



COPRIMMO
VASTGOEDMAKELAARS

Huurovereenkomst voor een goed bestemd als handelspand

Tussen de partijen:

A.

chem

en

B.

Borgerhout

Hierna genoemd "de huurder"

De verbintenissen van huidige overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar in hoofde van de partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit hoofde van welke titel ook.

wordt overeengekomen hetgeen volgt:

Artikel 1: Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, het pand gelegen te **Stenenbrug 115A, 2140 Borgerhout**

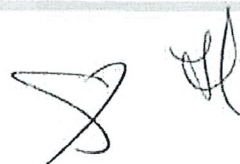
Goed gekend door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goede huisvader te betrekken.

Artikel 2: Bestemming

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder een goed aan de huurder in het kader van de uitoefening van een handel of een activiteit bedoeld in de wet van 30 april 1951 op de handelshuur.

Het gehuurde goed mag niet dienen tot hoofdverblijfplaats/verblijfplaats van de huurder.

Het gehuurde goed zal volgende bestemming krijgen van de huurder:



Bestemming exclusief voor de uitoefening van een handel of een activiteit bedoeld in de wet op de handelshuur (buiten bewoning).

Type van de handelsactiviteit bedoeld door de huurder: **Schoonheidsinstituut**

De huurder mag de bestemming van het goed niet veranderen behoudens schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van de verhuurder.

Alle eventuele aanvullende fiscale lasten in hoofde van de verhuurder die het resultaat zijn van het niet-respecteren van dit akkoord zullen ten laste gelegd worden van de huurder.

De huidige overeenkomst wil de rechten en de verplichtingen bepalen van de partijen die de overeenkomst ondertekenen.

Artikel 3: Duur – Huurovereenkomst naar handelshuur.

De looptijd is wettelijk vastgesteld op minimum 9 jaar. De partijen kunnen evenwel een looptijd overeenkomen die de negen jaar overschrijdt, doch dan dienen zij deze overeenkomst voor de notaris te ondertekenen onder de vorm van een authentieke akte met het oog op de tegenwerpelijke van deze overeenkomst aan derden.

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van **9 jaar**, een aanvang nemend op **01/09/2024** om te eindigen op **31/08/2033**

Artikel 4: Huurprijs

A. Basishuurprijs

De maandelijkse basishuurprijs wordt vastgesteld op **€1.200,00** telkens betaalbaar voor de eerste dag van de maand waarop de huur betrekking heeft. Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op **rekeningnummer BE36 7506 7394 8381** en dit met een bestendige bankopdracht.

De partijen kunnen te allen tijde een minnelijke herziening van de huurprijs doorvoeren. Bij gebrek aan overeenstemming hebben de partijen het recht om aan het einde van elke driejarige periode de rechter om een herziening van de huurprijs te vragen, op voorwaarde dat zij vaststellen dat, als gevolg van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het gehuurde minstens 15% hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of die bij de laatste herziening is vastgesteld. De vordering kan alleen worden ingesteld tijdens de laatste drie maanden van de lopende driejarige periode. De door de rechter vastgestelde herziene huurprijs wordt van kracht vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode, de oude huurprijs blijft voorlopig verschuldigd tot de definitieve beslissing.

B. Provisies, kosten en lasten

Buiten de hiervoor bepaalde huur, zal de huurder zijn deel kwijten van 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

Ten titel van provisie zal de huurder elke maand samen met zijn huur navolgende sommen betalen: **200,00 EURO.**





COPRIMMO
VASTGOEDMAKELAARS

Dit bedrag dient als provisie voor de lasten betreffende de gemene en/of privatieve delen, welke hem aangerekend worden overeenkomstig de bepalingen van artikel 12 van deze overeenkomst.

Wanneer dit onvoldoende blijkt te zijn, kan het bedrag van deze provisies aangepast worden rekening houdend met het voorgaand verbruik en de evolutie van de prijzen.

Tenminste éénmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder toegestuurd.

Artikel 5: Vertraging in betaling

Bij eventuele vertraging in betaling zal de verhuurder van de huurder een intrest kunnen eisen op de basishuurprijs. Hiervoor wordt verwezen naar de Wet van 2 augustus 2002 inzake betalingsachterstand bij handelstransacties.

