

1. Voorwerp

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die aanvaardt, een pand , gelegen te 1050 ELSENE, Waterlooosteenweg 591.

De huurder verklaart het gehuurde goed te ontvangen in goede staat van onderhoud en daaraan geen andere gebreken of beschadigingen te hebben vastgesteld dan diegene die werden vermeld in de plaatsbeschrijving die tussen partijen is opgemaakt of die gezamenlijk zal worden opgemaakt ten laatste 1 week na aanvang van deze overeenkomst, zoals bepaald in artikel 3 hiervan.

De huurder zal het goed in dezelfde staat terug ter beschikking stellen bij het einde van de huur. De huurder zal geen bedrag tot overname vragen bij het beëindigen van de huurovereenkomst, of dit nu wettelijk, minnelijk tussen partijen of op vraag van of omwille van de fout van één van beide partijen gebeurt.

Indien in de gehuurde plaatsen wijzigingen worden aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

2. Bestemming

Het goed wordt verhuurd met volgende bestemming : het uitbaten van een restaurant met dien verstande dat het bijkomstige nooit als hoofdzaak of exclusief kan worden verkocht.

Het is de huurder uitdrukkelijk verboden deze bestemming, zelfs gedeeltelijk, toevallig of uitzonderlijk, te wijzigen zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder. Het is verboden enige openbare verkoop in de gehuurde ruimten te organiseren.

De partijen komen overeen dat deze bepaling een essentiële bepaling van deze overeenkomst vormt zonder dewelke de verhuurder deze overeenkomst nooit had afgesloten en een inbreuk op deze bepaling zal dan ook een grond tot onmiddellijke huurontbinding vormen. Artikel 1729 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing.

3. Duur

Deze overeenkomst is afgesloten voor een duur van 9 opeenvolgende jaren, die een aanvang nemen op 01.01.2018 en van rechtswege verstrijkt op 31.12.2027.



De huurder kan de overeenkomst beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits zij zes maanden tevoren opzeggen bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Deze overeenkomst kan eventueel driemaal worden verlengd, telkens voor een periode van negen jaar, waarbij de huurder aansprakelijk is voor het vragen van deze verlengingen binnen de termijnen en in overeenstemming met de voorwaarden van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur en onder voorbehoud van het recht van de verhuurder daarop te antwoorden volgens de bepalingen van de artikelen 16 en volgende van voornoemde wet.

4. Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt 1650 Euro per maand en is maandelijks vooraf betaalbaar zodat de verhuurder ten laatste op de eerste dag van elke maand wordt gecrediteerd. Behoudens andere onderrichtingen van de verhuurder of zijn gevolmachtigde dienen de huurgelden overgeschreven of gestort te worden op de bankrekening met nummer 979-2873853-39 ten name van de verhuurder, of enige andere bankrekening die door verhuurder aan huurder schriftelijk zal worden meegedeeld.

De huurprijs wordt door het verstrijken van de betalingstermijn zonder verdere ingebrekestelling invorderbaar. In geval van laattijdige betaling van de huurgelden heeft de verhuurder van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling recht op een interest van 10 % per jaar. Ingeval van niet-betaling van de huurgelden of de lasten die verschuldigd zijn door de huurder overeenkomstig deze overeenkomst op de 15de dag van de maand waarop het verschuldigde huurgeld of de lasten betrekking heeft of hebben, zal verhuurder gerechtigd zijn op een verhoging van de achterstallige huurgelden of huurlasten ten belope van 10 %. Voorts zal de verhuurder automatisch gerechtigd zijn om dit huurgeld en de huurlasten (inclusief de verhoging) - van de door de huurder in overeenstemming met artikel 15 van deze overeenkomst te stellen huurwaarborg af te halen, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling door verhuurder nodig is. In dat geval zal de huurder de verplichting hebben om de huurwaarborg terug bij te storten teneinde het bedrag hiervan opnieuw in overeenstemming te brengen met het bedrag zoals vereist onder en bepaald in artikel 15 van deze overeenkomst en dit ten laatste tegen de eerste dag van de maand volgend op de maand waarvoor het huurgeld niet betaald was. De hogervermelde verhoging en het recht om de achterstallige huurgelden en huurlasten van de huurwaarborg af te halen lopen van rechtswege en zonder dat een voorafgaande aanmaning noodzakelijk is.

