

HANDELSHUUROVEREENKOMST

Tussen:

De heer **ARABI Achraf**, geboren op 8 mei 1995, wonende te 2660 Hoboken, aan de Kloosterstraat 24, wonende te 2 Antwerpen, met NN 95.05.08-329.06, en

De heer **ARABI Mohamed**, geboren op 5 januari 1997, wonende te 2660 Hoboken, aan de Louisalei 17, met NN 97.01.05-341.01.

Hierna: de "verhuurder",

En

De **BV TERRA FRESCA**, met vennootschapszetel te 2660 Hoboken, aan de Sint-Bernardsesteenweg 341 D, met ondernemingsnummer BE 1020138211, hier vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer Younes Teghmas.

Hierna: de "huurder",

Hierna samen de genoemd de "partijen".

Wordt verklaard hetgeen volgt:

Met onderhavige overeenkomst wensen de partijen een huurovereenkomst te sluiten die onder het toepassingsgebied van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur valt (hierna: de of deze "Overeenkomst").

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

ARTIKEL 1 – VOORWERP

De verhuurder geeft aan de huurder, die ermee instemt, een **handelsruimte** van 174 vierkante meter, gelegen te **2660 Hoboken, aan de Sint-Bernardsesteenweg 341 D** (hierna: het "Onroerend goed"). De huurder verklaart het Onroerend goed bezocht te hebben en te kennen.

De oppervlakte van het Onroerend goed maakt voor de huurder geen essentieel bestanddeel uit van de Overeenkomst.

ARTIKEL 2 – STAAT EN PLAATSBESCHRIJVING

De huurder aanvaardt het Onroerend goed in de staat die zal blijken uit de op te maken plaatsbeschrijving. Met betrekking tot de staat van het Onroerend goed zal een plaatsbeschrijving worden opgemaakt binnen de vijftien (15) dagen na de ondertekening van de Overeenkomst. De eventuele kosten van deze plaatsbeschrijving zullen gedragen worden door de Partijen ieder voor de helft.

Op het einde van deze Overeenkomst zal op dezelfde wijze en met dezelfde tenlastelegging van de kosten een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt. De huurder verbindt zich ertoe het Onroerend goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven als deze waarin hij het goed ontvangen heeft, met uitzondering van de door slijtage of ouderdom ontstane schade, en behoudens de verbeterings- en veranderingswerken waartoe de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven, en alle andere werken waartoe hij gerechtigd of verplicht was.



1

ARTIKEL 3 – BESTEMMING

Het Onroerend goed wordt verhuurd voor de uitbating van een handelszaak, meer bepaald een **SUPERMARKT**. Dit is voor de huurder een essentiële voorwaarde voor het aangaan van de Overeenkomst. Derhalve zal de Overeenkomst onder het toepassingsgebied van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur vallen (hierna: de "*Handelshuurwet*"), en dit voor alle in de Overeenkomst begrepen gedeelten van het Onroerend goed. De huurder zal het Onroerend goed steeds als een goede huisvader uitbaten en gebruiken.

De verhuurder verklaart en waarborgt dat het Onroerend goed geschikt is voor voormelde bestemming en er zonder belemmeringen een supermarkt kan worden uitgebaat. De verhuurder verklaart te beschikken over alle nodige stedenbouwkundige vergunningen (omgevingsvergunning e.a. voor het Onroerend goed en verklaart dat er geen bodemverontreiniging is. De verhuurder verklaart dat er geen geschillen of aanspraken of bezwaren van derden zijn of waren betreffende het Onroerend goed of de uitbating of de bestemming ervan.

ARTIKEL 4 – DUUR

De Overeenkomst wordt afgesloten voor een periode van negen (9) opeenvolgende jaren, **met ingang van 08/03/2025 om te eindigen 08/03/2034** om middernacht.