Verder zal deze verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10% van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

Dit onverminderd de mogelijkheid van de verhuurder om zijn hoger geleden schade te vorderen, alsook zijn mogelijkheid om andere maatregelen te treffen, zoals o.m. diegene voorzien in art. 17 van deze overeenkomst.

6: Indexering

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index (=gezondheidsindex)}}{\text{basisindex}}$$

De basisindex is deze van de maand, die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat: **131,92 (gezondheidsindex juni 2024, basis 2013).**

De nieuwe index zal deze zijn van de maand, die voorafgaat aan de verjaardag van het in werking treden van de overeenkomst. De indexaanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 3 maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Bijgevolg zal iedere wijziging van het indexcijfer, automatisch en zonder ingebrekestelling, een proportionele wijziging van de huur met zich meebrengen. De huur zal echter nooit onder het van dat jaar van kracht zijnde bedrag mogen dalen ten gevolge van die indexatie.

Artikel 7: Hernieuwing

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

A. Modaliteiten

De huurder moet op straffe van verval zijn wil om zijn recht op hernieuwing uit te oefenen aan de verhuurder melden op de volgende manier:

Per aangetekende zending of deurwaardersexploot, tussen de achttiende en de vijftiende maand die het einde van de lopende huurovereenkomst voorafgaat.

De kennisgeving moet op straffe van nietigheid het volgende bevatten:

- De voorwaarden waaronder de huurder de lopende huur wenst te vernieuwen.
- De vermelding dat de verhuurder zal geacht worden in te stemmen met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden, indien hij niet binnen de drie maanden, per aangetekend schrijven (of deurwaardersexploot), kennisgeeft van zijn weigering, andere voorwaarden of het aanbod van een derde.

Indien de partijen niet overeenkomen betreffende de voorwaarden waaronder de hernieuwing van de huurovereenkomst tot stand komt, dan zal de rechter uitspraak doen over deze voorwaarden.

Indien uit het antwoord van de verhuurder blijkt dat de verhuurder de hernieuwing afhankelijk stelt van voorwaarden met betrekking tot huur, bijdrage in de kosten, wijze van genot of andere voorwaarden van de huurovereenkomst, en indien er onenigheid blijft bestaan over deze voorwaarden, zal de huurder binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder beroep aantekenen bij de rechter, op straffe van verval.

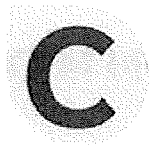
Deze huurhernieuwing dient eveneens ter registratie te worden aangeboden.

B. Weigering van hernieuwing

De hernieuwing kan door de verhuurder geweigerd worden onder de voorwaarden gesteld in artikel 16 van de Handelshuurwet te weten:

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 drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot. Wat betreft deze oorzaak van weigering van hernieuwing, als de verhuurder een kapitaalvennootschap is, dan is de bedoelde weigering van hernieuwing slechts geoorloofd ten einde de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder naar het gehuurde goed over te brengen of ten einde die hoofdzetel van het bedrijf uit te breiden, indien hij in een naburig goed is gevestigd.
2. Zijn wil om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit.
3. Zijn wil om het onroerend goed of het 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 drie jaar huur te boven gaan.





COPRIMMO
VASTGOEDMAKELAARS

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 exploitatie van de handel aangebracht zonder toestemming 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. Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het verhuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, dienen bij de beoordeling van de grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, in aanmerking te worden genomen niet alleen de verplichtingen die het genot van het onroerend goed, maar ook die welke de exploitatie van de handel betreffen, onder meer de verplichting om de instandhouding van de handelszaak te verzekeren. Indien de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorafgaande opgegeven redenen in te roepen, wendt hij zich tot de rechter binnen de acht dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.
5. Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder geen gelijk aanbod doet, overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23 van de Handelshuurwet.

Wanneer de verhuurder zich beroept op het aanbod van een derde, wordt dit slechts in aanmerking genomen, indien het de verbintenis van de derde insluit om aan de huurder, die eventueel uit het goed zal worden gezet, de vergoeding wegens uitzetting te betalen en indien de derde door zijn aanbod voor een duur van ten minste drie maanden blijkt te zijn verbonden. De huurder beschikt over een termijn van dertig dagen, te rekenen van de kennisgeving van dat aanbod bij aangetekende brief of bij (gerechtsdeurwaardersexploot), om op dezelfde wijze een gelijk aanbod te doen. In de kennisgeving van het aanbod van de derde moet de verhuurder de termijn opgeven waarbinnen de huurder de in het aanbod voorgestelde huurprijs moet aanvaarden, en vermelden dat niet-inachtneming van die termijn verval ten gevolge heeft. Indien de huurder een gelijke huurprijs onder gelijke voorwaarden aanbiedt, wordt hem zonder enig ander opbod de voorkeur gegeven boven alle anderen.