5. Indexering

De basishuurprijs wordt gekoppeld aan de index der consumptieprijzen zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling jaarlijks op de verjaardag van deze overeenkomst aangepast volgens de in artikel 1728bis van het Burgelijk Wetboek voorziene formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

De basishuurprijs per maand bedraagt 1650 Euro, zoals bepaald in artikel 4 van deze overeenkomst.

De basisindex is die van de maand voorafgaand aan de maand waarop deze overeenkomst in overeenstemming met artikel 3 hiervan van kracht wordt, terwijl de nieuwe index diegene is van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van deze overeenkomst.

Het niet tijdig opeisen van een huurprijsverhoging door de verhuurder houdt geen afstand van recht in.

6. Individuele lasten

De abonnementen op en het verbruik van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, radio- en televisiedistributie, het huurgeld van de meters, de waarborgen en de kosten van gebruik, zijn volledig ten laste van de huurder. De huurder zal de nodige stappen ondernemen bij de betrokken maatschappijen om de tellers op hun naam te laten inschrijven. De verhuurder heeft het recht het bewijs van de uitvoering en van de betaling van de kosten te vragen.

De huurder zal op eigen kosten de schouwen minstens eenmaal per jaar evenals bij zijn vertrek laten vegen en het bewijs ervan op vraag van de verhuurder voorleggen. De huurder zal de leidingen, meters en apparatuur tegen de weersomstandigheden, en in het bijzonder vorst, beschermen, deze onderhouden en desnoods vervangen en ze laten vallen onder zijn aansprakelijkheidsverzekeringen. De huurder zal instaan voor het onderhoud van alle apparatuur en leidingen van het gehuurde goed, met name de apparatuur en leidingen van water, electriciteit, verwarming, sanitaire installaties, afvoerleidingen, vergaar- en sterfputten, bel- en telefooninstallaties. Zij zullen er voor zorgen dat de afloopbuizen, leidingen, rioleringen en sanitaire apparaten niet verstopten en ze op eigen kosten laten ontstoppen.

De huurder zal de binnen- en buitenruiten onderhouden en ze op eigen kosten door andere van dezelfde kwaliteit moeten vervangen in geval van breuk of beschadiging (barsten, diepe krassen, etc.) en dit zelfs door toeval of heirkraft.

De huurder zal ten gepaste tijde de vloerbekleding, het behang en de

MB

binnenverfwerken, alsook deuren, vensters, rolluiken, sloten, spiegels, kranen, leidingen, elektrische apparaten enz. moeten onderhouden, herstellen en gebeurlijk vernieuwen, zelfs indien deze vernieuwing nodig is geworden door normale sleet, ouderdom, toeval of heikracht. De huurder is in elk geval verplicht het schilderwerk binnen en buiten, zowel van muren, ramen, plafonds, dakgoot en alle andere schrijnwerk binnen en buiten, regelmatig en minstens om de drie jaar te vernieuwen en in goede staat te behouden evenals bij zijn vertrek, welke ook de duur van de huurperiode en de manier / of reden van beëindiging van de huurovereenkomst mag geweest zijn. De huurder zal aansprakelijk zijn voor het ruimen van de putten.

De huurder is voorts verplicht, zowel bij het van kracht gaan van deze overeenkomst als tijdens de duur ervan, om alle uitrustingen aan te brengen (met uitzondering van deze die dienen aangebracht te worden door de verhuurder) die nodig zijn voor een goede, constante exploitatie van de handelsactiviteit zoals beschreven in artikel 2 hiervan.

De huurder is verantwoordelijk om alle huidige en toekomstige administratieve toelatingen en vergunningen die nodig zijn voor het uitbaten van de in artikel 2 vermelde handelsactiviteit te bekomen en zich te conformeren aan alle reglementen die van toepassing zijn, meer bepaald inzake veiligheid, zodanig dat de verhuurder op geen enkele manier kan aansprakelijk gesteld worden.

