

Handelshoofdevenkomst  
krantenwinkel

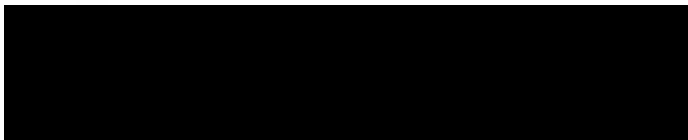
- HHoofdevenkomst dd. 1/2/1991  
overgenomen op 1/1/1996



- Huurwaarsborg dd. 22/01/96  
bij ASLK: 84.000 BEF
- Huidige huur: 1176 EUR

## HANDELSHUUR

Tussen de ondergetekenden :



Hierna de HURDER genoemd,

en



Hierna de VERHUURDER genoemd,

Wordt overeengekomen wat volgt:

### 1. Voorwerp.

- De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, het pand gelegen te Geel, Markt 75, bestaande uit winkelruimte met achterliggende plaatsen en magazijn met verdieping en kelder. De aan het magazijn palende ruimte zonder verdieping is niet inbegrepen.

De huurder heeft het genot en gebruik van de kelder tot aan de veranderingswerken. Na de veranderingswerken verkrijgt de huurder van Markt 74 de toegang tot de kelder en dienvolgens ook het genot en gebruik, zoals overeengekomen in de overeenkomst dd. ... gesloten, tussen de huurder van Markt 74 en de verhuurder, in aanwezigheid van de huurder van Markt 75, en die als bijlage aan deze handelshuurovereenkomst wordt toegevoegd.

- Van het goed wordt 100 % gebruikt voor handelsdoeleinden en 0 % voor privé-woning.

- De partijen verklaren het verhuurde goed te kennen en er geen andere beschrijving van te eisen.

Er zal binnen de maand een beschrijvende staat worden opgesteld door beide partijen.

De huurder erkent dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert.

De huurder verbindt en zich toe het in goede staat van onderhoud te zullen afleveren bij het beëindigen van de overeenkomst op straf van schadevergoeding.

Het is de huurder verboden de bestemming van het handelshuis te wijzigen.

Indien de huurder in gebreke blijft deze verplichting na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder. Door middel van een schriftelijke ingebrekestelling per aangetekende brief en ten laatste 14 dagen vooraf, heeft de verhuurder het recht de huurovereenkomst om deze reden op te zeggen.

3. Duur :

Deze huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 0 opeenvolgende jaren, met ingang van ~~1/1/1991~~.....1./2./91.....

Deze huurtijd geldt eveneens voor de lokalen bestemd voor bewoning die door dezelfde verhuurder in huur gegeven worden.

4. Beëindiging van de huur :

Bij het aflopen van elke periode van drie jaren heeft de huurder het recht om de huurovereenkomst eenzijdig te beëindigen, mits hij aan de andere partij dit voornemen per aangetekende brief betekent ten laatste zes maanden voor het einde van de periode van drie jaren.

De verhuurder heeft de mogelijkheid overeenkomstig de bepalingen van art.3 van de wet op de huurshuur het contract op te zeggen bij het einde van het derde en het zesde jaar met een opzegging van één jaar te geven per aangetekend schrijven.

Huurder en verhuurder kunnen evenwel op elk ander ogenblik de huur beëindigen op voorwaarde dat hun akkoord vastgesteld wordt bij authentieke akte of bij verklaring voor de rechter afgelegd.

5. Huurprijs :

De maandelijkse huurprijs bedraagt ..Drie en Tweehonderd ..  
...~~2000~~...~~honderd~~.....(2.200...frank)

Dit bedrag zal uiterlijk de 1<sup>e</sup> van iedere maand seestort worden op rekening nr. van ~~123-1234-56~~ van [redacted] ..... of betaald worden in handen van de verhuurder.

- De huurprijs wordt gesplitst als volgt :
  - .8 % voor de woongelegenhed;
  - 1.2 % voor de handelslokalen.

- De huurprijs wordt jaarlijks op de vervalldag automatisch aangepast aan de index der consumptieprijsen volgens de formule :

$$\frac{\text{basishuur} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De nieuwe index is die van de maand die de vervaldag van de overeenkomst voorafgaat.

