



JM0003043

huurcontract anoniem

HUUROVEREENKOMST GARAGE/MAGAZIJN

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN:

Hierna onveranderlijk 'de verhuurder' genoemd

EN

1.

2.

Hierna onveranderlijk 'de huurder' genoemd.

IS OVEREENGEKOMEN EN HEBBEN AANVAARD EN AANGENOMEN:

Artikel 1. Voorwerp van de huurovereenkomst

1.1 De verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt, volgend onroerend goed (hierna genoemd: "het gehuurde goed"):

een garage met magazijn gelegen aan de Georges Wittouckstraat 57, Georges W, met een oppervlakte van +- 220 m².

De verhuurde ruimte is een deel van een groter geheel maar is afgescheiden door een slotvaste poort

1.2 De huurder verklaart het gehuurde goed te kennen en vraagt er geen verdere beschrijving van.

Artikel 2. Bestemming van het gehuurde goed

2.1 Het gehuurde goed is bestemd voor het parkeren van 2 bestelwagens en de opslag van goederen bestemd voor 1^{ste} en 2^{de} huurder.

De huurder mag deze bestemming niet wijzigen zonder het voorafgaand, schriftelijk akkoord van de verhuurder die deze wijziging steeds mag weigeren, zonder ze te moeten motiveren en zonder dat de huurder recht kan laten gelden op een schadevergoeding gestoeld op deze weigering. Het stilzitten van de verhuurder bij een eventuele bestemmingswijziging kan door de huurder nooit worden uitgelegd als een akkoord in de zin van dit artikel.

2.2 Partijen komen overeen dat de bestemming van het gehuurde goed uitdrukkelijk een essentieel bestanddeel uitmaakt van deze huurovereenkomst. Indien de huurder deze bestemming zou wijzigen zonder voorafgaand, schriftelijk akkoord van de verhuurder, zal de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst lastens de huurder kunnen vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding.

- 2.3 Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat het gehuurde goed in geen geval bestemd kan worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor een ambachtelijke activiteit die rechtstreeks in contact staat met het publiek, op een zodanige wijze dat deze huurovereenkomst niet geregeld wordt en nooit geregeld kan worden door de wet van 30 april 1951 op de handelshuur.

Artikel 3. Duur van de huurovereenkomst

- 3.1 De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 6 jaar. De overeenkomst treedt in werking op 1.2.2024 om te eindigen op 31.01.2030. De huurovereenkomst wordt hierna stilzwijgend verlengd voor een periode van 3 jaar. De huurovereenkomst kan door verhuurder en huurder worden opgezegd minstens 1 maand voor het einde van de huurovereenkomst en bij stilzwijgende verlenging op een elk moment met een opzegperiode van 3 maanden ingaand de eerste van de maand na de aangetekende opzegbrief.

Artikel 4. Huurprijs

- 4.1 De basishuurprijs bedraagt 750 EUR per maand en is via een bestendige opdracht aan de bank vooraf betaalbaar ten laatste elke eerste van de maand.
- 4.2 Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden op het rekeningnummer BE92 7360 4596 4223 van de verhuurder bij de bank KBC.
- 4.3 De huurder zal een bestendige opdracht bij zijn bank onderschrijven zodat de huurprijs steeds op de eerste dag van elke maand of de eerstkomende werkdag overgeschreven zal zijn op de rekening van de verhuurder, overeenkomstig artikel 4.2.
- 4.4 De eerste storting ter betaling van de eerste maand huur zal geschieden voor 1.2.2024 en dit voor de maand februari 2024. Op de eerste dag van elke maand of de eerst komende werkdag moet telkens de huur voor de komende maand gestort zijn op rekening van de verhuurder.
- 4.5 Alle niet op hun vervaldag betaalde bedragen (huurgelden, gemeenschappelijke kosten, belastingen en taksen) brengen een interest op van 1% per begonnen maand vanaf de datum van de vervaldag van de termijn tot aan de dag der algehele betaling, en worden verhoogd met een forfaitaire schadevergoeding wegens de hierdoor veroorzaakte kosten van administratie en minnelijke invordering gelijk aan 10% van het op de vervaldag openstaande bedrag, met een minimum van 250.00 EUR, onverminderd de kosten van gerechtelijke invordering en onverminderd de andere rechten van de verhuurder. Deze interesten en kosten zijn van rechtswege, zonder voorafgaande ingebrekestelling verschuldigd bij niet betaling op de vervaldag.

In uitvoering van deze bepaling zal de verhuurder uit hoofde van de bedragen die krachtens dit artikel verschuldigd zijn, aan de huurder iedere maand een debetnota toezenden. De huurder verbindt er zich toe deze debetnota binnen de vijf kalenderdagen aan de verhuurder te betalen.

- 4.6 De bijdrage in de kosten en lasten zijn niet vervat in de huurprijs.
- 4.7 De huurprijs kan niet gecompenseerd worden met welk bedrag ook waarvan de huurder meent dat de verhuurder hem dit verschuldigd is. Schuldvergelijking wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 5. Indexering van de huurprijs

- 5.1 De hoger bedongen huurprijs is gekoppeld aan het door het Ministerie van Economische zaken vooropgestelde indexcijfer der consumptieprijsen. De toegepaste formule zal aangepast zijn aan de op het ogenblik van ondertekening van deze huurovereenkomst geldende wetten terzake (dit is momenteel volgens het gezondheidsindexcijfer). De huur wordt van rechtswege aangepast volgens de formule: aangepaste huurprijs = basishuurprijs x nieuw indexcijfer / basisindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in deze huurovereenkomst, alinea 4.1.

Als nieuw indexcijfer geldt de index van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs. Verhuurder en huurder zijn overeengekomen dat het indexcijfer van de maand december 2023 (basis 2013): 129,53 geldt als basisindex.

