

Handelshuurcontract

Tussen de ondergetekenden:

A. _____, hierna
genoemd de verhuurder

en

B. _____, genoemd de huurder,

is overeengekomen als volgt:

Art. 1

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, het eigendom gelegen te 8430 Middelkerke P. de Smet de Nayerstraat 44, een winkel deels gelegen onder het gebouw San Marco en deels gelegen onder het gebouw Lindbergh

Het verhuurde goed bestaat uit volgende lokalen die gebruikt zullen worden voor de exploitatie van een handelszaak : bestaande uit de eigenlijke winkelruimte, een keuken, een badkamer en een kelder.

Art. 2

Vooraleer het pand door de huurder in gebruik genomen wordt, zullen huurder en verhuurder samen een omstandige plaatsbeschrijving opmaken. Deze plaatsbeschrijving zal als zodanig deel uitmaken van het contract. De huurder verbindt zich ertoe het pand in dezelfde staat ter beschikking van de verhuurder te stellen op het einde van de huur.

Art. 3

De bestemming van het verhuurde goed is de exploitatie van een handelszaak. Het contract valt derhalve onder het toepassingsgebied van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur (verder: de handelshuurwet) en dit voor alle in het contract opgenomen gedeelten van het verhuurde goed.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de uitbating van een handelszaak in het verhuurde goed moet beperkt blijven tot de volgende activiteit : Kleding, met inbegrip van de activiteiten die gebruikelijk met de exploitatie van dergelijke zaak verband houden.

Wijzigingen in de aard van activiteiten kunnen slechts toegelaten worden na schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Art. 4

De huurprijs bedraagt 1200 euro per maand en is bij voorbaat te betalen, de 1ste van elke maand, door storting of overschrijving van het bedrag op rekeningnummer _____ van de verhuurder bij de _____.

De huurprijs is verbonden aan het gezondheidsindexcijfer basis 2013 en zal aangepast worden naar evenredigheid, d.i. volgens de formule :

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

De basishuurprijs is de huurprijs zoals bepaald in dit contract (art. 4).

Het nieuw indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van dit contract.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan deze tijdens dewelke deze huurovereenkomst wordt afgesloten, d.i. januari 2024.

De aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte gebeurt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van dit contract, d.i. op 01/01/2024. Ze gebeurt automatisch, zonder enige aanmaning terzake door de verhuurder.

Gedurende de laatste drie maanden van elke driejarige periode hebben beide partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, mits zij aantonen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden, op dat ogenblik tenminste vijftien ten honderd hoger of lager is dan de huurprijs die in deze overeenkomst (= basishuurprijs + aanpassingen aan levensduurte) of bij de laatste herziening is bepaald.

Art. 5

De huurtijd is bepaald op negen jaar, behoudens gebeurlijke hernieuwingen. De huur gaat in op 01/01/2024 en eindigt derhalve op 31/12/2032 zonder dat de huurder zich op stilzwijgende wederinhuring kan beroepen. De huurder kan evenwel de huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden te voren opzegt bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

De verhuurder kan eveneens de huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode mits hij ten minste één jaar tevoren opzegt bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief, ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, zijn geadopteerde kinderen.

Art. 6

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 van de lopende huurtermijn, 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 en de huurder die het verlangt uit te oefenen, moet zulks op straffe van verval bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder brengen, ten vroegste achttien maanden en ten laatste vijftien maanden voor het einde 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 geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de gestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze 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.

Art. 7

De belastingen op het verhuurde goed zullen door de huurder gedragen en betaald worden (*onroerende voorheffing, terrastax, reclame, warm water...*) Gas-, water-, elektriciteits- en brandstofverbruik, evenals de huur en de herstellingen van de meters, zijn ten laste van de huurder.

Art. 8

De huurder is gehouden het gehuurde goed in goede staat te onderhouden en als een goed huisvader te gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen.

Hij moet alle herstellingen (ook door sleet of overmacht) die krachtens de wet, de gebruiken of de overeenkomst ten laste van de huurder zijn onmiddellijk en op zijn kosten uitvoeren

- *het jaarlijks vegen van de schoorstenen;*
- *het onderhoud van de centrale verwarming en andere verwarmingsapparaten, alsook de reparaties welke regelmatig uit de aard der zaak hierbij nodig zijn;*
- *de herstellingen tot onderhoud van WC's, riolen, gootsteenpijpen, vergaarbakken, gootstenen, fonteinbakjes, binnen-, aan- en afvoerleidingen van water, kranen, ventielen en pompen;*
- *het ruimen van putten en van sekreten;*
- *de herstellingen van schakelaars, stopcontacten, bellen en zekeringen;*
- *de herstellingen van rolluiken, jaloezieën en markiezen, het hang- en sluitwerk van deuren en ramen*
- *het vernieuwen van beschadigde ruiten;*
- *het behangen, witten en schilderen aan de binnenzijde.)*

De huurder is verplicht alle gewone maatregelen te treffen die schade aan het gehuurde goed kunnen voorkomen, o.m. het aanbrengen van bescherming aan de waterleiding tegen vorst, enz.

De overige herstellingen zullen door de verhuurder op zijn kosten worden uitgevoerd zodra ze nodig blijken. De huurder zal hem van de nodige werken onmiddellijk moeten verwittigen en de uitvoering ervan toelaten. *Facultatief: De huurder kan hierbij geen aanspraak maken op vermindering van de huur, zelfs indien de werken meer dan veertig dagen duren.*

Art. 9

Het is de huurder verboden andere werken aan het gehuurde goed uit te voeren of te laten uitvoeren dan kleine werken van inwendige schikking en verbouwingen die dienstig zijn voor zijn onderneming en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan, mits daardoor noch de veiligheid, noch de gezondheid, noch de esthetische waarde van de gebouwen in het gedrang komt.

