Dading en beëindiging van handelshuur in onderling akkoord

Betreffende het handelspand te Dorpstraat 119, 9130 Kieldrecht

1 Partijen

hierna **de verhuurder**;

en

hierna **de huurder**.

De verhuurder en de huurder worden gezamenlijk aangeduid als de partijen.

2 Voorwerp en achtergrond

Partijen zijn verbonden door de handelshuurovereenkomst ondertekend op 10 december 2021, betreffende het handelspand te Dorpstraat 119, 9130 Kieldrecht, met aanvang op 1 januari 2022 en oorspronkelijk voorziene einddatum op 31 december 2030.

Partijen hebben een akkoord bereikt om deze handelshuurovereenkomst vroeger te beëindigen. Met deze overeenkomst leggen zij de voorwaarden daarvan vast en voorkomen zij geschillen over de beëindigingsdatum, een vroeger vertrek en de ontruiming van het pand.

De verhuurder aanvaardt de vervroegde beëindiging en de hieronder omschreven mogelijkheid voor de huurder om zonder opzegtermijn of beëindigingsvergoeding te vertrekken. De huurder aanvaardt de overeengekomen uiterste einddatum en verbindt zich tot teruggave van het pand overeenkomstig deze overeenkomst.

Deze regeling houdt geen erkenning van een contractuele tekortkoming door een van de partijen in.

3 Overeengekomen beëindigingsperiode

Partijen bepalen de overeengekomen beëindigingsperiode vanaf 1 oktober 2026 tot en met 1 april 2028.

Behoudens een eerdere beëindiging overeenkomstig artikel 4, eindigt de handelshuurovereenkomst definitief op 1 april 2028 om 24.00 uur, zonder dat nog een afzonderlijke opzegging vereist is.

Uiterlijk op die datum geeft de huurder het pand vrij van gebruik en bewoning terug aan de verhuurder en worden alle sleutels en andere toegangsmiddelen overgedragen.

Tot de effectieve beëindiging blijven de bepalingen van de handelshuurovereenkomst gelden, voor zover deze overeenkomst daarvan niet uitdrukkelijk afwijkt.

4 Recht van de huurder om vroeger te vertrekken

De huurder mag de handelshuurovereenkomst op een zelfgekozen datum beëindigen, ten vroegste op 1 februari 2027, zonder enige opzegtermijn en zonder opzeggingsvergoeding, wederverhuringsvergoeding of andere vergoeding wegens dit vroegere vertrek.

De eerste vier maanden, van 1 oktober 2026 tot en met 31 januari 2027, blijven derhalve voor rekening van de huurder. Het louter stopzetten van de exploitatie of verlaten van het pand vóór 1 februari 2027 beëindigt de huurverplichtingen niet, tenzij partijen daarover afzonderlijk schriftelijk overeenkomen.

Om het recht op vroeger vertrek uit te oefenen, deelt de huurder de gekozen einddatum schriftelijk mee aan de verhuurder, per e-mail met ontvangstbevestiging of tegen ondertekend ontvangstbewijs. Dit mag uiterlijk op de gekozen einddatum zelf gebeuren. Deze mededeling is uitsluitend bedoeld om de einddatum vast te leggen en voert **geen voorafgaande opzegtermijn** in.

Op de gekozen einddatum stelt de huurder het pand daadwerkelijk ter beschikking van de verhuurder en draagt zij alle sleutels en toegangsmiddelen over. Partijen leggen dit vast in een ondertekend overdrachtsverslag.

De verhuurder verleent redelijke medewerking aan de overdracht. Een vertraging die uitsluitend aan de verhuurder toe te rekenen is, verlengt de huurverplichtingen niet wanneer de huurder het pand aantoonbaar heeft vrijgemaakt en de sleutels aantoonbaar heeft aangeboden.

Een eventueel geschil over huurschade of achtergebleven goederen wordt afzonderlijk afgerekend en verhindert op zichzelf de beëindiging niet.

5 Huurprijs en eindafrekening

De huurprijs, de toepasselijke contractuele indexeringen en de verschuldigde kosten en lasten blijven verschuldigd tot en met de effectieve einddatum zoals bepaald in artikel 3 of 4.

Bij beëindiging in de loop van een maand wordt de huurprijs voor die maand berekend naar verhouding van het aantal huurdagen tot en met de einddatum tegenover het werkelijke aantal kalenderdagen van die maand.

Verbruikskosten worden afgerekend op basis van de meterstanden bij overdracht en de toepasselijke facturen. Periodieke lasten die krachtens de huurovereenkomst voor rekening van de huurder zijn, worden tijdsevenredig afgerekend, tenzij hun aard een andere toerekening vereist.

