

*Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.*

*De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het Ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden.*

*Uitgave 1 september 2022 die alle vorige vervangt.*

Bemiddelend vastgoedmakelaar: Johan Sigmans  
BIV-Nr.: 509016  
Kantoor: IMMO-ADVIES  
Straat: Bruggesteeweg      Nr.: 214  
Postcode: 8830              Stad: Gits  
BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)



## HANDELSHUUROVEREENKOMST



Tussen de partijen

Dhr.  
Naam: \_\_\_\_\_ i Voornaam:  
Wonende te:  
Straat: \_\_\_\_\_ Nr:  
Postcode: { \_\_\_\_\_ Stad: { \_\_\_\_\_  
Geboren te: \_\_\_\_\_  
Rijksregisternummer:  
Burgerlijke staat: \_\_\_\_\_

Hierna genoemd: "de verhuurder"

En

Dhr.  
Naam: \_\_\_\_\_ h  
Wonende te:  
Straat: \_\_\_\_\_  
Postcode: { \_\_\_\_\_ Stad: { \_\_\_\_\_  
Geboren te: \_\_\_\_\_  
Rijksregisternummer:  
Burgerlijke staat:  
Onderneming: Voeding  
met ondernemingsnummer: E  
eenmanszaak  
Met zetel te:  
Straat: \_\_\_\_\_ Nr: \_\_\_\_\_  
Postcode: L \_\_\_\_\_ Stad: F \_\_\_\_\_

Hierna genoemd: "de huurder"

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

**Wordt het volgende overeengekomen:**

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops. Below the signature is a simple checkmark.

## INHOUDSTAFEL

ARTIKEL 1. Partijen .....	4
ARTIKEL 2. Verhuurd onroerend goed .....	4
ARTIKEL 3. Doel van deze overeenkomst .....	4
ARTIKEL 4. Looptijd .....	4
ARTIKEL 5. Huurprijs.....	5
ARTIKEL 6. Hernieuwing .....	7
ARTIKEL 7. Huurwaarborg .....	9
ARTIKEL 8. Staat van het gehuurde goed – Plaatsbeschrijving.....	10
ARTIKEL 9. Onderhoud en herstellingen .....	11
ARTIKEL 10. Kosten en lasten .....	11
ARTIKEL 11. Verzekering.....	12
ARTIKEL 12. Onderverhuring en afstand van de huur .....	12
ARTIKEL 13. Uitzetting ingeval van vervreemding van het gehuurde goed .....	12
ARTIKEL 14. Bestemming van het gehuurde goed .....	13
ARTIKEL 15. Bezoek en nazicht door de verhuurder .....	13
ARTIKEL 16. Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder .....	14
ARTIKEL 17. Onteigening door de overheid .....	14
ARTIKEL 18. Belastingen .....	14
ARTIKEL 19. Hoofdelijkheid van verplichtingen.....	14
ARTIKEL 20. Registratie.....	14
ARTIKEL 21. Bodem .....	14
ARTIKEL 22. Stookolietanks .....	15
ARTIKEL 23. Rookdetectoren .....	15
ARTIKEL 24. Energieprestatiecertificaat .....	15
ARTIKEL 25. Elektrische installaties .....	16
ARTIKEL 26. Asbestattest.....	16
ARTIKEL 27. Woonstkeuze .....	16

✓ 

---

## ARTIKEL 1. PARTIJEN

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) of vennootschap, die het aangeduide goed verhuurt.
- De huurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) of vennootschap die het aangeduide goed huurt.

### Nadere contactgegevens verhuurder:

Tel: (

Email: s

### Nadere contactgegevens huurder:

Tel: (

Email: f

---

## ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND GOED

### Omschrijving van het goed:

Aard: winkelruimte met achterliggende koelcel, werkruimte en toilet

Adres:

Straat: Ardooisesteenweg Nr: 27

Postcode: 8800 Stad: Roeselare

Beschrijving van de ruimten: Winkelruimte met etalage en inkom, kleine gang naar werkplaats, koelcel en toilet

hierna "het goed".

---

## ARTIKEL 3. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST

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.

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

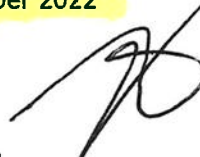
---

## ARTIKEL 4. LOOPTIJD

### 4.1 Looptijd en inwerkingtreding

De looptijd is wettelijk vastgesteld op minimum negen 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 tegenwerpelijkheid van deze overeenkomst aan derden.