Indien het geschil loopt over de andere voorwaarden van de huur, roept de rechter de huurder, de verhuurder en de derde die het aanbod heeft gedaan, op en beslist aan wie de voorkeur moet worden gegeven.

Indien de huurder de geldigheid of oprechtheid van het aanbod van de derde betwist en de rechter het aanbod ongeldig verklaart, wordt de huurovereenkomst verlengd tegen de in onderling overleg of door de rechter vastgestelde prijzen en voorwaarden. Wanneer het eerste aanbod echter ongeldig wordt verklaard om een andere reden dan het ontbreken van oprechtheid, kan de verhuurder binnen een maand na de kennisgeving van het vonnis van een ander aanbod afzien.

Indien de huurder weigert een aanbod te doen dat gelijk is aan dat van de derde, of weigert een dergelijk aanbod te doen binnen 30 dagen en in overeenstemming met de wettelijke procedures, heeft de derde de voorkeur.

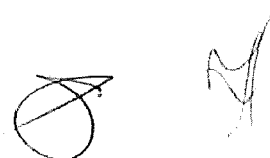
6. De afwezigheid van een wettig belang bij de huurder, die in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed een soortgelijke handel is begonnen voor het verstrijken van de termijn bepaald bij artikel 14 van de Handelshuurwet voor de kennisgeving door de verhuurder in

antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, of die op dat tijdstip in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed beschikt over een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed waarin hij zijn handelsbedrijf kan voortzetten.

C. Vergoeding wegens uitzetting

Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die, behoudens akkoord van partijen, gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt:

1. De vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, bij toepassing van artikel 16, 2e van de Handelshuurwet, of het weder op te bouwen, overeenkomstig van artikel 16, 3e van de Handelshuurwet. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het goed moet worden afgebroken of wederopgebouwd wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen.
2. De vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of één van de in artikel 16, §I, 1e van de Handelshuurwet, opgenoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16, §III van de Handelshuurwet, een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed.
3. De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren. Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugneming mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen.
4. De vergoeding is gelijk aan één jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, is afgewezen ten gevolge van het aanbod van een meer biedende derde, overeenkomstig artikel 23 van de Handelshuurwet, en de bedoelde derde in het goed een andere handel drijft dan de vroegere huurder.
5. De vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de nieuwe huurder in het goed een soortgelijke handel drijft als de afgaande huurder.
6. De vergoeding wegens uitzetting bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, indien de verhuurder of de nieuwe huurder voor het verstrijken van een termijn van twee jaar, een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de afgaande huurder ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven. De verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden.





COPRIMMO
VASTGOEDEMAKELAARS

Artikel 8: Waarborg

De huurder zal vóór het ingaan van het huurcontract, tot nakoming van zijn verplichtingen, een waarborg stellen, die bestaat uit een som ten bedrage van **drie maanden huurprijs, zijnde 3.600,00 EURO**. Deze waarborg wordt door de huurder gesteld als volgt:

Door storting van de waarborgsom op een geïndividualiseerde **geblokkeerde rekening** op zijn naam of via **Korfine**.

De intrest op de aldus gestelde waarborg zal worden gekapitaliseerd.

Op het actief van de rekening verkrijgt de verhuurder een voorrecht voor elke schuldvordering wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder. Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of beroep.

De bankwaarborg moet worden gevestigd en aangeboden aan de verhuurder ten laatste bij de ondertekening van deze overeenkomst.

Artikel 9: Plaatsbeschrijving

De huurder verklaart het gehuurde goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid bevindt. Er zal tussen partijen op gemene kosten een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het gehuurde goed.

De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie. Zij duiden daartoe aan **LOVERIE & VAN RILLAER VASTGOEDEXPERTEN – BE0750.631.728, Begonialaan 6, 2840 REET - Tel: 03/248.37.64 - Email: carine@loverie-vanrillaer.be**

Loverie & Van Rillaer Vastgoedexperten, optredend als uitvoerend expertisebureau, werd door alle partijen aangeduid om een plaatsbeschrijving uit te voeren. Loverie & Van Rillaer Vastgoedexperten, optredend als uitvoerend expertisebureau, krijgt de opdracht in naam van de huurder en verhuurder de plaatsbeschrijving bij intrede huur van boven vermeld pand op te maken.

