HANDELSHUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

1.

Hierna genoemd de "verhuurder"

en

2.

Hierna genoemd de "huurder"

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

Artikel 1: voorwerp

De verhuurder geeft in handelshuur aan de huurder, die aanvaardt, de handelsgebouwen, gelegen te ..DORPSTRAAT...119.,.9130...RIELDRECHT.....,(adres). "onroerend goed".

Artikel 2: bestemming

Het goed wordt ter beschikking gesteld teneinde gebruikt te worden door de huurder, met de navolgende bestemming : .CAFE.../...B.C.....

Het is de huurder verboden de commerciële bestemming van het goed te wijzigen zonder het voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder, die niet verplicht kan worden een eventuele weigering te motiveren.

Artikel 3: staat en plaatsbeschrijving

a) De huurder aanvaardt het onroerend goed in de staat, zoals deze zal blijken uit de op te maken plaatsbeschrijving, dewelke zal worden opgemaakt door een door partijen in gemeen overleg aangeduide persoon, uiterlijk binnen de eerste 15 dagen na aanvang van de huur.

Op het einde van de overeenkomst zal op dezelfde wijze een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

De huurder verbindt zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven, als deze waarin hij het ontvangen heeft.

b) De verhuurder heeft het recht om bij het einde van de overeenkomst te eisen dat de huurder een door OVAM afgeleverd bodemattest voorlegt en/of een bodemonderzoek laat uitvoeren op eigen kosten, vooraleer het goed terug zal worden gegeven aan de verhuurder.

De huurder zal ervoor zorgen dat dit de teruggave van het goed binnen de vooropgestelde termijn niet verhindert.

Mocht dit toch het geval zijn, dan zal een schadevergoeding verschuldigd zijn, gelijk aan de gederfde inkomsten, eventueel verhoogd met de schadevergoeding die de verhuurder aan een nieuwe huurder verschuldigd is, wegens het niet-tijdig leveren van het goed.

Alle kosten i.v.m. onderzoeken, attesten en eventuele sanering ten gevolge van milieuschade, veroorzaakt door de huurder, zullen door hemzelf gedragen worden.

Artikel 4: aanvang en duur

De overeenkomst wordt afgesloten voor een periode van negen opeenvolgende jaren, **met ingang van** 01/01/2022 **om te eindigen op** 31/12/2030

De huurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden tevoren opzegt bij ter post aangetekende brief.

Ook de verhuurder kan de huurovereenkomst bij het verstrijken van elke driejarige periode beëindigen mits hij één jaar tevoren opzegt bij ter post aangetekende brief, teneinde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen, of die werkelijk te laten uitoefenen 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 ¾ van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan, tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

De huurovereenkomst zal door de huurder niet kunnen overgedragen worden tenzij na voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door de verhuurder.

In geval van ontbinding van de huurovereenkomst lastens de huurder zal deze laatste aan de verhuurder de volgende bedragen verschuldigd zijn :

* de gebeurlijke achterstallige huurgelden vermeerderd met moratoire intresten, berekend aan de wettelijke intrestvoet op dat ogenblik verhoogd met 2 % per jaar;

* een wederinhuringsvergoeding gelijk aan zes maanden huurprijs, zoals verschuldigd op het ogenblik van de ontbinding, ongeacht of er effectief gedurende deze periode leegstand en/of huurderving is geweest.

Het is de huurder eveneens verboden het gehuurde goed in onderhuur te geven zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

De huurder is gerechtigd om - conform de bepalingen van de handelshuurwet – na beëindiging van de eerste huurperiode, de huurhernieuwing aan te vragen.

Artikel 5: prijs

De huurprijs wordt bepaald op 1100 **euro per maand**. De huur zal binnen de eerste vijf dagen van de maand worden gestort op rekeningnummer op naam van .

De huurprijs zal jaarlijks aangepast worden aan de kosten van het levensonderhoud, overeenkomstig de hierna volgende bepalingen.
Deze jaarlijkse aanpassing zal gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst en geschiedt op basis van volgende formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs x nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

- basisprijs : de prijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitzondering van de kosten en lasten die uitdrukkelijk ten laste van de huurder zijn gelegd.
- nieuw indexcijfer : het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van aanpassing van de prijs.
- aanvangsindexcijfer : het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst is afgesloten.

Elke aanpassing van de prijs geschiedt van rechtswege, zonder dat de verhuurder de huurder daarvan in kennis moet stellen.

Indien het nieuwe indexcijfer niet tijdig bekend is om de betaling van de prijs te laten plaatsvinden binnen de contractueel afgesproken periode, zal het verschil tussen de betaalde prijs en de overeenkomstig de hierboven vermelde aanpassingsformule verschuldigde prijs, in meer of in min worden gebracht bij de daarop eerstvolgende betaling van de maandelijkse prijs.

Wanneer de prijs of enige andere vergoeding, waartoe de huurder krachtens deze overeenkomst gehouden is, niet op het voorziene tijdstip is betaald, heeft de verhuurder van rechtswege recht op een intrest, gelijk aan de wettelijke rentevoet.

Artikel 6: veranderingen, herinrichtingen en verbouwingen

Het is de huurder verboden enige verandering, herinrichting of verbouwing aan te brengen, behoudens mits naleving van de terzake geldende bepalingen van de handelshuurwet.

De huurder zal moeten toestaan en dit zonder enige schadevergoeding, dat grote herstellingen zouden gedaan worden, zelfs indien deze meer dan veertig dagen duren.
De eigenaar zal niet verantwoordelijk zijn voor eventuele ongemakken en schade die voor de huurder zouden voortvloeien uit de onderbreking in de werking of slechte werking van een of andere installatie van het gebouw.