ARTIKEL 5 – HUURPRIJS

De **huurprijs** bedraagt **2500euro**. De huurprijs is betaalbaar per maand, telkens voor de 30ste van elke maand voorafgaand aan de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, en dit door overschrijving met een doorlopende opdracht op de bankrekening van de verhuurder Arabi Achraf met nummer BE72 0018 3507 6716 (1250 euro) en verhuurder Arabi Mohamed met nummer BE43 0018 3521 1001(1250 euro).

ARTIKEL 6 – INDEXERING

De huurprijs zal jaarlijks worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen. De aanpassing zal slechts éénmaal per jaar geschieden, en dit telkens op de verjaardag van de inwerkingtreding van de Overeenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex.

Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hiernavolgende formule: $\text{Nieuwe huurprijs} = \text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer} / \text{aanvangsindexcijfer}$,

met:

- de basishuurprijs: de huurprijs 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 de verjaardag van de inwerkingtreding van de Overeenkomst;
- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de Overeenkomst is afgesloten.

Elke aanpassing van de huurprijs 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 huurprijs te laten plaatsvinden binnen de contractueel overeengekomen periode, zal het verschil tussen de betaalde huurprijs en de overeenkomstig de hierboven vermelde aanpassingsformule verschuldigde huurprijs in meer of in min worden gebracht bij de daarop eerstvolgende betaling van de maandelijkse huurprijs.

ARTIKEL 7 - NALATIGHEIDSINTERESTEN

Wanneer de huurprijs of enig ander bedrag waartoe de huurder krachtens deze Overeenkomst gehouden is, niet op het overeengekomen of bepaalde tijdstip wordt betaald, heeft de verhuurder na één ingebrekestelling per aangerekende brief, recht op een verwijlinterest aan de wettelijke interestvoet, zonder enig schadebeding.

ARTIKEL 8 – WAARBORGEN

Om de correcte uitvoering van zijn verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst te waarborgen, zal de huurder een **huurwaarborg van 5000 euro**, zijnde een bedrag gelijk aan twee (2) maanden huur, bij de aanvang van de huur storten op een geïndividualiseerde en geblokkeerde bankrekening op naam van de huurder/verhuurder.

De huurwaarborg, en daarin begrepen de interesten die dit bedrag heeft opgebracht, kunnen door de bank enkel worden vrijgegeven mits, hetzij de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de huurder en verhuurder, hetzij een rechterlijke beslissing, ook wanneer deze niet uitvoerbaar bij voorraad zou zijn.

De huurwaarborg zal na het einde van de Overeenkomst worden vrijgegeven na het opmaken van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving, en op voorwaarde dat de huurder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan en de eventuele schade aan het Onroerend goed heeft vergoed. In geen geval mag deze waarborg worden aangewend voor de betaling van de huurprijs of van de huurlasten, die desgevallend door de huurder verschuldigd zouden zijn.

ARTIKEL 9 – HERZIENING VAN DE HUURPRIJS

Overeenkomstig artikel 6 van de Handelshuurwet hebben de huurder zowel als de verhuurder bij het verstrijken van elke driejarige periode van de huur, het recht om aan de Vrederechter de herziening van de huurprijs te vragen, mits wordt bewezen dat de normale huurwaarde van het Onroerend goed ten minste 15% lager of hoger ligt dan de huurprijs die in deze Overeenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld.

ARTIKEL 10 – HUURLASTEN

Alle kosten voor gas, elektriciteit en water, internet, teledistributie, telefoon, e.a. nutsvoorzieningen, inclusief de huur van meters en tellers, zijn ten laste van de huurder. Indien de huurder gebruik wil maken van nutsvoorzieningen waarvoor geen meters of tellers aanwezig zijn, zal hij hiervoor zelf instaan en alle kosten dragen.

Het aandeel van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de kostenstaten die worden de verhuurder, zijn vertegenwoordiger of de syndicus. De huurder zal zijn aandeel betalen binnen de vijftien (15) dagen na ontvangst van de afrekening en met een kopie de verantwoordingsstukken.