De basisindex bedraagt : ... (indexcijfer van de maand die de datum van het contract voorafgaat).

De verhuurder zal de wettelijke voorschriften inzake huurindexering volgen.

#### 6. Veranderingen, herinrichtingen en verbouwingen :

- Geringe werken van loutere inwendige schikking mag de huurder uitvoeren. Voor zover die nog voorhanden zijn bij het beëindigen van de overeenkomst, blijven ze onvergeld aan de verhuurder.

- Het oprichten van nieuwe gebouwen is aan de huurder niet toegelaten.

- Het is de huurder toegestaan om aan het handelshuis die veranderingen, herinrichtingen of verbouwingen uit te voeren die noodzakelijk of dienstig zijn voor de uitoefening van zijn activiteiten mits hij de hiernavolgende voorwaarden naleeft :

- 1/ de kosten van deze werken mogen niet hoger zijn dan drie jaren huur;
- 2/ de veiligheid, de stevigheid en de esthetische waarde van het gebouw mogen niet in het gedrang komen.
- 3/ de verhuurder wordt per aangetekende brief op de hoogte gebracht van dit voornemen en met voorlegging van alle dienstige plannen en bestellingen.

De verhuurder heeft het recht zich om gemotiveerde redenen tegen deze plannen te verzetten, mits dit verzet binnen de 30 dagen bij aangetekende brief of exploit van de gerechtsdeurwaarder wordt betekend. Als de verhuurder binnen deze 30 dagen geen verzet betekend, wordt hij verondersteld in te stemmen met de plannen.

Mocht de huurder de werken uitvoeren zonder toestemming of toelating, of zonder naleving van bovenbeschreven vereiste, dan heeft de verhuurder het recht de werken te doen stopzetten bij eenvoudige beschikking van de Vrederechter.

Gedurende de uitvoering van de werken heeft de verhuurder het recht de werken te bezoeken.

De huurder is aansprakelijk voor de risico's en de schade die de uitvoering van de werken mocht veroorzaken.

De huurder zal op straffe van stillegging van de werken voor de aanvang van de uitvoering van de werken aan de verhuurder een verzekeringspolis en een betalingsbewijs van de premies ter dekking van de bouwplaatsrisico's "All Risk Bouwplaats" genoemd voorleggen. Deze verzekeringspolis dekt niet alleen de aansprakelijkheid van de huurder, maar ook van de verhuurder, alsook van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als van elkaar uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken.

Bij vertrek van de huurder, zal de verhuurder kunnen eisen dat de vertrokken ofwel in hun oorspronkelijke staat worden hersteld op kosten van de huurder, ofwel behouden blijven in hun gewijzigde staat, zoolver hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.

In verband met de uit te voeren werken aan de trap : zie bijzondere clause nr. 20.

#### 7. Onderhuur en overdracht :

Overdracht en onderverhuur, ook gedeeltelijke, zijn niet toegelaten, tenzij mits schriftelijke en voorafgaande instemming van de verhuurder.

Ingeval van overdracht of onderverhuur hetzij krachtens de wet, hetzij na toelating door de verhuurder, blijft de huurder solidair gehouden met de onderhuurder of sessionaris voor alle verplichtingen gedurende de nog lopende termijn.

#### 8. Hernieuwing :

De huurder heeft het recht om voor het einde van elke huurperiode van 9 jaren een hernieuwing van de huurovereenkomst te vragen.

De huurder doet deze aanvraag aan de verhuurder op straffe van nietigheid ofwel per aangestekende brief, ofwel bij deurwaardersexploot tussen de 10e en de 15e maand voor het aflopen van de periode van 9 jaar, en dit overeenkomstig artikel 13 en 14 van de handelshuurwetgeving.

De huurovereenkomst kan niet meer dan driemaal hernieuwd worden.

De huurder kan zich niet op een stilzwijgende verlenging beroepen.

#### 9. Verzekering :

Tijdens de hele duur van het huurcontract moet de huurder bij een Belgische verzekeringsmaatschappij een verzekering afsluiten voor zijn aansprakelijkheid als huurder inzake brand, waterschade, ontploffingen en aanverwante risico's evenals voor het verhaal van de bureu. Hij verbindt zich ertoe het bewijs hiervoor te leveren telkens als de verhuurder hierom verzoekt.

