aan de huurder, die aanvaardt, de voor handel bestemde ruimtes gelegen in het gebouw, te (postcode) (gemeente).

Met name:

(Illustratief voorbeeld:)

- De commerciële begane grond van het belangrijkste gebouw;
- De kelder nr. xxx;
- En/of de lokalen van de 1^e verdieping / De ruimte aan de straatkant van de 1^e verdieping;
- En/of het huis achteraan op de binnenplaats
- ...

De plaatsen zijn perfect gekend door de huurder die verklaart deze te hebben bezocht en die zich ertoe verbindt er als goede huisvader te verblijven.

Het is de huurder niet toegestaan om zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar, andere ruimtes dan hierboven beschreven, die van de woning blijven deel uitmaken, te gebruiken.

2. BESTEMMING

Het goed wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt en is bestemd tot het uitbaten van een handel die tot voorwerp heeft

(1) de onnodige vermelding schrappen

De huurder verbindt er zich toe de ruimtes te bezetten naargelang hun stedenbouwkundig geautoriseerde bestemming, conform de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften, en desgevallend zich tot de bevoegde overheden te richten om dit te bevestigen.

Alle werken welke noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van deze bestemming zijn ten laste van de huurder.

Alle wijzigingen van de bestemming van de ruimtes zijn onderworpen aan de schriftelijke toestemming van de eigenaar en aan de verwerving van de noodzakelijke toestemmingen, zoals de stedenbouwkundige vergunning.

Facultatieve clause

Een deel van de verhuurde plaatsen (omschrijving
.....) is bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder en zijn familie.

3. DUUR

De verhuring is toegestaan voor een onafgebroken duur van 9 jaar met ingang op
..... om te eindigen op

Aan de huurder is de mogelijkheid gegeven een einde te maken aan de uitvoering van huidig contract op het einde van iedere periode van 3 jaar, mits vooropzeg van minstens 6 maanden, te geven per aangetekend schrijven.

De verhuurder kan evenwel de lopende huur bij het verstrijken van elke driejarige periode beëindigen, mits, per aangetekend schrijven, een vooropzeg te geven van minstens één jaar, teneinde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te baten of die werkelijk te laten uitbaten door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste $\frac{3}{4}$ van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

4. HUURPRIJS

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse – driemaandelijke(1) huurprijs van EUR (in letters en cijfers) op voorhand te betalen uiterlijk op de laatste werkdag voor de van iedere maand/trimester(1). Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer

In onderhavig geval komen de partijen uitdrukkelijk overeen, in acht genomen de bepaling van artikel 8 van het Wetboek op de inkomstenbelasting dat het gedeelte van het goed dat voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt, % van de totale huur vertegenwoordigt en % van de lasten.

Het gedeelte dat bestemd is voor bewoning of andere activiteiten bedraagt derhalve % van de huurprijs.

Om deze verdeling tegenstelbaar te maken aan de fiscale administratie, dient de huurovereenkomst te worden geregistreerd.

5. INDEXERING

(1) de onnodige vermelding schrappen

Overeenkomstig artikel 1728bis B.W. zal de huurprijs jaarlijks van rechtswege, aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig de volgende formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs x nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 4.

De basisindex is deze van de maand die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat, t.t.z.

De nieuwe index zal deze zijn van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

6. WAARBORG

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder een waarborg verlenen ten gunste van de verhuurder. Deze dient verleend te worden alvorens de overeenkomst in werking treedt en vóór de overhandiging van de sleutels. Het bedrag van de waarborg zal, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, aan de huurder terugbetaald worden wanneer deze het gehuurde goed verlaat en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten.

De huurwaarborg zal overeenstemmen met maanden huur + lasten.

In geval van verhoging van de huurprijs zal de waarborg proportioneel aangepast worden.