De huurder ziet voorts uitdrukkelijk af van enig verhaal tegen de verhuurder in het geval dat de verantwoordelijke overheid de gehuurde goederen geheel of gedeeltelijk ongeschikt zouden verklaren voor hun bestemming zoals voorzien in artikel 2 hiervan of de sluiting van de gehuurde goederen zou bevelen. De huurder ziet in deze uitdrukkelijk af van enig verhaal op basis van de artikelen 1722 en 1741 van het Burgerlijk Wetboek.

7. Belastingen

Alle huidige en toekomstige belastingen of taksen geheven door om het even welke overheid op het verhuurde goed, de uitbating van de handelsactiviteit of die hun oorsprong vinden in deze overeenkomst (o.a., de algemene provinciebelasting bedrijven, milieubelasting, huisvuilbelasting,...), worden uitsluitend door de huurders gedragen. De onroerende voorheffing valt eveneens uitsluitend ten laste van de huurder. Deze zal door de huurder binnen de veertien dagen na ontvangst van een kopie van het aanslagbiljet, aan de verhuurder betaald worden. De eventuele heffing op de leegstand valt eveneens ten laste van de huurder.

8. Gemene lasten

Buiten de huurgelden, zal de huurder hun deel kwijten van de gemene lasten

CM

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 en meer bepaald, zonder dat deze opsomming beperkend is : het verbruik van water, gas, elektriciteit en brandstof, de kosten van onderhoud en verzekering van de liften, de gemeenschappelijke verwarmings-, gas- en electriciteitsinstallaties, van verlichting en van andere apparatuur, het onderhoud van de sanitaire installaties, het onderhoud van alle goten, afwateringen en aflopen, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekeringen en sociale lasten van de conciërge en van het personeel dat gelast is met het onderhoud van de gemene delen.

De huurder zal hiertoe maandelijks een bedrag van 50,00 € als voorschot aan verhuurder betalen op de bankrekening vermeld in artikel 4 van deze overeenkomst. Dit bedrag zal aangepast worden indien de afrekening op het einde van het jaar een nog door de huurder te betalen bedrag vertoont van meer dan 10 procent van het reeds door huurder tijdens het jaar betaalde voorschot.

Elk jaar maakt de verhuurder de afrekening over van de kosten der gemene delen, op basis van de bescheiden van de syndicus. De huurders verbinden er zich toe deze afrekening te vereffenen binnen de veertien dagen na ontvangst hiervan.

Een eventuele latere afrekening houdt echter geen afstand van recht in.

9. Plaatsbeschrijving

Partijen komen overeen een plaatsbeschrijving te laten opmaken ten laatste binnen 1 week na het in werking treden van deze overeenkomst en 1 week na het beëindigen van deze overeenkomst, op welke manier dan ook. Deze beschrijving wordt opgesteld door een door beide partijen gezamenlijk aangewezen deskundige en in aanwezigheid van beide partijen. Ieder der partijen draagt de helft van de kosten. Indien partijen niet overeenkomen om een expert aan te wijzen zal elke partij zijn expert aanwijzen, zonder afbreuk te doen aan artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek. Enige laattijdigheid in het opstellen van deze plaatsbeschrijving zal geen afbreuk doen aan de verplichtingen van de huurder, meer bepaald inzake het betalen van de huur en enige andere sommen die verschuldigd zijn onder deze overeenkomst.

10. Onderhoud en herstellingen

De huurder erkent het goed bezocht te hebben en het in goede staat te hebben bevonden. Niettegenstaande enige andere bepaling in deze

Handwritten signature

overeenkomst, moet de huurder het gehuurde goed in goede staat onderhouden en gebruiken als een goed huisvader, zonder de aard of bestemming te veranderen. Bij het beëindigen van de overeenkomst, evenals bij een voortijdige verbreking, voor welke reden ook, dient de huurder het goed in een perfecte staat van onderhoud en herstellingen terug te bezorgen.