De huurder verklaart zonder voorbehoud te versaken aan elk verhaal tegen de verhuurder, krachtens artikel 1336 en 1721 van het B.W.

#### 10. Uithangborden :

Behoudens voorafgaand en schriftelijk akkoord vanwege de verhuurder is het de huurder verboden uithangborden of lichtreclames aan de gevel aan te brengen.

#### 11. Verkoop :

Ingeval van verkoop van het goed zal de koper een einde kunnen stellen aan de overeenkomst met opzegging van één jaar vooraf te betekenen aan de huurder, binnen een termijn van drie maanden volgend op de verkrijging en rekening houdend met de bepalingen van art. 12 van de handelshuurwetgeving.

12. Belastingen :

De huurder zal 30 % van de onroerende voorheffing dragen en aan de verhuurder betalen binnen de maand op voorlegging van het desbetreffend aanslag-biljet.

De huurder draagt eveneens alle gemeentelijke en provinciale taken en lasten die het gehuurde goed betreffen.

13. Waarborg :

Tot waarborg van al zijn verplichtingen zal de huurder binnen de maand een bedrag van 3 maanden huur of ..... fr. storten op een geïndividualiseerde rekening bij een bankinstelling, op zijn naam en in het voordeel van de verhuurder.

De totale waarborgsom wordt bij voorrecht bestemd tot aanzuivering van de schuldvorderingen van de verhuurder op de huurder bij het beëindigen van de overeenkomst.

De waarborgsom wordt vrijgegeven door de verhuurder nadat de huurder aan zijn verplichtingen heeft voldaan.

De waarborgsom kan worden vervangen door een bankwaarborg t.b.v. drie maanden huishuur.

14. Onderhoud en herstellingen :

De huurder zal het gehuurde goed gebruiken en onderhouden als een goed huisvader.

Alle kosten van onderhoud en alle herstellingen zonder onderscheid van aard of hoegrootheid vallen ten laste van de huurder. Derhalve zal de huurder noch met het oog op de uitvoering der werken, noch tijdens de uitvoering ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid of genotstoornis, noch bij het einde van de huurovereenkomst, in geen geval een eis of verhaal tegenover de verhuurder kunnen stellen of laten gelden of enige vergoeding uit welken hoofde ook opvorderen.

Gebroken of gebarsten ruiten zullen door de huurder vervangen of hersteld worden, welke ook de oorzaak is van de schade.

De huurder staat in voor alle schilderwerken, zowel binnen als buiten, voor het behang, het onderhoud van sloten, leidingen van gas, water en electriciteit, centrale verwarming, rolluiken en zonneblinden e.d.m.

De huurder zal de centrale verwarming onderhoud en eenmaal in het jaar de ketel en brander laten reinigen.

Het jaarlijks vegen van de schouwen is ook te zijnen laste. De huurder is verantwoordelijk voor het bevriezen van de leiding van het water.

De huurder moet zorgen voor het ruimen van de putten.

De huurder zal de schade herstellen veroorzaakt bij inbraak of poging tot inbraak en vandalisme.

#### 15. Private lasten :

Huur van meters en verbruik voor gas, water, electriciteit, kabeltelefoon en dergelijke zijn ten laste van de huurder.

Voor de centrale verwarming betaalt de huurder een maandelijks voorschot van 2 000 fr., te storten met de huur en jaarlijks hernieuwbaar.

De firma CALORIBEL zal eenmaal per jaar, op kosten van de huurder, de meters opnemen en de kosten verdelen. Tegen haar berekening is geen verzet mogelijk. Na de opmeting volgt dan de jaarlijkse afrekening.

#### 16. Onteigeningen :

Bij onteigening zal de huurder geen enkele schadevergoeding van de verhuurder kunnen eisen.

#### 17. Bezoekrecht en aanplakking :

Drie maanden voor het einde van de overeenkomst of in geval van verkoop van het goed zal de verhuurder het recht hebben aanplakbrieven op het goed aan te brengen en dit laatste driemaal per week gedurende twee uur in overleg met de huurder, volledig te laten bezoeken.

De verhuurder heeft het recht om na afspraak met de huurder het goed te bezoeken om zich te vergewissen van de goede naleving van deze overeenkomst.