De waarborg zal verleend worden onder één van de 3 volgende vormen(1):

a) Geldsom

Bij het ondertekenen van onderhavige huurovereenkomst zal de huurder in handen van de verhuurder het bedrag van de waarborg betalen. Dit bedrag zal geplaatst worden op een rekening geopend op naam van de verhuurder alleen. De interesten zullen echter wel gekapitaliseerd worden in het voordeel van de huurder.

OF

b) Afgifte van kasbons of obligaties

De huurder zal aan de verhuurder kasbons (naam van de uitgevende financiële instelling en nummer van de titel
.....) of obligaties overhandigen waarvan de inkomsten door de verhuurder als een goed huisvader zullen geïnd en beheerd worden ten voordele van de huurder. Op de vervaldag van deze waarden zal de verhuurder ze omzetten in gelijkaardige waarden aan de intrest van de dag en voor een bedrag waarin de gekapitaliseerde interesten begrepen zijn.

OF

c) Bankgarantie De waarborg wordt verleend bij middel van een bankwaarborg verstrekt door de bank (of haar filiaal) met maatschappelijke zetel te (gemeente)
..... (straat), (nr)

Partijen komen overeen dat bij het beëindigen van de huurovereenkomst, het bedrag, door bovenvermelde bank gewaarborgd, geheel of gedeeltelijk zal betaald worden aan de verhuurder indien deze melding maakt van achterstallige huur of lasten, huurschade enz... en dit op zijn eerste schriftelijk verzoek, op zijn verantwoordelijkheid en niettegenstaande elk mogelijk verzet vanwege de huurder.

Het uitbetaalde bedrag zal in handen blijven van de verhuurder tot de uiteindelijke afrekening zal opgemaakt zijn, hetzij in der minne, hetzij na een in kracht van gewijsde getreden gerechtelijke beslissing.

(1) de onnodige vermelding schrappen

7. PLAATSBESCHRIJVING

Het goed, waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht.

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

Partijen komen overeen dat, vóór het intrekken van de huurder, een plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden:

- in der minne(1)
- door een deskundige(1)

Zij duiden in gemeen overleg M. aan als deskundige(n) voor deze opdracht.

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde (1) de onnodige vermelding schrappen modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming, nadat de huurder de plaatsen volledig zal ontruimd hebben en uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst. De deskundige(n) zal (zullen) de opdracht krijgen de schade vast te stellen waarvoor de huurder aansprakelijk is alsook de waarde ervan te schatten. De watertellers evenals de tellers voor gas en elektriciteit zullen moeten geopend blijven tot de plaatsbeschrijving bij vertrek werd opgemaakt. Voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen hun deskundige(n) in gemeen overleg aanduiden ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst. Bij gebrek aan akkoord zal de deskundige op verzoek van de meest gereede partij door de Vrederechter worden benoemd.

Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige(n) welke door partijen of de Vrederechter werd(en) aangeduid definitief bindend.

8. PRIVAAT GEBRUIK

A. De privatieve abonnementen op water-, gas- en elektriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, internet en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van tellers, de kosten van verbruik, enz... De huurder zal jaarlijks het bewijs voorleggen van betaling van zijn waterverbruik.

B. Indien het goed voorzien is van een collectieve verwarming en warm-waterdistributie met individuele meters, zullen deze kosten berekend worden door de eigenaar, zijn zaakwaarnemer, de mede-eigendom of de syndicus. De afrekening waarvan de huurder erkent een model van verdeling te hebben ontvangen, wordt opgemaakt overeenkomstig de tellers.

C. Indien er geen individuele tellers zijn voor verwarming, warm-waterdistributie, elektriciteit, gas en stadswater, zal de huurder tussenkomen :

- in de kosten voor verwarming ten belope van (quotiteit of forfaitair bedrag)(1)
- in de kosten voor warm-waterdistributie ten belope van (quotiteit of forfaitair bedrag)(1)
- in de kosten voor elektriciteit ten belope van (quotiteit of forfaitair bedrag)(1)
- in de kosten voor stadswater ten belope van (quotiteit of forfaitair bedrag)(1)
- in de kosten voor gas ten belope van(quotiteit of forfaitair bedrag)(1)

Voor gebouwen welke aan één enkele eigenaar toebehoren zullen de quotiteiten van rechtswege schommelen in functie van het aantal verhuurde privatieven.