Van elke voorgenomen verbouwing moet hij de verhuurder vooraf in kennis stellen bij ter post aangetekende brief, waarbij plannen, bestek en kostenraming zijn gevoegd. De verhuurder kan zich bij aangetekende brief, om geldige redenen, verzetten binnen 30 dagen. De huurder kan hem dan op zijn beurt dagvaarden voor de vrederechter binnen 30 dagen.

Kleine werken van inwendige schikking, die bij het einde van de huur nog bestaan, worden zonder vergoeding eigendom van de verhuurder. Verbouwingen, op kosten van de huurder uitgevoerd met akkoord van de verhuurder, worden bij het einde van de huur door deze vergoed. Het bedrag van de vergoeding zal, ter keuze van de verhuurder, ofwel gelijk zijn aan de waarde van de gebruikte materialen en het arbeidsloon op het ogenblik van de overneming, de staat van werken op dat ogenblik in acht genomen, ofwel aan de waardevermeerdering die het gehuurde goed tengevolge van de uitgevoerde werken heeft verkregen. De werken zonder akkoord of in strijd met de gestelde voorwaarden uitgevoerd, kunnen door de verhuurder zonder vergoeding worden behouden of moeten op zijn verzoek door de huurder of op diens kosten worden weggeruimd, onverminderd schadevergoeding, zo daartoe grond bestaat.

Art. 10

Onderverhuring en overdracht van huur zijn verboden, 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 het hem toegekende recht van onderverhuring of huuroverdracht, moet hij het ontwerp van de akte van overdracht of van onderverhuring aan de verhuurder betekenen bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. De verhuurder heeft het recht zich hiertegen gemotiveerd te verzetten binnen de 30 dagen na de betekening bij aangetekend schrijven of 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 gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer rechtstreekse huurder van de verhuurder.

Indien de hoofdhuur door de schuld, op het initiatief of met de toestemming van de hoofdhuurder een einde neemt voor het einde van de huurtijd, wordt de onderhuurder rechtstreekse huurder van de verhuurder onder de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst *(of: onder de tussen die twee partijen in onderlinge overeenstemming nieuw gesloten overeenkomst, zoniet onder de door de vrederechter te bepalen voorwaarden).*

De huidige huurder blijft hoofdelijk voor het geheel gehouden tot alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Deze hoofdelijkheid houdt *(niet (2))* op, zodra de onderhuurder of overnemer de hernieuwing heeft bekomen.

Art. 11

Ingeval het verhuurde goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht of geschonken of op enige andere wijze vervreemd onder bijzondere titel, zal de nieuwe eigenaar de huurder kunnen uitzetten om één van de redenen vermeld in art. 16, I, 1° tot 4° van de handelshuurwet, mits hij de huur ten minste één jaar vooraf met duidelijke opgave van de redenen opzegt, binnen drie maanden na de verkrijging, alles op straffe van verval. Dit recht kan nochtans niet uitgeoefend worden gedurende de eerste drie jaar.

Ingeval van uitzetting krachtens het hierboven bepaalde zal de huurder geen recht hebben op enige schadevergoeding uit hoofde van art. 1744 van het burgerlijk wetboek. Hij zal echter eventueel aanspraak kunnen maken op de vergoeding wegens uitzetting tegenover de nieuwe eigenaar in de mate bepaald in de handelshuurwet.

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

Art. 12

Gedurende elke termijn van opzegging, gedurende de achttien maanden voor het verstrijken van de huur of van een hernieuwing, tenzij wanneer de hernieuwing reeds definitief is toegestaan, alsook ingeval het verhuurde goed te koop wordt gezet, is de huurder verplicht de mogelijke gegadigden toe te laten tot de bezichtiging van het goed ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren per dag, overeenkomstig de plaatselijke gebruiken of in gemeen overleg. Hij zal tevens toestaan dat een affiche duidelijk zichtbaar op het verhuurde goed wordt aangebracht. Gedurende de zes maanden die op zijn vertrek volgen, mag de huurder op de vensters van de benedenverdieping een duidelijk zichtbaar bericht aanbrengen waarbij wordt opgegeven, naar welke plaats hij zijn handelszaak heeft overgebracht.

Art. 13

De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed van voldoende huisraad en inboedel te voorzien om de huurprijs van een jaar te waarborgen.

De huurder is gehouden een brandverzekering te nemen voor geheel het door hem gehuurde goed. Deze polis moet zowel het huurdersrisico als het verhaal van derden verzekeren. De huurder moet het bewijs dat hij de laatstvervallen premies betaald heeft kunnen voorleggen telkens de verhuurder hierom verzoekt.

Art. 14

Ten einde de stipte nakoming van deze overeenkomst te waarborgen, zal de huurder 2400 euro storten op een geïndividualiseerde en geblokkeerde bankrekening op zijn naam. 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 rente, kan alleen worden beschikt volgens een geschreven akkoord tussen huurder en verhuurder of volgens een rechterlijke beslissing.

Art. 15

De registratierechten en eventueel de daaraan verbonden geldboetes die verschuldigd zijn op grond van deze overeenkomst, zijn uitsluitend ten laste van de huurder, die voor de uitvoering van dit contract woonst kiest in het gehuurde pand.

Aldus opgemaakt in drie exemplaren te Middelkerke, de

Iedere partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen. Het derde is bestemd voor de registratie.

Handtekening huurder(s),

Handtekening verhuurder(s),