In dit geval is de huur afgesloten voor een duur van negen jaar, een aanvang nemend op 01 november 2022 om te eindigen op 31 oktober 2031

V   
4

#### 4.2 Termijn en vervroegde opzeg

- **De verhuurder en de huurder** kunnen te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen in onderling akkoord. Doch zij dienen dit akkoord onder de vorm van een authentieke akte voor de notaris te verklaren of door middel van een verklaring voor de vrederechter.
- **De huurder** zal een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van het derde of het zesde jaar mits een vooropzeg van zes maanden per aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot.
- **De verhuurder :**

zal een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van het derde of het zesde jaar mits een vooropzeg van één jaar per aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot, teneinde er werkelijk zelf een handelsactiviteit in uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door één van de personen vermeld in artikel 3 van de Handelshuurwet, zijnde zijn echtgenoot, een afstammeling, een aangenomen kind, een bloedverwant in opgaande lijn van de verhuurder 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 verhuurder of zijn echtgenoot.

---

#### ARTIKEL 5. HUURPRIJS

##### 1. *Bedrag*

Basishuurprijs: 900 (negenhonderd) EUR per maand.

Deze huurprijs wordt jaarlijks aangepast zoals nader bepaald hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie voor bijdrage in de kosten en lasten.

De huur moet gestort zijn op de bankrekening van de verhuurder zijnde rekening

– nr. **BE94 0635 1878 3014** voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft.

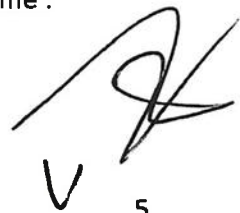
Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex): maand: oktober 2022

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie en inningskosten.

##### 2. *In voorkomend geval : optioneel BTW - regime op de professionele onroerende verhuur (art. 44, § 3, 2°, d) van het W.B.T.W.)*

De optionele heffing geldt alleen maar voor de verhuur van gebouwen of gedeelten van gebouwen door een huurder die zelf ook BTW-plichtig is en die het goed alleen voor professionele doeleinden gebruikt. Dit optioneel BTW - regime is alleen van toepassing wanneer de BTW op kosten voor de oprichting van het gebouw opeisbaar is voor de eerste keer ten vroegste op 1 oktober 2018 en voor zover de verhuurder en de huurder in onderling overleg kiezen voor de onderwerping van het goed aan BTW.

In dit geval en voor zover de voorwaarden voorzien in artikel 44, § 3, 2°, d) van het W.B.T.W. zijn voldaan, kiezen de partijen om de verhuur te onderwerpen aan het optioneel BTW – regime :



Ja,

De huurder verbindt zich ertoe om zijn statuut van B.T.W.-plichtige te behouden en om zijn economische activiteit in de ruimten te behouden gedurende de ganse duur van het contract. De huurder draagt de negatieve gevolgen die voortvloeien uit een BTW – herziening ten gevolge van een inbreuk op deze verplichtingen.

De basishuurprijs hierboven vermeld dient dus zonder BTW te worden aangeduid en dat bedrag moet worden verhoogd met een percentage van 21% BTW. Het totaalbedrag van ..... EUR [*basishuurprijs + 21% BTW*] moet op de bankrekening van de verhuurder worden gestort volgens de modaliteiten opgenomen hierboven.

**X Neen**

De partijen zijn er zich van bewust dat de optie hierboven gekozen, geldt voor de ganse duur van het contract zonder mogelijkheid om dit te wijzigen. De huurder draagt de negatieve gevolgen die voortvloeien uit een BTW-herziening ten gevolge van een inbreuk op deze verplichtingen.

De verhuurder en de huurder verklaren en bevestigen dat het onroerend goed voldoet aan de wettelijke voorwaarden en vermeldingen voor de onderwerping aan de toepassing van BTW.

De verhuurder is gekend onder 'geen btw-nummer'

De huurder is gekend onder BE 0540 752 630

### 3. *Indexering van de huurprijs*

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 :

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is het aanvangsindexcijfer de gezondheidsindex van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

### 4. *Herziening van de huurprijs*

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.

## ARTIKEL 6. HERNIEUWING

### 6.1 Principe

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.