9. GEMENE LASTEN

(1) de onnodige vermelding schrappen

Buiten de hierboven bepaalde huurprijs, zal de huurder zijn deel kwijten voor de gemene lasten van het gebouw zoals deze zullen berekend worden door de syndicus of de verhuurder. De gemene huurlasten omvatten alle kosten van verbruik en onderhoud betreffende het gebouw en met name (zonder dat deze opsomming beperkend is): de huur van de gemeenschappelijke tellers, het verbruik van water, gas, elektriciteit en brandstof, het onderhoudsmateriaal, de kosten van onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, van verlichting, brandblusapparaten en andere apparatuur, de beheerskosten waaronder de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten van de conciërge en van het personeel dat gelast is met het onderhoud van de gemene delen, daarin begrepen de tuin, de septische putten en de ontvetters.

De werken aan de ruwbouw en de grote herstellingen blijven ten laste van de verhuurder.

Indien de schoonmaak van de gemene delen niet uitgevoerd wordt door een conciërge of daarmee gelast personeel zal de huurder, in overleg met zijn overburen, de overloop van zijn verdieping onderhouden evenals de trap tussen deze en de lager gelegen verdieping (op het gelijkvloers: de inkom en de stoep). Bij gebreke aan overeenstemming of, indien één van de gebruikers terecht bezwaar maakt, verbindt de huurder er zich nu reeds toe zijn deel te betalen in de kosten van de schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren.

De herstellingen aan de gemene delen welke noodzakelijk zijn ingevolge een inbraak, poging tot inbraak of vandalisme vallen ten laste van de huurder, naar rato van het aandeel dat aan het gehuurde privaatief deel is toegewezen.

Teneinde bij te dragen in de gemene lasten zal de huurder :

OFWEL

- De reële quotiteit te zijnen laste nemen voor de gemene lasten van het gebouw zoals deze door de syndicus of door de verhuurder berekend werden

- Tussenkomen voor de gemene lasten(1) a rato van :

- EUR/maand voor verwarming van de gemene delen(1)
- EUR/maand voor elektriciteit van de gemene delen(1)
- EUR/maand voor stadswater van de gemene delen(1)
- EUR/maand voor minuterie en andere elektriciteitskosten van de gemene delen(1)
- EUR/maand voor het onderhoud van de gemene delen(1)
- EUR/maand voor.....(1)

OFWEL

een forfaitair bedrag van EUR/maand betalen(1)

10. PROVISIES

Elke maand-trimester(1) zal de huurder samen met zijn huur een bedrag van EUR betalen.

Dit bedrag dient als provisie of forfaitaire regeling(1) voor de lasten betreffende de gemene en/of privaatieve delen, welke hem aangerekend worden overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 8 en 9, alsmede voor de belastingen en taksen. Indien de bedragen welke de huurder verschuldigd is niet uitsluitend op forfaitaire basis vastgesteld werden, zal het bedrag van deze provisie aangepast kunnen worden indien het onvoldoende blijkt te zijn.

Het aangepaste bedrag zal vastgesteld worden rekening houdend met het voorgaande verbruik, de evolutie van de prijzen en de eventuele brandstofvoorraad.

(1) de onnodige vermelding schrappen

Tenminste éénmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder toegestuurd. Indien de lasten op forfaitaire basis vastgesteld werden, zal het forfait jaarlijks op vraag van de verhuurder geïndexeerd worden overeenkomstig artikel 5 van onderhavige huurovereenkomst.

Bij appartementsgebouwen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, kan inzage genomen worden van de bewijsstukken ten huize van deze persoon of op de zetel van de maatschappij die het beheer waarneemt. Eventuele kosten verbonden aan deze inzage zijn ten laste van de huurder.