De huurherstellingen en het gering onderhoud, zoals voorzien door artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken, vallen ten laste van de huurder. De huurder is voorts aansprakelijk voor de uitvoering van enige herstellings-, reconstructie-of vervangingswerken, zowel binnen als buiten, hoe groot ook en zowel onderhoudswerken als huurherstellingen, met inbegrip van de werken voorzien in de artikelen 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek, ongeacht wat de oorzaak hiervan is, zelfs in geval van ouderdom, gebreken, slechte makelij of overmacht.

De huurder is tevens gehouden die herstellingen te verrichten die normaal ten laste van de verhuurder zijn doch veroorzaakt worden of werden door hun eigen fout of nalatigheid of vb. als gevolg door de aanpassingswerken door de huurder verricht of door toedoen van hun huisgenoten of ieder andere derde waarvoor zij verantwoordelijk zijn.

Indien de huurder in gebreke blijft de werken uit te voeren die hun ten laste zijn, en na afloop van een periode van 8 dagen volgend op een ingebrekestelling door de verhuurder door middel van een aangetekend schrijven, is de verhuurder gerechtigd elke herstelling, vervanging of verbouwing te laten doen op kosten en risico van de huurder. Deze laatste zal de verhuurder alle kosten, uitgaven en erelonen die deze heeft ondergaan op diens eerste vraag terugbetalen mits een overzicht hiervan aan de huurders wordt bezorgd, dit zonder afbreuk te doen aan het recht van de verhuurder op schadevergoeding en interesten of om de overeenkomst te verbreken op basis van een fout van de huurder.

Daarenboven verbindt de huurder zich ertoe de verhuurder onmiddellijk en per aangetekend schrijven op de hoogte te stellen van elke schade aan het gehuurde goed of van elke dringende herstelling die nodig zou blijken. In afwachting van betreffende herstelling zal de huurder alle nodige maatregelen nemen om het gehuurde goed in stand te houden en de uitbreiding van de schade te voorkomen. Bij niet-naleving van deze verbintenis is de huurder persoonlijk aansprakelijk voor alle uitbreidingen van schade aan het gehuurde goed.

De huurder verbindt er zich tevens toe bij een ongeval van eender welke aard onverwijld de verhuurder en zijn verzekeringsmaatschappij te verwittigen.

De huurder zal aan de verhuurder de toegang tot het gehuurde goed verlenen voor het uitvoeren van alle noodzakelijke onderhouds- of herstelwerken, indien deze door de verhuurder op basis van deze overeenkomst dienen te of kunnen worden uitgevoerd. De huurder zal daarvoor nooit aanspraak kunnen maken op enige schadevergoeding of vermindering van huur, zelfs wanneer die werken meer dan veertig dagen zouden duren. Noch kan de verhuurder aansprakelijk gesteld worden voor enig verborgen gebrek van het goed.

MS

De huurder zal zich eveneens met het toezicht en onderhoud van de individuele verwarmingsinstallatie op hun kosten gelasten en dit zal minstens éénmaal per jaar gebeuren, evenals bij hun vertrek. Ieder jaar zal de huurder een professionele firma laten overgaan tot het nazicht, het reinigen en instellen van die installatie, en tot de nodige herstellingen overgaan. De factuur hiervoor zal door de huurder worden betaald, zelfs indien deze vervangingen of herstellingen door ouderdom of overmacht worden veroorzaakt. Het onderhoud en de reiniging van de brandstofvergaarbak zijn eveneens ten laste van de huurders.

11. Veranderingswerken

Het is de huurder niet toegestaan, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder en mits naleving van de procedure voorzien in artikel 7 e.v. van de wet op de handelshuurovereenkomsten, welkdanige verandering, verbouwing of aanpassing aan het gehuurde goed uit te voeren. De verhuurder kan deze veranderingswerken weigeren zonder hiervoor enige reden te moeten geven.