### 6.2 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:
  1. De voorwaarden waaronder de huurder de lopende huur wenst te vernieuwen.
  2. 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.

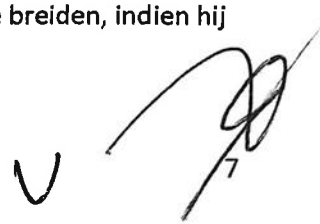
Indien uit het antwoord van de verhuurder blijkt dat de verhuurder de hernieuwing afhankelijk stelt van voorwaarden met betrekking tot huur, bijdrage in de kosten, wijze van genot of andere voorwaarden van de huurovereenkomst, en indien er onenigheid blijft bestaan over deze voorwaarden, zal de huurder 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.

### 6.3 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 personevennootschap 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.
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.

#### 6.4 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, 2<sup>e</sup> van de Handelshuurwet, of het weder op te bouwen, overeenkomstig van artikel 16, 3<sup>e</sup> 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, §1, 1<sup>e</sup> 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.

---

#### ARTIKEL 7. HUURWAARBORG

De huurder mag een waarborg stellen tot zekerheid van het naleven van de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortvloeien. Deze waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder. De huurwaarborg mag door de huurder niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last. Deze waarborg wordt gesteld onder één van de volgende modaliteiten:

de huurder plaatst een som van 1800 (duizend achthonderd) EUR op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam bij volgende kredietinstelling : Korfine

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

#### **ARTIKEL 8. STAAT VAN HET GEHURDE GOED – PLAATSBSCHRIJVING**

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 woonbaarheid bevindt. Er zal tussen partijen een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het gehuurde goed. De prijs van de plaatsbeschrijving ten koste van de huurder is 242 euro (200 euro + 21%btw). Zij duiden daartoe aan Johan Sigmans van Immo-Advies.

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.

De huurder heeft het recht aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan, mits daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en mits hij vooraf de verhuurder bij ter post aangetekende brief of bij (exploot van gerechtsdeurwaarder) in kennis stelt van al de voorgenomen veranderingen, met overlegging van de plannen en bestekken, zodat de verhuurder in voorkomend geval zich om wettige redenen ertegen kan verzetten.

Indien de verhuurder binnen dertig dagen na de ontvangst van het door de huurder gezonden bericht niet heeft te kennen gegeven, bij ter post aangetekende brief of bij (exploot van gerechtsdeurwaarder), dat hij zich tegen de uitvoering van die verbouwingen verzet, wordt hij geacht ermee in te stemmen.

Indien de verhuurder zich verzet met inachtneming van de voormelde vormen en termijnen, doet de huurder die in zijn voornemen volhardt, hem binnen dertig dagen dagvaarden. De verhuurder of zijn lasthebber hebben toegang tot de werken.

Wanneer de verbouwingen op kosten van de huurder zijn uitgevoerd, met de uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de verhuurder of op grond van een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder niet eisen van de huurder dat deze worden verwijderd, maar kan hij daartegen bezwaar maken. Indien de verbouwingen niet worden verwijderd, 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 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 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 9. 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 volgende algemene verplichtingen te respecteren:

- Overgaan tot grote herstellingen
- Overgaan tot grote onderhoudsherstellingen, dus herstellingen die tijdens de duur van de huurovereenkomst mogelijk noodzakelijk worden en geen huurherstellingen of de herstellingen van klein onderhoud;
- Tijdens de huurovereenkomst het gebouw in goede staat onderhouden, dus om alle herstellingen uit te voeren die zich opdringen en die een rechtstreeks gevolg van zijn basisverplichting om aan de huurder het volledige genot van het gehuurde goed te verlenen;
- De herstellingen die het gevolg zijn van normale slijtage, ouderdom, overmacht, constructiefouten of gebreken die nog voor de intrede van de huurder uitgevoerd moesten worden;
- De herstelling of de vervanging van defect materiaal voor zover de huurder dit meegedeeld heeft en de oorzaak niet te wijten is aan een slecht gebruik of gebrekkig onderhoud door de huurder;
- Het verstrekken aan de huurder van alle nodige informatie om het juiste gebruik van de apparaten, uitrusting en materialen die in het gehuurde goed ter beschikking gesteld zijn, te garanderen.

