

COPIE

HANDELSHUUROVEREENKOMST

NOUVEAU [REDACTED]

Tussen de ondergetekenden enerzijds :

[REDACTED]

hierna de "verhuurder" genoemd;

en anderzijds :

[REDACTED]

hierna de "huurder" genoemd;

wordt overeengekomen als volgt :

1. Voorwerp

De verhuur [REDACTED] aan de huurder, die aanvaardt, het onroerend goed gelegen te [REDACTED] 138., bestaande uit :

- Commerciale glijbaan (café)
- Kelder (3 plaatsen)
- ...

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 binnen de maand na ingebruikname.

De huurder zal het goed in dezelfde staat terug ter beschikking stellen bij het einde van de huur.

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.

H
g

2. Bestemming

Het goed wordt verhuurd met volgende bestemming :

Horeca- Café
Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder. Een inbreuk op deze bepaling zal een grond tot huurontbinding vormen.

3. Duur

Deze overeenkomst is afgesloten voor een duur van 9 jaar, met ingang van *04/11/2011*, om van rechtswege te eindigen op datum van *04/11/2020* zonder dat stilzwijgende huurhernieuwing ooit kan ingeroepen worden, behoudens gebeurlijke *omstandigheden van overmacht*.

De huurder kan evenwel de huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden tevoren opzegt bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

4. Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt *3.00* Euro en is maandelijks betaalbaar, voor het begin van de maand waarop de huur betrekking heeft. Behoudens andere onderrichtingen van de verhuurder of zijn gevolmachtigde dienen de huurgelden gestort op de rekening nr. *[redacted]* ten name van de verhuurder.

Op laattijdige betaling van huurgelden wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest van 12 % in rekening gebracht, vanaf de vijfde van de maand.

5. Indexering

De basishuurprijs wordt gekoppeld aan de (gezondheids)index der consumptieprijzen en van rechtswege en zonder ingebrekestelling jaarlijks op de verjaardag van de huur aangepast volgens de formule :

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

De basishuurprijs bedraagt *9.00* Euro

De basisindex is die van *1. december 2011* terwijl de nieuwe index, diegene is van de maand voor de verjaardag van de overeenkomst.

17

g

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, zijn ten laste van de huurder.

7. Belastingen

Alle huidige en toekomstige belastingen of taksen geheven door om het even welke overheid op het verhuurde goed of de uitbating, worden uitsluitend door de huurder gedragen. De onroerende voorheffing valt 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 ten laste van de huurder.

8. Gemene lasten (eventueel)

Buiten de huurgelden, zal de huurder zijn deel kwijten van de gemene lasten 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 inzonder, zonder dat deze opsomming beperkend is : het verbruik van water, gas, elektriciteit en brandstof, de kosten van onderhoud en verzekering van de liften en de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, van verlichting en van andere apparatuur, 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.

Elk kwartaal maakt de verhuurder de afrekening over van de kosten der gemene delen, op basis van de bescheiden van de syndicus. De huurder verbindt er zich toe deze afrekeningen, te vereffenen binnen de veertien dagen na ontvangst van de afrekening.

9. Plaatsbeschrijving

Zowel de verhuurder als de huurder kunnen bij de intrek en het verlaten van het pand verzoeken om een plaatsbeschrijving op te maken. Deze beschrijving wordt gezamenlijk opgesteld door beide partijen. Verkiezen partijen beroep te doen op een deskundige, dan wordt deze gezamenlijk aangewezen. Ieder der partijen draagt de helft van de kosten. De plaatsbeschrijving bij de intrek moet binnen de maand worden opgemaakt. De plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning moet ten laatste worden opgesteld 7 dagen na het einde van de huur.