ARTIKEL 11 – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De verhuurder overhandigt aan de huurder de basisakte van mede-eigendom, het reglement van mede-eigendom, van het reglement van interne orde, en een kopie van het register van de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars, en de huurder zal de voorschriften van de basisakte en deze reglementen, alsmede de beslissingen van de algemene vergadering naleven.

Eventuele wijzigingen zullen door de verhuurder aan de huurder onmiddellijk per aangetekende brief worden medegedeeld, waarna de huurder ertoe gehouden is deze na te leven en uit te voeren.

ARTIKEL 12 - BELASTINGEN EN HEFFINGEN



Alle belastingen en heffingen waarmee het Onroerend goed door het Rijk, de provincie, het gewest, de gemeente of welke overheid dan ook, belast wordt, zijn ten laste van de huurder. Met name de onroerende voorheffing is ten laste van de huurder.

Het Onroerend goed dient door de huurder uitsluitend gebruikt te worden voor de economische activiteit overeenkomstig artikel 3 van deze Overeenkomst, die hem de hoedanigheid van belastingplichtige verleent in de zin van artikel 4, §1 WBTW, en dit gedurende de gehele duur van de Overeenkomst met inbegrip van haar mogelijke verlenging, herziening, hernieuwing of verdere bezetting.

ARTIKEL 13 – VERZEKERING

De huurder is ertoe gehouden vanaf de aanvang en gedurende de gehele duur van deze Overeenkomst een brandverzekeringspolis af te sluiten voor het Onroerend goed. Deze moet zowel het huurdersrisico (= de aansprakelijkheid van de huurder ten overstaan van de verhuurder) als het verhaal van derden (= de aansprakelijkheid van de huurder ten overstaan van derden) verzekeren, en dit zowel voor de directe materiële schade als voor elke gevolgschade.

Indien deze verzekering is opgenomen in een blokpolis afgesloten door de eigenaar of syndicus van het gebouw, zal de huurder het met voormelde verzekering overeenstemmende deel aan de verhuurder betalen.

De huurder zal tevens zijn inboedel verzekeren tegen diezelfde risico's. Deze verzekering zal tevens de aansprakelijkheid van de verhuurder voor schade aan de inboedel dekken, met afstand van verhaal op de verhuurder.

ARTIKEL 14 - VERANDERINGEN, HERINRICHTINGEN EN VERBOUWINGEN

Het is aan de huurder toegestaan om aan het Onroerend goed de veranderingen, herinrichtingen of verbouwingen, zelfs indien deze niet structureel van aard zijn, uit te voeren die dienstig zijn voor de uitoefening van zijn onderneming, op voorwaarde dat hij de hiernavolgende voorwaarden naleeft:

- De kosten van deze werken mogen niet hoger zijn dan drie (3) jaren huur;
- De veiligheid, de stevigheid, de salubriteit, en de esthetische waarde van het gebouw mogen niet in het gedrang komen;
- De verhuurder wordt per aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot op de hoogte gebracht van dit voornemen en met voorlegging van alle dienstige plannen en bestekken.

De verhuurder heeft het recht om zich met gemotiveerde reden tegen deze plannen te verzetten, mits dit verzet binnen de dertig (30) dagen bij aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot wordt betekend aan de huurder. Als de verhuurder binnen deze dertig (30) dagen geen verzet betekent, wordt hij verondersteld in te stemmen met de plannen. Mocht de huurder ondanks het verzet van de verhuurder in de bovenbeschreven vormen in zijn voornemen volharden, dan dagvaardt hij de verhuurder binnen de dertig (30) dagen.