De werken zullen in ieder geval steeds enkel worden uitgevoerd voor rekening en op verantwoordelijkheid van de huurder, zonder enige betrokkenheid van de verhuurder. De verhuurder behoudt zich echter steeds het recht voor toezicht te houden op de goedgekeurde werkzaamheden. De werkzaamheden moeten altijd aan de geldende voorschriften voldoen, met name aan de bouwvergunning en brandveiligheidsvoorschriften, inbegrepen deze die vastgesteld zijn door de verzekeraar en de brandweer. Alle kosten verbonden aan deze veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen komen uitsluitend ten laste van de huurders.

Behoudens andersluidende overeenkomst, dient de huurder het gehuurde goed op het einde van deze overeenkomst terug te geven, met inbegrip van eventueel uitgevoerde werken, zonder dat de verhuurder daarvoor enige vergoeding verschuldigd is aan de huurder, noch bij de uitvoering van de werken noch bij het einde van de huur. De verhuurder kan evenwel eisen dat het pand terug in zijn oorspronkelijke staat wordt gesteld op kosten van de huurders. De huurder heeft niet het recht om de aangebrachte veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen te verwijderen voordat de verhuurder deze keuze heeft gemaakt.

De huurder is verantwoordelijk om op eigen kosten alle aanpassingen, wijzigingen, herstellingen en alle werken in het algemeen uit te voeren die opgelegd zijn of zullen worden door de bevoegde overheden in toepassing van de huidige of toekomstige wetten, reglementen en nonnen, zoals - ten exemplatieve titel - met betrekking tot de brandveiligheid, teneinde de gehuurde ruimten aan te passen of ze aangepast te houden aan hun in artikel 2 voorziene bestemming. De uitvoering van deze werken zal geen afbreuk

doen aan de overige verplichtingen van de huurders onder deze overeenkomst, meer bepaald het betalen van de huur en de overige sommen verschuldigd hieronder.

De huurder ziet af van enig verhaal tegen de verhuurder, weze het tot het bekomen van vermindering van huurgeld of schadevergoeding of anderszins, op basis van een onderbreking van ondermeer de verwarming, water- of electriciteitsdistributie, van diefstal of aftakeling van de gehuurde goederen of de algemene delen.

12. Huuroverdracht/onderverhuuring

De huurder mag in geen geval zijn huurrechten geheel of gedeeltelijk afstaan of overdragen, noch het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk in onderhuur geven, zonder schriftelijke en voorafgaandelijke toelating van de verhuurder, zulks onder voorbehoud van de rechten die de huurder uit art. 10 van de handelshuurwet put.

Indien de verhuurder toestemt in zulke overdracht of onderhuur, moeten de huurders, de onderhuurder, de cedent en de cessionaris ten opzichte van de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. De huurder verbindt zich ertoe er voor te zorgen dat de onderhuurder of de cessionaris een vergelijkbare verbintenis ten opzichte van de verhuurder ondertekent, tenzij laatstgenoemde hiervan afziet. De duur van de onderhuur kan in geen geval langer zijn dan de duur van deze overeenkomst en in geen geval kan de bestemming van het goed worden gewijzigd in geval van onderhuur of overdracht van huur.

13. Verantwoordelijkheid en Verzekeringen

De huurder verbindt er zich toe, rekening houdend met de in het goed uitgeoefende activiteit, hun burgerlijke aansprakelijkheid tegenover de verhuurder en tegenover derden, inzake brand, waterschade, ontploffingen, glasbreuk en aanverwante risico's evenals voor hun huuraansprakelijkheid en verhaal van burens, te laten verzekeren gedurende de hele looptijd van de overeenkomst bij een naar Belgisch recht erkende en door de verhuurder aanvaarde verzekeringsmaatschappij en voor voldoende bedragen.

De huurder dient van het onderschrijven van deze verzekeringen en van het betalen van de premies spontaan het bewijs te leveren binnen de 15 dagen na het ondertekenen van deze overeenkomst en telkens wanneer de verhuurder hierom verzoekt.

Handwritten signature

De verzekeringspolis moet voorzien dat de verzekeraar het contract niet mag verbreken zonder dat hij de verhuurder minstens 14 dagen vooruit hiervan per aangetekende brief op de hoogte heeft gebracht.