Huurder en verhuurder geven volledig mandaat, inbegrepen het geldig ondertekenen van het verslag in naam van alle partijen. Alvorens de definitieve versie geldig ondertekend wordt voorziet het uitvoerend expertisebureau een eerste versie dewelke per e-mail aan de partijen bezorgd wordt. Partijen krijgen na ontvangst een periode van 10 dagen waarin zij hun opmerkingen, bij voorkeur per e-mail, aan het uitvoerend expertisebureau kunnen laten geworden. (carine@loverie-vanrillaer.be) Indien partijen binnen deze periode geen opmerkingen aan het uitvoerend expertisebureau laten geworden of na deze periode, wordt het initieel proces verbaal definitief en geldig ondertekend door een medewerker van het expertisebureau, met uitzondering van de expert welke de plaatsbeschrijving heeft opgemaakt.

Retail/offices/warehouses/horeca plaatsbeschrijving bij intrede:

- **120 – 220 vierkante meter bedraagt €430,00 zijnde €215,00 per partij**

 www.coprimmo.be

 info@coprimmo.be

 03 449 49 77

5 kantoren

in de zuidrand

van Antwerpen



COPRIMMO
V A S T G O E D M A K E L A A R S

De expert krijgt de toelating om alleen ter plaatse de plaatsbeschrijving bij intrede op te stellen.

De huurder zal zijn deel van de intredende plaatsbeschrijving betalen door overschrijving op derdenrekeningnummer BE52 7370 0472 0509 op naam van Coprimmo bv. Partijen zullen hiervan achteraf een factuur ontvangen.

Conform artikel 1730 §1 Burgerlijk Wetboek wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning. De plaatsbeschrijving maakt integraal deel uit van deze overeenkomst en is aan registratie onderworpen.

Artikel 10: Veranderingen aan het gehuurde goed

De huurder heeft het recht aan het gehuurde goed elke verandering/verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan, **mits voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder** en mits daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen.

De huurder zal hiervoor vooraf de verhuurder bij ter post aangetekende brief of bij exploit van gerechtsdeurwaarder in kennis stellen van al de voorgenomen veranderingen, met overlegging van de plannen en bestekken, zodat de verhuurder in voorkomend geval zich ertegen kan verzetten. De verhuurder behoudt zich het recht voor om alle mogelijke veranderingen/verbouwingen/wijzigingen te weigeren.

In alle gevallen is de huurder aansprakelijk voor de risico's en de eventuele schade die de uitvoering van de werkzaamheden zouden veroorzaken. De huurder zal op straffe van stillegging van de werken voor de aanvang ervan aan de verhuurder een verzekeringspolis en het betalingsbewijs voorleggen van de premies ter dekking van alle respectieve bouwplaatsrisico's (ABR). Deze verzekeringspolis dekt niet alleen de aansprakelijkheid van de huurder, maar ook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten aanzien van elkaar uit hoofde van de door de huurder beoogde werkzaamheden.

Wat de verbouwingen betreft die door de huurder met toestemming van de verhuurder worden uitgevoerd, kan de verhuurder aan het einde van de huurovereenkomst eisen dat de lokalen in hun vroegere staat worden hersteld, zonder daarvoor enige bijkomende vergoeding te zijn verschuldigd.

Indien hij de aldus aangebrachte aanpassingen handhaaft, heeft de verhuurder de keuze om ofwel de waarde van de materialen en arbeidskosten terug te betalen, ofwel een bedrag te betalen dat gelijk is aan het bedrag waarmee het gebouw in waarde is toegenomen.

Wat de verbouwingen betreft die door de huurder zonder toestemming van de verhuurder worden uitgevoerd, kan de verhuurder, hetzij tijdens de duur van de huurovereenkomst, hetzij aan het einde van de huurovereenkomst, eisen dat de lokalen in hun vroegere staat worden hersteld, zonder daarvoor enige bijkomende vergoeding te zijn verschuldigd en zonder afbreuk te doen aan eventuele schadevergoedingen.