Vooruitbetaalde bedragen die betrekking hebben op de periode na de effectieve einddatum worden terugbetaald of in onderling akkoord verrekend met de eindafrekening.

De verhuurder vordert wegens de overeengekomen beëindiging geen huur voor de periode na de effectieve einddatum en geen opzeggings- of wederverhuringsvergoeding.

Deze regeling houdt geen kwijtschelding in van eventueel verschuldigde huurachterstallen, verbruikskosten, lasten ~~of bewezen huurschade~~. De eindafrekening wordt schriftelijk en met de relevante bewijsstukken opgesteld.

6 Meubelen en overige goederen

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat bij de teruggave in het pand mogen achterblijven:

- de meubelen en uitrusting die onroerend zijn door bestemming;
- het cafémeubilair (stoelen, tafels, barkrukken, glazen, tassen, borden en overige café aanhorigheden) dat reeds aanwezig was bij de oorspronkelijke intrek van de huurder, ook wanneer dit juridisch roerende goederen betreft.

De huurder hoeft deze goederen niet te verwijderen. De verhuurder rekent voor het toegelaten achterblijven ervan geen verwijderings- of ontruimingskosten aan.

Goederen die eigendom zijn van de verhuurder blijven in het pand en mogen niet door de huurder worden meegenomen.

Alle overige door of voor de huurder aanwezige goederen moeten uiterlijk bij de teruggave door de huurder en op haar kosten worden verwijderd. Dit betreft onder meer eigen losse meubelen die niet onder de bovenstaande uitzondering vallen, handelsvoorraad, persoonlijke bezittingen, losse apparatuur, afval en goederen van leveranciers of andere derden.

De huurder herstelt de schade die door deze verwijdering wordt veroorzaakt, met uitzondering van normale slijtage en ouderdom.

Voor zover toegelaten achterblijvende goederen eigendom zijn van de huurder, worden zij bij de teruggave zonder overnamevergoeding aan de verhuurder overgedragen. Rechten van derden worden hierdoor niet aangetast. Voor goederen van derden moet hun toestemming worden verkregen of moet de huurder voor verwijdering zorgen.

7 Staat van het pand en overdracht

De huurder geeft het pand bezemschoon terug, vrij van personen en zoveel als mogelijk vrij. De meterstanden zullen opgenomen worden bij de sleuteloverdracht.

8 Reikwijdte van de dading

Deze overeenkomst regelt uitsluitend de vervroegde beëindiging van de handelshuur en de daarmee samenhangende afspraken die hierin uitdrukkelijk zijn opgenomen.

Voor deze onderwerpen vervangen de bepalingen van deze overeenkomst de daarmee strijdige bepalingen van de handelshuurovereenkomst.

Deze overeenkomst bevat geen algemene afstand van alle mogelijke aanspraken tussen partijen. De verplichtingen betreffende de eindafrekening, de teruggave en eventuele huurschade blijven bestaan totdat zij zijn uitgevoerd of afzonderlijk schriftelijk zijn geregeld.

De aankooprechten en voorkeursrechten opgenomen in artikel 12 van de handelshuurovereenkomst worden door deze overeenkomst niet afzonderlijk prijsgegeven of gewijzigd. De draagwijdte en duur ervan blijven door dat artikel en het toepasselijke recht bepaald.

9 Wettelijke vastlegging

Partijen verbinden zich ertoe hun akkoord over de beëindiging en het recht op vroeger vertrek overeenkomstig artikel 3 van de Handelshuurwet te laten vaststellen **bij een verklaring afgelegd voor de bevoegde vrederechter**.

Dit ontwerp dient als basis voor die vastlegging. De ondertekening van een onderhandse tekst vervangt de wettelijk vereiste vastlegging niet.

Partijen verlenen hun medewerking om deze formaliteit zo spoedig mogelijk te vervullen.

De eventuele kosten van de vastlegging worden gedragen door de verhuurder.

10 Slotbepalingen

Wijzigingen aan deze overeenkomst worden schriftelijk overeengekomen en, waar wettelijk vereist, in de passende vorm vastgesteld.

Op deze overeenkomst is Belgisch recht van toepassing. Geschillen behoren tot de bevoegdheid van de wettelijk bevoegde rechter.

Opgemaakt te **Kieldrecht** op **25 september 2026**, in evenveel originele exemplaren als er partijen met een onderscheiden belang zijn. Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de verhuurder

De huurder