De huurder gebruikt alle krachtens de verzekeringspolissen ontvangen bedragen voor het herstel van het gebouw en voorzien eventueel uit eigen middelen in het ontbrekende.

De huurder verklaart zonder voorbehoud te verzaken aan elk verhaal tegen de verhuurder krachtens artikel 1386, 1720, 1721 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek.

De verhuurder en zijn rechthebbenden wijzen elke verantwoordelijkheid af voor eventuele schade die aan de huurder of aan derden die bij hen op bezoek zijn, berokkend wordt door de zaakgelastigden van eerstgenoemden.

Indien er tegen de verhuurder door eender wie een juridische of administratieve instantie ingeschakeld wordt vanwege de activiteiten van de huurder in het gehuurde goed en / of de hinder die voortvloeit uit de activiteiten, verbindt de huurder er zich toe het op te nemen voor de verhuurder, zich vrijwillig aan te bieden voor de procedure en de verhuurder te vrijwaren van elke veroordeling die hem zou kunnen opgelegd worden, en dit zowel in hoofdsom als voor de rente en de kosten.

14. Onteigening

In geval van onteigening, verzaakt de huurder aan elk verhaalsrecht op de verhuurder. Zij zal van de onteigenende overheid geen vergoeding vorderen die, in eender welke mate, de vergoeding die aan de verhuurder toekomt zou verminderen.

In geval van onteigening van slechts een gedeelte van het verhuurde goed, zal de overeenkomst blijven voortbestaan voor het niet-onteinende gedeelte en zullen het huurgeld en de huurlasten pro rata aangepast worden.

15. Waarborg

Tot waarborg van hun verplichtingen zal de huurder ten laatste tegen de inwerkingtreding van deze overeenkomst, zoals voorzien in artikel 3 hiervan, een waarborg stellen ten belope van zes maanden huur, waarvan 4 maanden zal gegeven worden door middel van een overschrijving naar de rekening van verhuurder met rekening nummer _____, of enige andere bankrekening die door verhuurder aan huurders schriftelijk zal worden meegedeeld, en 2 maand zal gegeven worden door middel van een bankgarantie die door verhuurder dadelijk zal kunnen ingeroepen worden en door de bank zal vrijgegeven worden bij de eerste vraag van verhuurder hiertoe in geval van niet-betaling door huurders van de huurgelden en/of de

MUG

huurlasten of enige andere financiële verplichting van de huurders, weze het tot vergoeding van schade of anders, zoals bepaald onder deze overeenkomst, zonder dat hiervoor een voorafgaande ingebrekestelling door verhuurder van huurders nodig is. Enige interesten hierop zijn ten voordele van de verhuurder. De huurder zal van de overschrijving het bewijs leveren aan de verhuurder bij aanvang van de overeenkomst en de voorwaarden van de bankgarantie dienen door verhuurder goedgekeurd te worden vooraleer deze door de huurders geldig kan worden aangegaan als deel van de huurwaarborg hieronder. Het bedrag van de huurwaarborg zal jaarlijks aangepast worden en de huurder zal jaarlijks de nodige bijstortingen doen aan verhuurder en de bankgarantie aanpassen teneinde de indexering van de huurgelden, zoals voorzien in artikel 5 van deze overeenkomst, in aanmerking te nemen en te verzekeren dat de huurwaarborg op elk moment het equivalent bedrag van zes maanden huurgeld vertegenwoordigt.

Het bedrag dat door huurder aan verhuurder werd gestort zal door de verhuurder aan de huurder worden teruggestort na het verstrijken van de onderhavige overeenkomst of bij beëindiging van deze overeenkomst voor welke reden ook, onder aftrek van de eventueel nog aan de verhuurder verschuldigde bedragen, na opmaak van een uittredende plaatsbeschrijving met bijbehorende kostenraming. Dit bedrag kan door de huurder in geen geval worden aangewend ter betaling van huur of lasten, behoudens in geval van akkoord van de verhuurder.