ALGEMENE BEPALINGEN

11. ONDERHOUD

De huurder dient in te staan voor het toezicht en het onderhoud van het gehuurde goed en alles wat dit goed garneert en stoffeert.

Hij zal met name, zonder dat deze opsomming beperkend is, minstens éénmaal per jaar op zijn kosten de apparatuur voor centrale verwarming en de waterverwarmers laten onderhouden en ontkalken door een specialist. De huurder zal aan voormelde specialisten van elk onderhoud een attest vragen en dit onverwijld toesturen aan de verhuurder. In geval van beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder is deze verplicht al het voormelde onderhoud opnieuw te laten uitvoeren, telkens het meer dan één maand voor het einde van de huur heeft plaatsgehad, opnieuw onder de verplichting zich een attest te doen afleveren dat overhandigd dient te worden aan de eigenaar.

Hij zal de schouwen laten vegen. De regelmaat van dit onderhoud zal afhangen van de verplichtingen verbonden aan het type van verwarmingsinstallatie die in het gebouw voorhanden is: jaarlijks voor verwarmingsinstallatie op stookolie en de waterverwarmers en driejaarlijks voor verwarmingsinstallaties op gas tenzij andersluidende voorschriften vanwege de installateur, en onder voorbehoud van regelmatig onderhoud waartoe beslist werd door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Tevens is hij ertoe gehouden de ontkalkingsapparaten en verzachters te onderhouden en te vullen wanneer deze voorhanden zijn. Dit geldt ook voor de brandblusapparaten.

Hij zal, binnen en buiten, de gebarsten of gebroken spiegels en ruiten laten vervangen, welke ook de oorzaak van deze schade zij, zelfs in geval van overmacht.

Indien het goed gelegen is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het geval de huurder een gedeelte van het goed bewoont, zal de huurder de rookdetector niet beschadigen noch verplaatsen zonder het schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. Het is de huurder verboden de batterij van de rookdetector voor andere doeleinden te gebruiken. De huurder verbindt er zich toe de verhuurder per aangetekende brief te verwittigen wanneer de batterij versleten is of in geval van gebrekkige werking.

Hij zal, zowel binnen als buiten, de schade herstellen aan de privatieve delen en de portaaldeur, welke veroorzaakt is bij inbraak, poging tot inbraak of vandalisme. De huurder wiens sleutels gestolen worden of die zijn sleutels verliest zal op zijn kosten instaan voor de vervanging van de overeenstemmende sloten met zoveel sleutels als vereist. Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water- gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de bel, telefoon, parlofoon, videfoon, enz. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevrozing en erover waken dat de leidingen en riolering niet verstopt geraken.

Indien het gehuurde goed voorzien is van huishoudelijke apparaten, zal de huurder deze op zijn kosten laten onderhouden en er de nodige herstellingen aan doen.

De huurder zal erover waken dat het eigendom in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat zo nodig het schilderwerk afgewassen wordt. Hij zal tevens instaan voor het ruimen van de aalputten.

Hij zal de tuin in goede staat onderhouden. Hij zal regelmatig de blaren ruimen welke de goten zouden kunnen verstoppen.

Indien het verhuurde goed van een private lift voorzien is, zal de huurder op zijn kosten een onderhoudscontract sluiten bij een gespecialiseerde firma en zal hij de wettelijke verplichtingen naleven op gebied van nazicht, uit te oefenen door een erkend organisme.

Indien de huurder nalaat de hiervoor beschreven onderhoudsverplichtingen te vervullen, zal de verhuurder het recht hebben de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die de volledige verantwoordelijkheid zal dragen voor ongevallen ingevolge slecht gebruik of onderhoud van bedoelde zaken.

(1) de onnodige vermelding schrappen

12. VERHAAL

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen indien het is bewezen dat deze laatste, na erover te zijn ingelicht, niet onmiddellijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen.

Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit artikelen 1386 en 1721 van het B.W.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van de noodzaak van alle andere, door de wet of de huurovereenkomst aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan 40 dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving.

In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

13. VERANDERINGEN AAN HET GEHURDE GOED

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken, zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven blijven; deze behoudt zich evenwel het recht voor te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.

Nochtans zal de huurder in de verhuurde plaatsen alle voor zijn handel dienstige veranderingswerken mogen uitvoeren binnen de grenzen en de voorwaarden van artikel 7 van de wet op de handelshuur. Eventuele aanpassingswerken opgelegd door bestaande of toekomstige reglementeringen van overheidswege zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

In het geval de huurder wenst, middels uitdrukkelijk en voorafgaand akkoord van de eigenaar, de niet door de handelszaak gebruikte ruimtes tot woningruimtes te renoveren, verbinden de partijen er zich toe hiervan de bepalingen te definiëren. Deze kunnen opgemaakt worden door ofwel een aanhangsel bij onderhavig contract overeen te komen, ofwel door een specifieke renovatiehuurovereenkomst te besluiten voor deze ingrepen (zie ook artikel 22, Overdracht en onderverhuuring).

De huurder mag geen buiten-antenne plaatsen zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder.

14. BODEMVERONTREINIGING

1) De verhuurder verklaart dat hij in het verleden geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of liet uitoefenen in/op het verhuurde goed dewelke van aard is bodemverontreiniging te veroorzaken en geen kennis heeft van enige vervuiling. Indien er toch vervuiling zou worden vastgesteld en er kan worden aangetoond dat deze voorafgaandelijk aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst ontstond, dan is de huurder niet gehouden tot de kosten van sanering of tot andere wettelijk vereiste maatregelen.

2) Bovenop de bestaande wettelijke verplichtingen dienaangaande, is de huurder sowieso verplicht voorafgaandelijk aan het starten en stopzetten van een risico-activiteit of risico-inrichting in/op het verhuurde goed, een oriënterend/verkennd bodemonderzoek te laten uitvoeren op zijn kosten en het verslag onverwijld over te maken aan de verhuurder.

3) De huurder dient op het einde van de huurovereenkomst het onroerend goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen en dus dient hij desgevallend op zijn kosten te saneren en aan alle wettelijk vereiste maatregelen te voldoen i.v.m. een eventueel vastgestelde vervuiling. Na afloop van de saneringswerken, dient hij hiervan het bewijs te leveren aan de verhuurder.

(1) de onnodige vermelding schrappen

15. BELASTINGEN

~~Alle welkdanige belastingen, taksen en heffingen van elk openbaar bestuur, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, zoals de onroerende voorheffing, zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bezetting.~~

Opgelet: dit voorschrift is ten nadele van de huurder - handelaar. Anderzijds dient opgemerkt te worden dat de Wet zich uitdrukkelijk tot de eigenaar wendt; hem wordt de boete toegeschreven, ongeacht de conventionele voorschriften.

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed waarin de verhuring wordt uitgeoefend bedraagt..... EUR.

Het gedeelte van de onroerende voorheffing dat door de huurder ten laste wordt genomen bedraagt% van het totale bedrag.

16. VERZEKERINGEN

De huurder zal de meubels en andere voorwerpen die zich in het goed bevinden, verzekeren tegen hun vervangwaarde bij een verzekeringsmaatschappij goedgekeurd door de verhuurder. Gedurende de hele duurtijd van de huurovereenkomst verbindt de huurder er zich formeel toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid - inclusief brand, glasbreuk en waterschade - te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel in België, met dien verstande dat de polis de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel uitsluit.

De huurder zal van deze verzekering en van de jaarlijkse betaling van de premie het bewijs leveren en zal de polis niet mogen opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

Indien omwille van de uitgeoefende activiteiten, de verzekeringspremie van het goed zou verhogen, zal deze verhoging ten laste van de huurder zijn.

