

N. 16.518  
Handelshuur  
9 januari 2015

Reg. 1<sup>ste</sup> kant. Brussel  
Hyp. Brussel 5:

Reg.R. akte: 244,80 €  
Reg. R. bijlage: €  
ROG: € 50,00

Ref.:

Heden, negen januari tweeduizend vijftien.  
Voor mij, François LECONTE, geassocieerd notaris te  
Mortsel,  
ZIJN GEKOMEN:

1.

Eerste  
dubbel blad



Hierna genoemd "de huurder"  
Dewelke partijen mij verzocht hebben volgende  
huurovereenkomst authentiek vast te stellen:

**ARTIKEL 1: VOORWERP**

De verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt, het  
navermeld onroerend goed in huur.

Het onroerend goed wordt verhuurd met bestemming  
opslagplaats.

Huidige overeenkomst is onderworpen aan de wet van 30  
april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

**BESCHRIJVING VAN HET GOED**

**GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK - eerste AFDELING**

Een magazijn op en met grond en aanhorigheden, staande  
en gelegen te Sint-Jans-Molenbeek, Rue Van Meyel 56/62,  
volgens titel en thans bij het kadaster bekend, wijk A,  
nummer 169/K/8, met een oppervlakte van honderd  
vijfennegentig vierkante meter.

Met kadastraal inkomen van drieduizend vijfhonderd  
zevenenzeventig euro (€ 3.577,00).

**EIGENDOMSOORSPRONG**

Voorschreven goederen horen de verhuurder toe om het  
samen met andere goederen te hebben aangekocht van de  
naamloze vennootschap "CLIMAN" te Anderlecht,  
(ondernemingsnummer 0435.673.817, opgericht onder de  
benaming "Gold et Pur" blijkens akte verleden voor  
notaris Francis Flameng te Châtelet op 27 oktober 1988

(BBS van 25 november daarna onder nummer 881125-156), blijkens akte verleden voor notaris Gérard Indekeu te Brussel op 26 april 2012, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op 8 mei daarna onder referte 51-T-08/05/2012-05471.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

De huurder verklaart een perfecte kennis te hebben van de voorwaarden opgenomen in het proces-verbaal van 29 augustus 1974 opgemaakt door notaris Pierre Pissoort te Brussel om er een kopie van te hebben ontvangen en ontslaat bijgevolg ondergetekende notaris om er hier verder melding van te maken.

#### ARTIKEL 2: DUUR

De huur gaat in vanaf heden en wordt toegestaan voor een duur van **twintig** achtereenvolgende jaren om te eindigen op negen januari 2034, onverminderd het recht van de huurder om de handelshuurhernieuwingen te bekomen overeenkomstig artikel 13 van de wet op de handelshuurovereenkomsten.

Overeenkomstig diezelfde handelshuurwet, zal de huurder aan dit contract een einde kunnen maken bij afloop van elke driejarige periode en mits opzegging van zes maanden bij ter post aangetekende brief.

#### ARTIKEL 3: HUURPRIJS

De jaarlijkse basishuurprijs is vastgesteld op zesduizend euro, zijnde **vijfhonderd euro** per maand, betaalbaar in handen van de verhuurder door middel van overschrijving op bankrekening van de verhuurder. De maandelijkse huurprijs zal betaald worden de vijftiende van de maand.

De partijen bepalen uitdrukkelijk dat bovenvermelde huurprijs niet gebonden is aan de wijzigingen van de gezondheidsindex.

#### ARTIKEL 4: HUURWAARBORG

Tot waarborg van de goede naleving van zijn verplichtingen zal de huurder aan de verhuurder een waarborg stellen die overeenstemt met zes maanden huur of drieduizend euro (3.000,00 EUR).

De huurwaarborg zal gesteld worden in de vorm van een bankgarantie bij KBC bank.

#### ARTIKEL 5: TAKSEN EN BELASTINGEN

De huurder neemt alle taksen en belastingen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, ten laste. De huurder zal deze betalen aan de verhuurder na voorlegging van de rechtvaardigingsstukken dienaangaande.