Deze waarborg is principieel bestemd om mogelijke huurherstellingen te dekken welke bij het einde van de huur ten laste van de huurder zouden kunnen worden gelegd. In geval van betwisting en bij gebreke aan regeling in der minne, is enkel de rechtbank van de ligging van het gehuurde goed bevoegd.

De huurder is verplicht om, overeenkomstig artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, het pand steeds van voldoende bedrijfsoutillage, meubilair, stock en huisraad te voorzien en voor een bedrag dat ten minste één jaar huur en lasten hieronder vertegenwoordigt, teneinde het wettelijk voorrecht van de verhuurder, bedoeld in artikel 20. 1° Hypotheekwet te verzekeren.

Het niet vestigen van de huurwaarborg, zal aanzien worden als een ernstige tekortkoming dewelke de verbreking van de huur verrechtvaardigt.

16. Verkoop van het verhuurde goed

In geval van vervreemding van het goed zal de nieuwe eigenaar de huurder kunnen uitdrijven in de gevallen aangehaald in de artikelen 12 en 16, 10, 2°, 30 en 4° lid van de Wet op de handelshuurovereenkomsten, mits opzegging van één jaar te geven binnen drie maanden van de verkrijging, met duidelijke vermelding van de reden die de opzegging rechtvaardigt.

17. Bezoekuren op het einde of bij verkoop

De verhuurder heeft het recht tijdens de opzegtermijn, of ingeval van verkoop, een bericht van verhuring of van verkoop aan te brengen op de meest zichtbare plaatsen naar keuze van de verhuurder. Bovendien moet de huurder tijdens de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, of ingeval van verkoop, de verhuurder toelaten om het goed te laten bezichtigen, twee dagen per week en tijdens ten minste drie opeenvolgende uren. Deze dagen en uren worden na gemeen overleg door de partijen vastgesteld.

18. Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder keuze van woonplaats te doen in het gehuurde goed voor de ganse duur van de overeenkomst. Dit geldt voor alle gevolgen van de overeenkomst, zelfs nadat de huurders het goed verlaten hebben, tenzij zij de verhuurder bij ter post aangetekend schrijven op de hoogte hebben gesteld van hun nieuwe zetel.

De verhuurder kiest woonplaats op het adres vermeld bij het begin van deze overeenkomst, tenzij het de huurder anders meegedeeld wordt via aangetekend schrijven.

19. Hoofdelijke en ondeelbare verbintenissen

De verplichtingen die in hoofde van de partijen uit deze overeenkomst ontstaan, rusten op hen hoofdelijk, solidair en ondeelbaar. Alle verplichtingen in hoofde van de huurder uit deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar aangegaan door alle ondertekenaars hiervan die vermeldt zijn onder de titel "huurder".

20. Sancties bij ernstige tekortkomingen

In geval van ernstige tekortkomingen vanwege de huurder kan de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst eisen met betaling van een forfaitaire wederverhuringvergoeding gelijk aan zes maanden huur (ten laste van de huurder), onverminderd eventuele schadevergoeding wegens huurschade, vergoeding wegens onbeschikbaarheid, enz.

De partijen komen uitdrukkelijk overeen dat, onder meer, het niet of het laattijdig betalen van de huur en de aanhorigheden, het niet stellen of aanpassen van de huurwaarborg, het gebrek aan onderhoud of het niet uitvoeren van werken die aan de huurder toekomen, het overdragen of onderverhuren van het goed zonder toestemming, de wijzigen van de

bestemming, het faillissement, de liquidatie, ontbinding, gerechtelijk concordaat of gekende insolventie van de huurder, een ernstige tekortkoming in hoofde van de huurder zal vormen die aanleiding kan geven tot het eisen van de ontbinding van de huurovereenkomst door verhuurder, en de huurders verzaken uitdrukkelijk aan het recht om de ernstigheid van deze tekortkomingen te betwisten. De verhuurder kan deze tekortkoming op eender welk moment invoeren en het nalaten door verhuurder om zulke ontbinding te eisen bij de vaststelling door de verhuurder van zulke tekortkoming betekent geenszins dat de verhuurder afstand gedaan heeft van het recht dit alsnog te eisen op basis van zulke tekortkoming.