Indien hij de aldus aangebrachte aanpassingen handhaaft, heeft hij geen recht op enige schadevergoeding.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een

www.coprimmo.be

info@coprimmo.be

03 449 49 77

5 kantoren

in de zuidrand

van Antwerpen



COPRIMMO
VASTGOEDMAKELAARS

postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder. Indien er voor het verhuurde goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

Artikel 11: Onderhoud en herstellingen

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Hij is eveneens gehouden om de algemene verplichtingen te respecteren zoals beschreven in artikelen 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek.

Zelfs als de vereiste herstellingswerken meer dan veertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding of kwijtschelding van huurgelden voor de huurder.

De algemene verplichtingen van de huurder zijn de volgende :

- Overgaan tot huurherstellingen of herstellingen van klein onderhoud, met inachtneming van de van de evolutie van materialen en technieken;
- Het pand als een goede huisvader gebruiken en zich op redelijke en vooruitziende wijze gedragen;
- De verhuurder binnen een redelijke termijn inlichten over alle defecten en afwijkingen in het gehuurde goed en de verhuurder toelaten in het pand om de schade te evalueren en de noodzakelijke herstellingen uit te voeren, bij gebreke hieraan zal de huurder de verergering van de schade door zijn passiviteit moeten verdragen.

Artikel 12: Kosten en lasten

- A. De privatieve abonnementen op water, gas-en elektriciteitsdistributie, telefoon, teledistributie, internet en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik, etc.

Het privatieve verbruik van alle nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gasolie, gas, telefonie, internet, etc.) evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing of vervanging zijn ten laste van de huurder. Bij aanvang van de huur alsmede bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

Artikel 13: Verzekeringen

Gedurende de ganse termijn van de handelshuurovereenkomst zal de huurder de burgerlijke aansprakelijkheid dienen te dekken die tegen hem zou kunnen ingeroepen worden zowel ten private titel als in de hoedanigheid van uitbater, ingeval van brand of elk ander schadegeval veroorzaakt aan het gehuurd goed of aan derden. Verder zal ook de schade aan inboedel gedekt moeten zijn.

De huurder zal bij aanvang van de huurovereenkomst een bewijs overhandigen van het afsluiten van de nodige verzekeringspolis(sen), en op verzoek van de verhuurder bewijs leveren dat de premies tijdig werden betaald.

De verbouwingswerken aan het gehuurde goed door de huurder worden op eigen risico uitgevoerd. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden neemt de huurder zijn aansprakelijkheid en





COPRIMMO
V A S T G O E D M A K E L A A R S

die van de verhuurder en de eigenaar op zich, zowel jegens derden als tussen hen onderling uit hoofde van de door hem verrichte werkzaamheden. Indien de huurder bij de eerste ingebrekestelling van de eigenaar of verhuurder het bestaan van een toereikende verzekeringsovereenkomst en de betaling van de premies niet bewijst, heeft hij het recht het werk door een gerechtelijke procedure te laten stopzetten.

Artikel 14: Onderverhuring en overdracht van de huur

Onderverhuring en overdracht van de huur zijn verboden voor de ganse duurtijd van de overeenkomst, behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Artikel 15: Uitzetting in geval van vervreemding van het gehuurde goed

Partijen erkennen dat:

De koper ten bezwarende titel of ten kosteloze titel een einde zal mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een vooropzeg van één jaar aan de huurder binnen de drie maanden na de aankoop, in de gevallen vermeld onder 1, 2, 3 en 4 van artikel 16 van de Handelshuurwet, zijnde:

1. Indien de koper persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik wenst te nemen, of één van de personen vermeld in artikel 16, 1, 1e van de Handelshuurwet, zijnde zijn echtgenoot, een afstammeling, een aangenomen kind, een bloedverwant in opgaande lijn van de koper of van zijn echtgenoot, een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten (of de vennoten die minstens 3/4 van het kapitaal bezitten) in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of adoptieve verwantschap staan tot de koper of zijn echtgenoot.
2. Indien de koper het verhuurde goed een andere bestemming wenst te geven die geen handelsactiviteit inhoudt.
3. Indien de koper het verhuurde goed wenst af te breken tot een gebouw in staat van ruwbouw en het dan wenst weder op te bouwen. De kosten van deze werken moeten hoger liggen dan drie jaren huurprijs.
4. Indien er grote tekortkomingen van de huurder zijn zoals die vermeld staan in artikel 16, 1, 4e de Handelshuurwet.