17. DIEREN

De huurder mag enkel huisdieren houden mits het voorafgaand schriftelijk akkoord van de verhuurder en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige schade veroorzaken.

Bij niet-naleving van deze verplichtingen zal de toestemming kunnen ingetrokken worden.

18. ONTEIGENING

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste zal geen enkele schadevergoeding mogen eisen van de verhuurder. Hij zal zijn rechten enkel kunnen doen gelden tegenover de onteigenaar en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou verminderen.

19. OPENBARE VERKOPING

Het is de huurder verboden, om welke reden ook in of vóór het gehuurde goed over te gaan tot publieke verkoping van meubelen, koopwaar, enz ...

20. AANPLAKKING – BEZOEK

Ten vroegste 18 maanden voordat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging of bij tekoopstelling van het eigendom, zal de huurder tot op het ogenblik van zijn vertrek het aanbrengen van plakbrieven op de meeste zichtbare plaatsen moeten toestaan.

Hij zal ook de vrije en volledige bezichtiging dienen toe te staan aan de geïnteresseerden, twee dagen per week, waarvan de zaterdag gedurende drie opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de hele looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mogen bezichtigen mits afspraak met de huurder.

21. STATUTEN EN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

De huurder is verplicht de statuten van mede-eigendom en van het reglement van inwendige orde te eerbiedigen en te zorgen voor hun toepassing.

Dit geldt eveneens voor de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

De huurder kan kennis nemen van deze documenten bij

In elk geval verbindt de huurder er zich toe om niets te plaatsen in de gemeenschappelijke delen en om geen lawaai te maken dat de overige bewoners kan storen.

22. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHURING

De huurder mag het goed noch geheel, noch gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurdersrechten overdragen, zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder, tenzij dit gelijktijdig geschiedt met de overdracht of de verhuuring van het handelsfonds overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 van de wet van 30.04.1951 op de handelshuur.

In ieder geval blijft de huurder hoofdelijk gehouden tot alle uit huidige overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

23. VERVROEGDE VERBREKING VAN DE HUUROVEREENKOMST

A. Indien de huurder het gehuurde goed vervroegd wenst te verlaten, zal de verhuurder, naar eigen keuze :

- **hetzij** kunnen eisen dat de huurder verantwoordelijk blijft voor de uitvoering van de huurovereenkomst, met de toestemming evenwel tot overdracht van de overeenkomst aan een derde, die door de huurder wordt gezocht en door de verhuurder wordt goedgekeurd; dit alles onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurder:

1. alle verschuldigde bedragen (huur, lasten, taksen...) heeft betaald tot op de datum van de inwerkingtreding van de overdracht;
2. de eventuele kosten heeft betaald voor het opnieuw in staat stellen van het goed, berekend volgens de plaatsbeschrijving opgemaakt in der minne ofwel door een in gemeen overleg, of door de Vrederechter aangeduide deskundige wiens ereloon ten laste van de huurder zal vallen.

- **hetzij** kunnen eisen dat de huurder een opzeggingstermijn van maanden in acht neemt en een forfaitaire verbrekingsvergoeding betaalt gelijk aan maanden huur. Daarenboven zal de huurder de kosten op zich nemen welke voortvloeien uit de opstelling van de authentieke akte of de verklaring voor de Vrederechter welke de beëindiging van de huurovereenkomst, in gemeen overleg, vaststelt en dit overeenkomstig artikel 3, alinea 4 van de wet van 30.04.1951 op de handelshuur.

B. Bij overdracht van het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst, kan onderhavige huurovereenkomst door de nieuwe eigenaar beëindigd worden, mits een vooropzeg van één jaar, binnen de 3 maanden na de overdracht, aan de huurder betekend in de gevallen en volgens de modaliteiten van de artikelen 12 en 16 van de wet op de handelshuur.