18. De schending van een of meer beschikkingen van deze overeenkomst door de huurder geeft aanleiding tot verbreking van de huurovereenkomst, in welk geval een schadevergoeding alleszins forfaitair en onbetwistbaar zal gesteld worden op een bedrag gelijk aan zes maanden huur, ongeacht elke andere hogere schadesom.

#### 19. Registratie :

De registratie van onderhavige overeenkomst, alsmede de bijhorende bepaling van de rechten (eventueel boete ingeval niet uitgevoerd wordt) vallen ten laste van de huurder.

De verhuurder zal binnen de 10 dagen na de ondertekening van deze overeenkomst het bewijs mogen vragen van de registratie.

25. Bijzondere clausule :

*van Markt 74*

De huurder verklaart zich akkoord met de veranderingswerken die de huurder van de boekenwinkel gelegen Markt 75, de heer en [redacted], zich voornemen uit te voeren om hun zaak te vergroten.

Dese werken houden in dat de trap naar de eerste verdieping dient afgebroken.

De heer en mevrouw [redacted] geven een uitsprong van hun winkel af, zodat de huurder van Markt 74 rechtstreekse toegang krijgt tot de nieuw te plaatsen trap naar de verdiepingen.

De werken dienen uitgevoerd in dezelfde periode waarin de veranderingen bij de huurder van Markt 74 plaatsvinden.

Het plan van de werken aan deze trap dient voorgelegd aan de huurder en verhuurder.

Aldus opgesteld in drie exemplaren, een voor de verhuurder, een voor de huurder en het derde voor het Bestuur van de Registratie.

*De lasten pro fisco gehaat op 10%*

Te .....*1/2*....., op .....*1991*.....

*te Geel 1/2 / 1991*

De Verhuurder

[redacted signature]



De Huurder.

[redacted signature]

*registréerd te Geel, de - 8 / 1991*

*zeven bladzijden*

*ing. 6<sup>2</sup> d. 15 32 46*

*De huurder vijf foliëzend zeshoekend eenzijdig frank!*

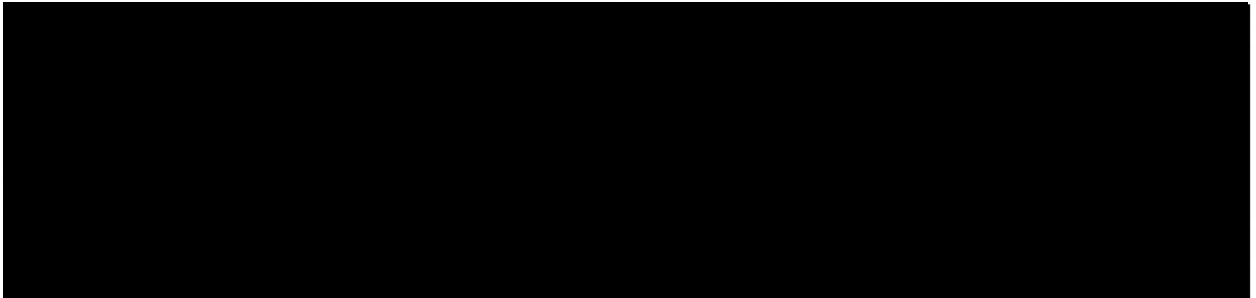
*R. 5631,-*

*H. de G. Beller*



ADDENDUM BIJ DE HANDELSHUUROVEREENKOMST  
DD. 1 FEBRUARI 1991

Tussen ondergetekenden :



wordt overeengekomen hetgeen volgt :

1.

De overlaters dragen aan de overnemers, die aanvaarden, de algeheelheid over van hun rechten en plichten betreffende het handelshuurcontract gesloten tussen henzelf en de verhuurder op 1 februari 1991, geregistreerd op 8 februari 1991 te Geel, betreffende het onroerend goed gelegen te Geel, Markt 75, bestaande uit winkelruimte met achterliggende plaatsen en magazijn met verdieping en kelder, en dit voor de resterende tijd.

De overnemers gaan de verbintenis aan alle lasten en voorwaarden te vervullen, welke zij verklaren goed te kennen, van genoemde handelshuurovereenkomst, aan hen afgestaan en waarvan het exemplaar hen door de overlaters overhandigd werd.