De koper die van dit recht wenst gebruik te maken zal één van deze redenen moeten opgeven waarop de opzegging gegrond is, doet hij zulks niet dan is de opzegging zonder gevolg.

Ingeval de verhuurder of koper van zijn opzeggingsrecht gebruik maakt, heeft de huurder in voorkomend geval recht op een uitzettingsvergoeding, volgens de modaliteiten bedoeld in artikel 6 van huidige overeenkomst.

Artikel 16: Bezichtiging en aanplakbiljetten

De verhuurder heeft het recht om het verhuurde goed ten minste éénmaal per jaar te komen nazien, na verwittiging.

Drie maanden voor het aflopen van de huur, alsook wanneer het gehuurde goed te koop wordt gesteld, zal de huurder toestaan, zonder aanspraak te maken op vergoeding, dat duidelijk zichtbare aanplakbiljetten worden aangebracht. Hij zal gegadigden, huurders of kopers, toelaten minstens tweemaal per week gedurende drie opeenvolgende uren, te bepalen door de verhuurder.





COPRIMMO
VASTGOEDMAKELAARS

Artikel 17: Beëindiging van de huurovereenkomst door ontbinding

De huurovereenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed of als de verhuurder of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.

In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, zijnde de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is (met een minimum van 3 maanden) en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

Artikel 18: Onteigening

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

Artikel 19: Belastingen

Alle mogelijke belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder mogelijk bestuur, waaronder onder meer de onroerende voorheffing en de gemeentebelasting, zulks gedurende de ganse duurtijd van de overeenkomst, zullen ten laste vallen van de huurder.

De huurder verbindt er zich toe het gehuurde goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

Artikel 20: Bodem

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen voorafgaandelijk aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook. Indien bij ontdekking van verontreiniging wordt aangetoond dat ze dateert van vóór het sluiten van deze huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.

Artikel 21: Stookolietanks

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed niet beschikt over een stookolietank.

Artikel 22: Energieprestatiecertificaat

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst over een energieprestatiecertificaat dat op eenvoudig verzoek aan de kandidaat huurder wordt overhandigd.



COPRIMMO
VASTGOEDMAKELAARS

Artikel 23: Rookdetector(en)

Het onroerend goed beschikt over een rookmelder op iedere verdieping, model conform de reglementaire voorschriften. Deze rookmelder werd geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering. Het is de huurder verboden gemelde detector te verplaatsen of te beschadigen. De huurder is aansprakelijk voor het onderhoud en de vervangingskosten na afloop van de door de fabrikant vermelde levensduur van de batterij. De verhuurder is aansprakelijk voor de aankoop- en installatiekosten.

De huurder erkent de aanwezigheid van de rookmelders en verklaart de plaats ervan te kennen.

Artikel 24: Bijzondere voorwaarden

- ***Hypoxi – toestellen blijven staan en dienen aangekocht te worden door de huurder binnen het eerste jaar van de huurovereenkomst.***
 - S120, Vacunaut, HDC → 3.000,00 euro/stuk (zijnde 9.000,00 euro)
- ***De airco/verwarmingsinstallatie dient jaarlijks onderhouden te worden door de firma VERBO (tel. 03/455.50.78)***
- ***De huurder heeft toestemming om volgende roerende goederen te gebruiken (zie onderstaande lijst), wanneer deze beschadigd en/of defect geraken zullen deze NIET vervangen of hersteld worden op koste van de eigenaar.***
 - 2 behandelstoelen
 - Zonnebank
 - TV
 - 2 schilderijen
 - 2 lounge-zetels met bijhorende tafel
 - Een vaatwasser, wasmachine en droogkast van Miele (deze bevinden zich allen in de keuken)

Artikel 25: Registratie

De verplichting van de registratie van de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder. Alle rechten, taksen, kosten van zegel, registratierechten en eventuele boete voortvloeiende uit het opstellen van onderhavige huurovereenkomst zijn ten laste van de huurder.

Opgemaakt

In zoveel ex
verklaren één

op 13/08/2024

or de registratie, ieder der partijen bovendien

De huurder

Handtekening voorafgegaan door de melding
"gelezen en goedgekeurd"

gelezen en goedgekeurd

De verhuurder

Handtekening voorafgegaan door de melding
"gelezen en goedgekeurd"

gelezen en goedgekeurd