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 10. KOSTEN EN LASTEN**

Het privaatieve verbruik van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gasolie, gas, ...) 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.

Tussenteller voor koud water geplaatst door de verhuurder. Er volgt een jaarlijkse afrekening tussen de verhuurder en huurder. De huurder betaalt binnen de veertien dagen aan en op rekening van de verhuurder na voorlegging van de waterafrekening door de verhuurder.

---

**ARTIKEL 11. VERZEKERING**

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.

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 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 12. ONDERVERHURING EN AFSTAND VAN DE HUUR**

Elke huurafstand of onderverhuring, zowel geheel als gedeeltelijk van het verhuurde goed is verboden behoudens toepassing van art. 10, 11 en 11bis van de Handelshuurwet.

---

**ARTIKEL 13. UITZETTING INGEVAL 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, 1<sup>e</sup> 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, 4<sup>e</sup> 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 ARTIKEL 6 van huidige overeenkomst.

---

**ARTIKEL 14. BESTEMMING VAN HET GEHURDE GOED**

Het gehuurde goed zal volgende bestemming krijgen van de huurder:

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: algemene voedingswinkel/kruidenierswinkel  
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.

---

**ARTIKEL 15. BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER**

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het goed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het recht hebben het goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op de dagen en uren zoals onderling bepaald. Bij gebreke aan overeenkomst zal er een bezoekrecht voorzien worden iedere maandag van 10.00u tot 17.00u.

In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of te huurstelling van het goed de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

In geval herstellingen vereist zijn die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd, zal de huurder de verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen.

---

**ARTIKEL 16. ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST LASTENS DE HUURDER**

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout 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 en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

---

**ARTIKEL 17. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID**

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 18. BELASTINGEN**

Alle mogelijke belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder mogelijk bestuur, 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 19. HOOFDELIJKHEID VAN VERPLICHTINGEN**

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

---

#### **ARTIKEL 20. REGISTRATIE**

De huurder staat in voor de registratie van het huurcontract en voor de betaling van de verschuldigde registratierechten. De huurder beschikt voor de registratie over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

Bij gebreke aan tijdige registratie door de huurder, kan de verhuurder deze laten uitvoeren op kosten van de huurder.

---

#### **ARTIKEL 21. 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 22. STOOKOLIETANKS**

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed niet beschikt over een ondergrondse/niet ondergrondse en ingegraven/niet ingegraven stookolietank.

---

#### **ARTIKEL 23. ROOKDETECTOREN<sup>1</sup>**

Er is één rookdetector geïnstalleerd in het goed conform artikel 3.1, §1,2de lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

---

1 Het artikel inzake rookdetectoren moet enkel worden voorzien indien het verhuurde goed een woning is, zijnde elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk besteed is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. De verplichting geldt voor alle huurwoningen waarvoor een nieuw huurcontract wordt afgesloten na 31 december 2012. De verplichting tot het plaatsen van rookmelders geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

---

#### **ARTIKEL 24. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20170314-0001942303-1 opgesteld op 14/03/2017 met als energiescore 379

Dit certificaat werd overhandigd aan de huurder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en dit voor de ondertekening van huidige overeenkomst.

De huurder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

De huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

---

#### **ARTIKEL 25. ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

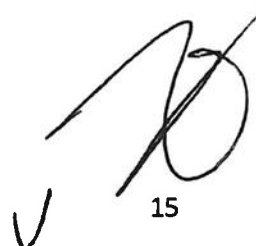
De verhuurder stelt een kopie ter beschikking van de huurder van het dossier van een niet-huishoudelijke elektrische installatie met daarin de schema's, plannen en documenten in de zin van afdeling 9.1.1. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI) goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 8 september 2019.

---

#### **ARTIKEL 26. ASBESTATTEST**

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst niet over een asbestattest.

De huurder bevestigt dat het asbestattest een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.



15

## ARTIKEL 27. WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder woonstkeuze te doen in het goed vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de huurder bij zijn vertrek aan de verhuurder zijn nieuwe woonstkeuze bij aangetekend schrijven bekend maakt.

Opgemaakt in twee exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*] te Gits op 18 oktober 2022.  
Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verhuurder  
Dhr Said El Hankouri

gelezen goedgekeurd.



De huurder  
Dhr Fawadullah Khaliqyar

gelezen en goed gokeurd