H
D

10. Onderhoud en herstellingen

De huurherstellingen en het gering onderhoud vallen ten laste van de huurder. Deze omvatten onder meer, zonder dat de hiernavolgende opsomming limitatief is :

- * het jaarlijks vegen van de gebruikte schoorstenen;
- * het onderhoud van alle verwarmings-, electriciteits- en gasinstallaties;
- * het onderhoud van de sanitaire installaties;
- * het onderhoud van alle goten, afwateringen en aflopen;
- * het vervangen van gebroken ruiten;
- * het onderhoud en herstel van muur- en vloerbekleding, alsook van deuren, vensters, rolluiken, sloten, spiegels, kranen, leidingen, elektrische apparaten enz.
- * het ruimen van de putten;

De huurder is ook aansprakelijk voor verstoppingen en vorstschade. Daarenboven verbindt de huurder zich ertoe de verhuurder onmiddellijk 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 zal aan de verhuurder de toegang tot het gehuurde goed verlenen voor het uitvoeren van alle noodzakelijke onderhouds- of herstelwerken. 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.

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 van de wet op de handelshuurovereenkomsten, welkdanige verandering, verbouwing of aanpassing aan het gehuurde goed uit te voeren. 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. De verhuurder kan evenwel eisen dat het pand terug in zijn oorspronkelijke staat wordt gesteld op kosten van de huurder.

Werken die noodzakelijk worden ingevolge huidige of toekomstige overheidsbeslissingen, zoals - ten exemplatieve titel - met betrekking tot de brandveiligheid, vallen ten laste van de huurder.

H

0

12. Huuroverdracht/onderverhuring

H 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 handelshuurnwet put.

13. Verzekeringen

De huurder verbindt er zich toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid tegenover de verhuurder en tegenover derden, inzake brand, huurrisico's en verhaal van burens, te laten verzekeren. De huurder dient hiervan spontaan het bewijs te leveren bij het ondertekenen van deze overeenkomst en dient elk jaar spontaan de kwitantie betreffende de voldane premies mede te delen.

14. Onteigening

In geval van onteigening, verzaakt de huurder aan elk verhaalsrecht op de v verhuurder.

15. Waarborg

Tot waarborg van zijn verplichtingen zal de huurder ten laatste tegen de intrede een waarborg stellen ten belope van ~~5 maanden~~ of 2700 €

hetzij in de vorm van een bankgarantie.

hetzij door middel van een huurwaarborgrekening naar analogie met art. 1752 bis B.W.

Het pand dient steeds voorzien te zijn van voldoende bedrijfsoutillage, meubilair en huisraad voor een bedrag dat ten minste één jaar huur vertegenwoordigt.

16. 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 twee maanden voor het einde van de huurovereenkomst, of ingeval van verkoop, de verhuurder toelaten om de woning 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.

H

2

17. Sancties bij ernstige tekortkomingen

In geval van ernstige tekortkomingen vanwege de huurder, onder meer het niet of het laattijdig betalen van de huur en de aanhorigheden, gebrek aan onderhoud, wijzigen van de bestemming, enz. kan de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst eisen met betaling van een forfaitaire wederverhuuringsvergoeding gelijk aan zes maanden huur, onverminderd eventuele schadevergoeding wegens huurschade.

18. Registratie

De huurder zal de huurovereenkomst op zijn kosten laten registreren.

19. Bijzondere voorwaarden

H De Verhuurder geeft de wettelijk voorgeschreven kennisgeving aan de huurder om het contract te registreren.

Aldus opgemaakt te Nedem op datum van 24/11/11 evenveel exemplaren als er ondertekenaars met een onderscheiden belang zijn. Elke ondertekenaar verklaart één exemplaar ontvangen te hebben.

de huurder

gelezen en goet getuist

De verhuurder

geregistreerd yes haden geen renvoeien
te Antwerpen, negende kantoor der registratie
op, 20 DEC 2011
boek 6229 blad 42 vak 298
Ontvangen: Wekend driesseventig euro
De e.a. Inspecteur

(€ 243,-)

B. LAMMENS