#### ARTIKEL 6: ONDERHUUR EN OVERDRACHT VAN HUUR

De huurder heeft het meest uitgebreide recht het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onder te verhuren.

#### ARTIKEL 7: ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De huurder neemt alle huurherstellingen en het geringe

onderhoud op zich, zoals deze bij art. 1754 van het Burgerlijk Wetboek en bij de plaatselijke gebruiken worden bepaald.

**ARTIKEL 8: VERZEKERING**

De verhuurder verbindt zich op zijn kosten het goed tijdens de volledige duur ervan voor zijn nieuwbouwwaarde te verzekeren en dit conform de gebruikelijke marktpolis waarin minimum verzekerd zijn de risico's van brand, ontploffingen, blikseminslag, aanraking van lucht- en ruimtevaartuigen, electriciteitsrisico's, ontploffingen van springstoffen, arbeidsconflicten, aanslagen, daden van vandalisme of kwaadwilligheid, temperatuurschade, natuurrampen, waterschade, overstroming, storm, hagel, aardbeving.

De polis dient tevens te verzekeren het verhaal van derden, het verhaal van huurders en gebruikers, de onbruikbaarheid van onroerende goederen, reddings-, behouds-, opruimings- en afbraakkosten.

De verzekeringsvergoedingen door de verzekeraar uitgekeerd, zullen door de verhuurder onmiddellijk aangewend worden tot de heropbouw van de geteisterde goederen.

De verhuurder ziet af van alle verhaal, met uitzondering voor de schade veroorzaakt door bewezen opzet of bedrog, tegenover de huurder en onderhuurder(s) uit hoofde van schade aan of verlies van de gebouwen en verbindt zich deze verhaalafstand ook te bedingen van zijn verzekeraars.

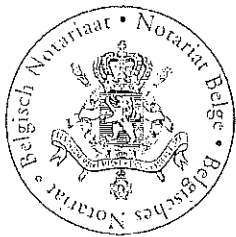
De huurder zal voor de volledige duur van de overeenkomst zijn huurdersaansprakelijkheid verzekeren, conform de gebruikelijke marktpolis waarin minimum verzekerd zijn de risico's van brand, ontploffingen, blikseminslag, aanraking van lucht- en ruimtevaartuigen, electriciteitsrisico's, ontploffingen van springstoffen, arbeidsconflicten, aanslagen, daden van vandalisme of kwaadwilligheid, temperatuurschade, natuurrampen, waterschade, overstroming, storm, hagel, aardbeving.

De polis dient tevens te verzekeren het verhaal van derden, het verhaal van huurders en gebruikers, de onbruikbaarheid van onroerende goederen, reddings-, behouds-, opruimings- en afbraakkosten.

De verzekeringsvergoedingen door de verzekeraar uitgekeerd, zullen door de huurder onmiddellijk aangewend worden tot de heropbouw van de geteisterde goederen.

De huurder ziet af van alle verhaal, met uitzondering voor de schade veroorzaakt door bewezen opzet of bedrog, tegenover de verhuurder, onderhuurder en de eventuele andere medehuurders uit hoofde van schade aan of verlies van de inboedel in de gebouwen, en verbindt zich deze verhaalafstand ook te bedingen van zijn verzekeraars.

Tweede en  
laatste  
dubbel blad



Handwritten signature and initials, including a large 'y' and a stylized signature.

Beide partijen bezorgen een verzekeringsattest op eerste verzoek.

**ARTIKEL 9: RECHT VAN VOORKOOP**

De huurder heeft een recht van voorkoop in geval van verkoop.

De verhuurder verbindt zich ertoe om de huurder bij aangetekend schrijven in te lichten over de prijs en andere voorwaarden van de verkoop.

De huurder heeft het recht om binnen de 30 dagen per aangetekende brief te aanvaarden of te weigeren. Bij afwezigheid van een dergelijk antwoord vanwege de huurder wordt dit geïnterpreteerd als een weigering.