Partijen komen eveneens uitdrukkelijk overeen dat het feit dat de gehuurde goederen niet meer actief gebruikt worden voor het uitbaten van een handel in restaurant, zoals omschreven in artikel 2 hiervan en leegstaat of enkel als opslagplaats zou gebruikt worden, dit ook een ernstige tekortkoming uitmaakt in hoofde van de huurder en de verhuurder het recht geeft om de ontbinding te eisen van deze overeenkomst onder de hogervermelde voorwaarden. De huurder zal bovendien een vergoeding verschuldigd zijn gelijk aan minimum 3 % van het laatste jaarhuurgeld per kalenderdag dat het gehuurde goed niet meer actief gebruikt wordt tot het uitbaten van een detailhandel in textiel tot op het moment dat de overeenkomst effectief ontbonden is en volledig ontruimd. De verhuurder zal eveneens het recht hebben om de ontbinding van de overeenkomst te vorderen in geval van niet-naleving door de huurder van een bepaling van deze overeenkomst indien de huurder, na een ingebrekestelling hiervoor door de verhuurder, nalaten deze bepaling na te leven binnen de 8 dagen volgend op het verzenden van zulke ingebrekestelling. Deze ontbinding geeft de verhuurder eveneens recht op de hogervermelde wederverhuuringsvergoeding, schadevergoeding wegens huurschade, onbeschikbaarheidsvergoeding enz. evenals op de hieronder vermelde bezettingsvergoeding.

De eis tot ontbinding door de verhuurder stelt geen einde aan de verplichtingen van de huurders onder deze overeenkomst, meer bepaald het betalen van de huur en de huurlasten.

De bezettingsvergoeding die verschuldigd is door de huurder in geval van het niet verlaten van het goed na de ontbinding of het aflopen van de overeenkomst wordt vastgesteld op minimum 3 % van het laatste jaarhuurgeld per kalenderdag.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan het keuzerecht van de verhuurder om te opteren voor de gedwongen uitvoering van de overeenkomst.

21. Registratie

De registratie van deze overeenkomst is bij wet verplicht. De kosten, registratierechten en eventuele boeten wegens de registratie van deze overeenkomst verschuldigd, vallen uitsluitend ten laste van de huurder. De huurder zal de huurovereenkomst op hun kosten laten registreren. Voor de heffing van de registratierechten stellen beide partijen de door dit

huurcontract aan de huurder opgelegde kosten vast op 5 % van de jaarhuur.

22. Bijzondere voorwaarden

22.a. De nietigheid van een clause of een gedeelte van een clause van deze overeenkomst zal niet de nietigheid van de rest van de overeenkomst of de clause tot gevolg hebben en partijen komen overeen deze nietige clause of gedeelte van een clause te vervangen door een geldige clause of gedeelte van een clause en die het dichtst aanleunt bij de bedoeling van de partijen zoals uitgedrukt in die clause of het gedeelte van een clause.

Handwritten signature

Aldus opgemaakt te ...Anderlecht.....op datum van14/03/2018
.....in evenveel exemplaren als er ondertekenaars met een onderscheiden
belang zijn. Elke ondertekenaar verklaart één exemplaar ontvangen
te
hebben.

De verhuurder

De huurders

De verhuurder

Jay ABS

[Handwritten signature]

Maxim

[Handwritten signature]

Huurder

"

[Handwritten signature]

Jay ABS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Huurder

Handwritten signature

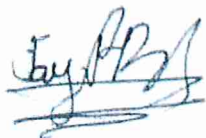
Handwritten signature

Aldus opgemaakt te ...Anderlecht.....op datum van09/05/2018
.....in evenveel exemplaren als er ondertekenaars met een onderscheiden
belang zijn. Elke ondertekenaar verklaart één exemplaar ontvangen
te
hebben.

"

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. J. B.' with a horizontal line through the middle.

..

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. J. B.' with a horizontal line through the middle.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. J. B.' with a horizontal line through the middle.A small handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. J. B.' with a horizontal line through the middle.