Indien openbare of private werken mochten uitgevoerd worden in de omgeving van de verhuurde lokalen, dan zal de huurder geen enkele eis kunnen laten gelden ten overstaan van de eigenaar uit hoofde van de genotstoornis welke hierdoor zou kunnen ontstaan, noch zal hij zich kunnen beroepen op artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek, waaraan hij uitdrukkelijk verzaakt.

Artikel 7: verzekering

De verhuurder zal het nodige doen voor afsluiting van een brandverzekering, type Integrale Brandpolis, dit zowel ter dekking van de eigenaaraansprakelijkheid als ter dekking van de

huurderaansprakelijkheid en dit gedurende de ganse looptijd van deze overeenkomst .
Deze polis zal zowel het gehuurde goed als de inboedel dekken en eveneens het verhaal van derden verzekeren.
Op verzoek van de verhuurder bezorgt hij hem het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering.

Artikel 8: belastingen

De huurder neemt voor zijn rekening, alle belastingen en heffingen - welke ook hun oorsprong zij - waarmee het gehuurde goed door het Rijk, de Provincie, het Gewest of de Gemeente belast werd of zal worden, met inbegrip van de onroerende voorheffing.

Artikel 9: onteigening

De huurder en de verhuurder komen overeen om ingeval van onteigening ten algemene nutte, afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar.
De verhuurder en huurder zullen gezamenlijk hun rechten doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

Artikel 10: waarborgen

De huurder is gehouden een waarborg te stellen tot naleving van zijn verbintenissen, in een van de hierna beschreven vormen:

- Een geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij .....
voor een bedrag gelijk aan ..... maanden huur en kosten.

- Betaling in contanten aan de verhuurder voor een bedrag gelijk aan ..... maanden huur en kosten.

Naargelang het geval wordt de waarborg op het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven na aftrek van de eventueel verschuldigde bedragen, na goede en volledige uitvoering van alle verbintenissen van de huurder.
Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van kosten die nog verschuldigd zijn, met uitzondering van die welke op het einde van de huurovereenkomst worden begroot. De waarborg kan intussen niet worden aangewend tot betaling van de huur of kosten van één of meer periodes. De waarborg wordt aangepast in functie van de evolutie van de huur.

Behoudens het akkoord van de verhuurder kan de huurder niet over het verhuurde goed beschikken zolang de waarborg niet behoorlijk is gesteld.

Artikel 11: bezichtiging

De verhuurder heeft te allen tijde het recht om in aanwezigheid van de huurder het goed te bezichtigen en er de staat van op te nemen, of dit te laten doen door een lasthebber.

Wanneer het goed te huur of te koop wordt gesteld, zal vanaf zes maanden hieraan voorafgaand, de huurder de kandidaat-huurders en/of kandidaat-kopers toelaten het goed te bezichtigen, ten minste twee dagen in de week, gedurende ten minste twee uren per dag, overeen te komen met de verhuurder.

De huurder zal ook toestaan dat een affiche m.b.t. de huur of verkoop op een duidelijke zichtbare plaats wordt aangeplakt.

Artikel 12: verkoop

Bij verkoop heeft de huurder echter voorrang om het onroerend goed aan te kopen.
Bij een verkoop uit de hand verbindt de verhuurder zich ertoe de huurder met een aangetekend schrijven op de hoogte te brengen van de prijs, de voorwaarden en aan wie hij het goed wil verkopen. De huurder beschikt over dertig dagen, vanaf de aanbieding van de verhuurder, om zijn aanvaarding of weigering mee te delen; als hij geen antwoord geeft zal dit als een weigering worden beschouwd.
De verhuurder kan echter het goed niet aan een derde verkopen tegen een gunstiger prijs en gunstiger voorwaarden dan die welke hij aan de huurder medegedeeld had, zonder de huurder hiervan volledig in kennis te stellen met een aangetekend schrijven.
Op dat ogenblik beschikt deze laatste over een nieuwe termijn van dertig dagen om een gelijkwaardige aanbieding te doen en in dit geval zal het gebouw hem toegewezen worden.
Ingeval hij weigert of geen antwoord geeft binnen de dertig dagen, vervalt het recht van voorkeur voor de huurder definitief.
Bij een openbare verkoop zal de huurder steeds de voorkeur genieten aan dezelfde voorwaarden als de andere kandidaat-kopers.
De partijen komen tevens overeen dat de huurder het recht heeft, gedurende de eerste vijf jaar van de verhuring, het handelspand aan te kopen aan de prijs van 265000 €.

Artikel 13 : registratie

De registratie van onderhavige overeenkomst, alsmede de bijbehorende betaling van rechten en eventuele boeten vallen ten laste van de huurder.
De verhuurder zal binnen de 10 dagen na de ondertekening van deze overeenkomst het bewijs mogen vragen van de registratie.

Artikel 14: geschillen

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken, bevoegd voor de plaats van de ligging van het verhuurde goed.

Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Aldus opgemaakt in drie exemplaren te ..KIELDRECHT....., op 10/12/2027.....waarvan iedere partij verklaart één exemplaar ontvangen te hebben en één bestemd is voor het Kantoor der Registratie van de Administratie van het Kadaster, registratie en domeinen.

De verhuurder De huurder

naam, voornaam, handtekening, eventuele hoedanigheid, dit alles voorafgegaan door de vermelding 'Gelezen en goedgekeurd'