In geval van weigering, zal de verhuurder het gehuurde goed niet aan een derde mogen verkopen, zonder de huurder op de hoogte te stellen per aangetekende brief, van de aangeboden prijs en de voorwaarden, met voorlegging van het geschreven bod, uitgaande van de derde partij. De huurder beschikt dan over een nieuwe termijn van 30 dagen om het onroerend goed alsnog te kopen aan de prijs en de voorwaarden van de derde partij. In geval van weigering of bij gebrek aan antwoord binnen de 30 dagen zal het recht van voorkoop van de huurder volledig vervallen zijn.

Ingeval het recht van voorkoop van de huurder niet wordt gerespecteerd, is deze gerechtigd hetzij de indeplaatsstelling in de koopovereenkomst, hetzij de betaling van schadevergoeding te vorderen.

De huurder is gerechtigd zijn recht van voorkoop over te dragen.

**ARTIKEL 10: REGISTRATIE**

De registratie van deze overeenkomst alsook de kosten en gebeurlijke boeten die eruit voortvloeien vallen ten laste van de huurder. Voor de inning der rechten worden de buitengewone lasten aan de huurder opgelegd, bepaald op 2% van de huur.

**BRUSSELS DECREET RUIMTELIJKE ORDENING (hierna "VCRO")**

1. De verhuurder verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een onteigeninsplan noch dat er maatregelen zijn getroffen in het kader van de wetgeving inzake monumenten en landschappen.

2. De verhuurder verklaart dat het goed bestemd is als magazijn-atelier.

3. Bij toepassing van artikel 275 van de Brusselse Codex Stedenbouw van 26 maart 2004 (COBAT) werden de stedenbouwkundige voorschriften opgevraagd aan de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.

Deze heeft letterlijk geantwoord :

*"Pour le territoire où se situe le bien*

*a) En ce qui concerne la destination:*

*Au Plan Régional de développement (DRL): espaces de*

**développement renforcé du logement et de la rénovation ;**

- Au plan Régional d'affectation du Sol (PRAS)

**Zone de forte mixité- Zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement**

Selon les renseignements pris au service du cadastre le bâtiment est affecté en tant que A169T7 ENTREPOT et A165X2 M. COMMERCE.

-Au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) Léopold II C Ulens-Picard approuvé le 11/2/1993 Affectation : voir annexe.

**b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis**

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants:

- Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006

- Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932

**c) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:**

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris ;

**d) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption**

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

- Dans l'éventualité de sols pollués, il y a lieu de vous adresser par écrit A l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) - Gulledele 98 - 1200 Bruxelles.

- Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu de posséder les autorisations nécessaires pour la poursuite des activités notamment par rapport à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, modifié le 3 juin 2004 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

**f). Autres renseignements**

ULENS 49/51-VAN MEYEL 56

- Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme n°30.916 délivré en date du 21/4/1978 : Hufkens Entreprises sprl : transformation entrepôts ;

VAN MEYEL 56/62 ;

- Le bien est situé dans la zone de protection d'un bien classé Halle de la Société des entrepôts de Bxl arrêté le 22/05/1997."

Verklaring pro fisco

De instrumenterende notaris verklaart aan partijen lezing gegeven te hebben van artikel 203 eerste lid van het wetboek der registratierechten.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen inschrijving van ambtswege te nemen bij het overschrijven van een uitgifte dezer, om welke reden het ook zij.

Verklaring - bevestiging van identiteit

a) De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen voor zover het gaat om natuurlijke personen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding voor zover het gaat om natuurlijke personen.

c) comparanten in deze verklaren hun toestemming te hebben gegeven tot het vermelden van het rijksregisternummer.

Onpartijdigheid

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan hem opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

De comparanten bevestigen tevens dat ondergetekende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Gedeeltelijke voorlezing

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte tijdig ontvangen te hebben.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2, van de Organieke Wet Notariaat.

3. De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Recht op geschriften

Ondergetekende notaris bevestigt hierbij het recht op geschriften ten bedrage van vijftig euro (50,00 EUR) te hebben geïnd.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Mortsel, datum als boven.

Na gedane voorlezing en toelichting hebben de partijen met mij, Notaris, ondertekend.