In geval van vervreemding van het gehuurde goed volgens de modaliteiten voorzien in artikel 12 van de wet op de handelshuur, zal geen enkele vergoeding zoals voorzien in de artikelen 1744 tot 1748 van het B.W. verschuldigd zijn door de verkoper of de verkrijger.

(1) de onnodige vermelding schrappen

Art.12 van de wet van 30.04.1951 luidt als volgt:

“Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het gehuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, de huurder slechts eruit zetten in de gevallen vermeld onder 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 16, en mits hij de huur opzegt, één jaar vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straffe van verval. Hetzelfde geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen voor de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft”.

Art.16 van de wet van 30.04.1951 luidt als volgt:

“De verhuurder kan de vernieuwing van de huur weigeren om één van de volgende redenen:

- 1. Zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik te nemen, of het op die wijze te doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, of het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste ¾ van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of zijn echtgenoot.*
- 2. Zijn wil om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelonderneming uitsluit.*
- 3. Zijn wil om het onroerend goed of gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten 3 jaar huur te boven gaan.*
- 4. Alle grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van de waardevermindering van het onroerend goed veroorzaakt door de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden en van belangrijke veranderingen in de aard of de wijze van de exploitatie van de handel aangebracht zonder instemming van de verhuurder, alsook elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt”.*

Bovendien, volgens artikel 3 van de wet betreffende de handelshuur, kunnen de partijen ook met onderlinge toestemming een einde maken aan de huurovereenkomst en dit te allen tijde, *"op voorwaarde dat hun akkoord wordt bevestigd door een authentieke akte of door een verklaring gedaan voor de rechter"*.

24. VERTRAGING IN BETALING

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat 10 dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van 1 % per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een hele maand aangerekend.

25. ONTBINDING TEN LASTE VAN DE HUURDER

Indien de huurceel te zijnen laste ontbonden wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten moeten dragen die uit deze ontbinding voortspruiten of zullen voortspruiten. Hij zal tevens, bovenop de reeds vóór zijn vertrek vervallen en niet betaalde huur, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding betalen gelijk aan een semester huur, verhoogd met zijn deel in de belastingen over deze periode, en, steeds voor dezelfde periode, zijn deel in de gemene lasten, dat onveranderd zal geacht blijven ondanks zijn vertrek. Het inleiden, door de verhuurder, van een rechtsgeding vernietigt het recht voor de huurder om nog een minnelijke verbreking te verzoeken zoals voorzien in artikel 23a van onderhavige overeenkomst.

26. HOOFDELIJKHEID

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden, ten welke titel ook.

(1) de onnodige vermelding schrappen

27. WOONSTKEUZE

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is. De woonstkeuze heeft niets te maken met de werkelijke domiciliëring van de huurder. Zij heeft uitsluitend tot doel de verhuurder toe te laten alle briefwisseling enz. bestemd voor de huurder, te richten aan het adres van het gehuurde goed. Is de huurder elders gedomicilieerd zal hij dit adres meedelen alsook elke wijziging hiervan.

28. REGISTRATIE

De registratie van onderhavige huurceel en de kosten hiervoor zijn ten laste van de huurder, die alleen alle rechten en boeten zal dragen waartoe de huurovereenkomst aanleiding kan geven.

Enkel voor het heffen van de registratierechten, worden de niet in getallen uitgedrukte lasten met betrekking tot deze overeenkomst geschat op 10 % van de huurprijs.

29. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Opgemaakt teop.....

In vier exemplaren, waarvan drie overhandigd worden aan de huurder, met het oog op de registratie, en het vierde in handen blijft van de verhuurder. Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

De huurder(s)

handtekening voorafgegaan door de melding
"gelezen en goedgekeurd"

De verhuurder(s)

handtekening voorafgegaan door de melding
"gelezen en goedgekeurd"

De borg(en)

handtekening voorafgegaan door de melding
"Goed voor hoofdelijke en ondeelbare borgstelling voor alle
verplichtingen van de huurder – gelezen en goed gekeurd"

Vorbehouden aan de registratie