ARTIKEL 15 - WERKEN BIJ HET EINDE VAN DE HUUR

De verhuurder zal bij het einde van de huur de vrije keuze hebben om alle werken, ongeacht de aard ervan, die werden uitgevoerd door of in opdracht van de huurder, te behouden dan wel te (laten) verwijderen:

- Indien de verhuurder beslist de werken te behouden, zullen deze zijn eigendom worden zal hiervoor een vergoeding verschuldigd zijn, bepaald als volgt. De huurder zal de keuze hebben tussen hetzij, het vergoeden van de meerwaarde als gevolg van de werken, hetzij de vergoeding van de kosten van materiaal en arbeidsloon van die werken



- Indien de verhuurder beslist dat de werken verwijderd dienen te worden, dan zal dit gebeuren op kosten van de huurder. De huurder zal alsdan niet alleen zorgen voor de schadevrije verwijdering,

ARTIKEL 16 – ONDERHOUD

De huurder draagt zorg voor de kleine herstellingen en kleine onderhoudswerken die ten laste van de huurder gelegd worden door de artikelen 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en door de plaatselijke gebruiken. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte brengen van eventuele schade of beschadiging die buiten zijn herstellingsplicht valt.

ARTIKEL 17 – UITHANGBORDEN

Het is aan de huurder toegelaten om uithangborden of lichtreclames aan de gevel of aan de buitenramen van het Onroerend goed aan te brengen. De huurder zal zich houden aan alle wettelijke en reglementaire regels en aan de eventuele beschikkingen dienaangaande in het basisakte, de reglementen en beslissingen inzake mede-eigendom.

ARTIKEL 18 – ONDERVERHURING EN OVERDRACHT VAN HUUR

Het is de huurder verboden om het Onroerend goed geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of zijn rechten erop over te dragen aan derden, zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

De huurder zal in geval van voornemen tot onderverhuring of overdracht van de huur de verhuurder onmiddellijk per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot verwittigen. De aangetekende brief of het deurwaardersexploot zullen op straffe van nietigheid de tekst van het ontwerp van onderverhuring of overdracht bevatten. De verhuurder heeft het recht zich tegen dergelijk voornemen gemotiveerd te verzetten op voorwaarde dat hij zulks doet op schriftelijke wijze en binnen de 30 dagen.

Overeenkomstig artikel 11, I van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur wordt de overnemer van de huur de rechtstreekse huurder van de verhuurder, en wordt volledige onderverhuring, gecombineerd met de overdracht van de handelszaak, gelijkgesteld met de overdracht van de huur

ARTIKEL 19 – HUURHERNIEUWING

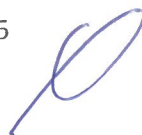
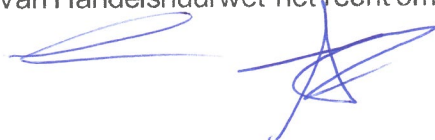
De huurder heeft overeenkomstig artikel van de 13 van de Handelshuurwet het recht om voor het einde van de huurperiode aan de verhuurder een hernieuwing van de huur te vragen. Het aantal hernieuwingen is beperkt tot drie (3). De huurder doet deze aanvraag aan de verhuurder volgens de vormen en bepalingen van artikel 14 van de Handelshuurwet, op straffe van nietigheid, ofwel per aangetekende brief, ofwel bij gerechtsdeurwaardersexploot tussen de 18^{de} en de 15^{de} maand voor het aflopen van de periode van negen jaar.

De huurder zal in deze aanvraag tot hernieuwing van de huur de voorwaarden dienen te omschrijven onder dewelke hij een nieuwe huur wil aangaan. De verhuurder is verplicht om binnen de drie (3) maanden schriftelijk te antwoorden ofwel met de redenen van zijn weigering tot hernieuwing, ofwel met de nieuwe voorwaarden ofwel met het aanbod van een derde. Indien van toepassing zal de wettelijk voorziene vergoeding wegens uitzetting worden betaald. Dit eveneens overeenkomstig de bepalingen en de vormen van artikel 16 van de Handelshuurwet.

In voorkomend geval zal de huurder recht hebben op de uitzettingsvergoedingen in de gevallen bepaald door artikel 25 en 26 van de Handelshuurwet.