2.

De overdracht treedt in werking op ..

*1.1.91*

3.

De overnemers nemen het genot van het goed over in de staat waarin de overlaters het achterlaten, en die zij verklaren goed te kennen.

4.

De waarborg voorzien in de overeenkomst zal door de overnemers aan de verhuurder gestort worden.

De verhuurder zal de door de overlaters gegeven waarborg één maand nadat zij het pand verlaten hebben terugbetalen voor zover :

- de overnemers de nieuwe waarborg gestort hebben.
- de overlaters alle lasten en vervallen huurgelden betaald hebben.

5.

De huurprijs bedraagt op heden 26.000 fr. (zesentwintig duizend franken) te vermeerderen met een provisie van 2.000 fr. voor de private lasten.

De overnemers bevestigen bij deze hun akkoord om vanaf 1 januari 1997 aan de verhuurder een maandelijkse huurprijs van 30.000 fr. (dertig duizend franken) te betalen, te vermeerderen met een provisie van 2.000 fr. per maand voor de private lasten.

6.

De overnemers dienen de brandpolis voor te leggen, afgesloten voor het gehuurde pand, alsmede het bewijs van betaling van de eerste premie.

26/1/95 Opgemaakt te Geel op datum van 26.12.1995 in vier exemplaren, waarvan iedere partij erkent een exemplaar ontvangen te hebben, het vierde voor de registratie bestemd zijnde.

De verhuurder

De overlaters

De overnemers

Voor akkoord

Voor akkoord

Voor akkoord

# huurwaarborg bestaande uit een som geld



ASLK  
BANK + VERZEKERINGEN

ASLK BANK nv ■ Gewoon Sparen / 106.3 ■ Wolvengracht 48 ■ 1000 Brussel

DE VERHUURDER(S) Naam

Voornamen

[Redacted name and address information for the landlord]

Bus

DE HUURDER(S) Naam

Voornamen

[Redacted name and address information for the tenant]

Bus

hebben een huurovereenkomst afgesloten betreffende het goed gelegen te

Straat

MARKT

Nr

75

Bus

Postnummer

2440

Gemeente

GEEL

- Het bedrag van de huurwaarborg is niet hoger dan 3 maanden huur.
- Het goed dient de huurders tot hoofdverblijfplaats.
- De huurwaarborg bestaat uit een som geld.

De verhuurder(s) en de huurder(s) komen bijgevolg overeen dat een bedrag van 84.000 fr. overeenkomstig art. 10, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, sectie II Burgerlijk Wetboek geplaatst wordt op de

- ES-rekening nr. 035 2322590 63
- het spaarboekje nr. [ ] [ ] [ ]
- ES-TERM rekening nr. [ ] [ ] [ ]
- de termijnrekening nr. [ ] [ ] [ ]

geopend ten name van de huurder(s) en onderworpen aan de volgende voorbehoudsclausule "huurwaarborg in speciën neergelegd overeenkomstig art. 10, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, sectie II Burgerlijk Wetboek; geen terugbetaling van kapitaal of interesten dan met het schriftelijk akkoord van de verhuurder(s)".

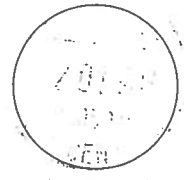
De verhuurder doet afstand van alle verhaal jegens de ASLK indien hij zich akkoord verklaart met de vrijgave van de waarborg vóór het einde van het contract.

Opgemaakt te Geel op 22/01/96 in vier exemplaren waarvan twee bestemd voor de ASLK.

[Redacted signature and stamp area]

De ASLK bevestigt dat op 22/01/96 een bedrag van 84.000 fr., hetgeen niet hoger is dan 3 maanden huur, door de houders werd ingeschreven op rekening 035 232259063 beheerst door de clausule "Huurwaarborg in speciën neergelegd overeenkomstig art. 10, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, sectie II Burgerlijk Wetboek; geen terugbetaling van kapitaal of interesten dan met het schriftelijk akkoord van de verhuurder(s)".

De verantwoordelijke bediende:  
Naam: [Redacted]  
Handtekening: [Redacted]



datumstempel

9338 10.94 193 DP01L