ARTIKEL 20 – OPZEGGING

Bij het aflopen van elke periode van drie (3) jaar, heeft de huurder overeenkomstig artikel 3, lid 3, van Handelshuurwet het recht om de Overeenkomst eenzijdig te beëindigen mits hij aan de andere



partij dit voornemen per aangetekende brief betekent ten laatste zes (6) maanden bij gerechts-deurwaarderexploot of aangetekende brief.

De verhuurder heeft in toepassing van artikel 3, lid 5, van de Handelshuurwet, het recht de huur te beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij één (1) jaar tevoren opzegt bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief teneinde in het Onroerend goed zelf een handel uit te oefenen of die te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn of aangenomen kinderen, of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot. Indien van toepassing zal de wettelijk voorziene vergoeding wegens uitzetting worden betaald.

Huurder en verhuurder kunnen in toepassing van artikel 3, lid 4, van de Handelshuurwet, op elk ander ogenblik en in onderling akkoord de lopende huur beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord vastgesteld wordt bij authentieke akte of bij verklaring voor de rechter afgelegd.

ARTIKEL 21 – ONTBINDING

Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden ten laste van de huurder, zal de huurder aan de verhuurder een forfaitaire schadevergoeding betalen van zes (6) maanden huur zoals deze geldt op moment van ontbinding, onverminderd de achterstallige de huur en/of de bezettingsvergoeding en de kosten en lasten voor elke maand, tot de effectieve teruggave van het Onroerend goed aan de verhuurder.

ARTIKEL 22 – VOORKOOPRECHT

De huurder heeft een recht van voorkoop in geval van onderhandse verkoop van het Onroerend goed of een deel ervan. De verhuurder verbindt zich ertoe om de huurder schriftelijk en tijdig in te lichten over de prijs en andere voorwaarden van de verkoop. Het inlichten dient te gebeuren door middel van een aangetekend schrijven waaraan als bijlage wordt gevoegd de overeenkomst die met de kandidaat-koper werd gesloten, onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het voorkooprecht door de huurder.

De huurder heeft het recht om binnen de dertig (30) dagen vanaf de ontvangst van voornoemd aangetekend schrijven aan de verhuurder mede te delen dat hij zijn voorkooprecht al dan niet uitoefent. Het volstaat dat dit aangetekend schrijven binnen voornoemde termijn werd verzonden. De afwezigheid van dergelijk antwoord vanwege de huurder, wordt geïnterpreteerd als een goedkeuring en alsdan kan de koop worden gesloten conform de medegedeelde prijs en voorwaarden die werden medegedeeld aan de huurder overeenkomstig artikel 22 lid 1 van deze Overeenkomst.

ARTIKEL 23 – ONTEIGENING

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

ARTIKEL 24 – BEZICHTIGING

Wanneer het Onroerend goed te huur of te koop wordt gesteld, zal 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 en gedogen dat een affiche m.b.t. de huur of verkoop op een duidelijk zichtbare plaats wordt aangeplakt.



6

ARTIKEL 25 – REGISTRATIE

De registratie van deze Overeenkomst, alsmede de bijhorende betaling van de daaraan verbonden rechten en eventuele boetes ingeval van niet- of niet tijdige uitvoering van deze verplichting, zijn ten laste van de huurder.

ARTIKEL 26 – GESCHILLEN

Alle geschillen met betrekking tot deze Overeenkomst, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de Vrederechter van het kanton waarin het van het Onroerend goed gelegen is, en in geval van hoger beroep de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen.

Op deze Overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Aldus opgemaakt te Antwerpen op 08/03/2025, in twee (3) originele exemplaren, waarvan iedere partij verklaart er één ontvangen te hebben, en er één bestemd is voor de registratie.

Handtekeningen:



De verhuurder

Naam: Arabi Achraf

Naam: Arabi Mohamed

gelezen en goedgekeurd
gelezen en goedgekeurd



De huurder

Naam: Younes Teghmas

Functie: Bestuurder

Voor Terra Fresca BV

GELEZEN EN GOEDGEKEURD