- 5.2 De aanpassing van de huurprijs gebeurt automatisch en van rechtswege jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dit is op 1.2.2024. De eerste aanpassing van de huurprijs kan echter pas plaatsvinden plaatsvinden op 1.2.2027.
- 5.3 De geïndexeerde huurprijs kan nooit lager zijn dan de laatst betaalde huurprijs. In geval deze situatie zich krachtens een dwingende wet zou voordoen, heeft de verhuurder het recht om de economische voorwaarden van de huurovereenkomst te herzien.
- 5.4 Voor het geval de berekeningsbasis van het officieel indexcijfer der consumptieprijzen gewijzigd zou worden of de index afgeschaft zou worden, komen verhuurder en huurder uitdrukkelijk overeen dat het bedrag van de huurprijs gekoppeld zal worden aan de conversiepercentages die het Belgisch Staatsblad zou publiceren of aan om het even welk systeem dat deze index zou vervangen om als basis te dienen voor de betaling van de ambtenaren; de huurprijs mag echter nooit lager zijn dan de laatste te betalen huurprijs, die berekend werd overeenkomstig de voorgaande berekeningswijze voor de index. Indien om welke reden ook een dergelijk systeem niet bestaat, zal de verhuurder het recht hebben zich te beroepen op de stijging van de kosten voor levensonderhoud. Verhuurder en huurder zullen het mogelijke doen om een akkoord te bereiken over het gebruik van een vervangingsformule.
- 5.5 Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat elke afstand in hoofde van de verhuurder, in verband met de indexeringsclausule enkel geldig kan zijn door een schriftelijke verklaring, ondertekend en gedagtekend door de verhuurder waarin deze uitdrukkelijk afstand doet van de toepassing van de indexatie gedurende een bepaalde periode. Het stilzitten van de verhuurder met betrekking tot het doorvoeren van een indexaanpassing kan door de huurder nooit worden uitgelegd als een afstand van dit contractueel recht.

Artikel 6. Huurwaarborg

- 6.1 Als huurwaarborg voor een goed, stipte en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder bij het ondertekenen van deze huurovereenkomst in handen van de verhuurder een bedrag storten van 2.250 EUR dat overeenstemt met 3 maanden basishuur op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst.

Na affoop van elke periode van drie jaar zal het bedrag van de waarborg tegelijkertijd en op dezelfde wijze aangepast worden als de huur, zodat de huurwaarborg steeds 3 maanden huur vertegenwoordigt.

- 6.2 Dit bedrag zal hem zonder intresten terugbetaald worden onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen na verloop van de laatste termijn van onderhavige huurovereenkomst en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welke andere lasten ook. De huurder is namelijk verplicht de huurprijs op de bepaalde vervaldagen te betalen tot aan het einde van de huurovereenkomst.

- 6.3 De huurder zal het gehuurde goed altijd voorzien van een uitrusting, van stoffering en van goederen, die vrij zijn van alle schuld en waarvan de waarde overeenstemt met minstens één jaar huur. De huurder verklaart dat de goederen die zich in het gehuurde pand bevinden, vrij zijn van pand of andere bezwarende rechten, minstens een deel van de goederen waarvan de waarde overeenstemt met minstens één jaar huur.

- 6.4 De huurwaarborg, zowel door een bankoverschrijving, als door een schriftelijke bankgarantie, zoals hierboven beschreven in artikel 6.3 dient uitgevoerd of afgeleverd te worden ten laatste op 31.01.2024 .
- 6.5 Tussen verhuurder en huurder wordt er uitdrukkelijk overeengekomen dat de afwezigheid van een huurwaarborg na de overeengekomen termijn een voldoende zwaarwichtige wanprestatie is die aanleiding geeft tot de ontbinding van de huurovereenkomst in het nadeel van de huurder. Evenwel dient de verhuurder hiertoe een vordering tot ontbinding nog in te stellen voor de bevoegde rechtbank, onverminderd zijn recht op schadevergoeding.

Artikel 7. Belastingen en andere financiële lasten

- 7.1 Alle huidige en eventueel toekomstige belastingen, taksen en in het algemeen welke bedragen dan ook, permanente of tijdelijke, die nu of later het verhuurde goed zouden bezwaren, zoals de onroerende voorheffing, de belasting op de activiteit en exploitatie van de huurder of op het gebruik van de gehuurde ruimten, eventueel de belasting op de toegevoegde waarde ten voordele van de Staat, het Gewest, de Gemeente, de Provincie, de Federatie van gemeenten of de Agglomeratie, of elke andere Openbare Dienst, de lokale taksen, zijn volledig ten laste van de huurder pro rata van de gehuurde periode.
- 7.2 Ingeval een dwingende wet de onroerende voorheffing ten laste zou stellen van de verhuurder, behoudt deze zich het recht voor de economische voorwaarden van de huurovereenkomst te herzien.
- 7.3 De verhuurder zal steeds de stavingstukken van de doorgerekende belastingen, heffingen of taksen tijdig overmaken aan de huurder, die zich ertoe verbindt om de in rekening gebrachte bedragen binnen de zeven dagen na doorsturing door de verhuurder te betalen. De huurder is bovendien gehouden om de verhuurder schadeloos te stellen voor elke schade die deze zou lijden als gevolg van de laattijdige betaling door de huurder van de verschuldigde bedragen.
- 7.4 De in rekening gebrachte bedragen kunnen onder geen enkel beding gecompenseerd worden met enige vordering van de huurder op de verhuurder.
- 7.5 De huidige of toekomstige heffingen op de exploitatie van de huurder zijn eveneens ten laste van de huurder. Indien op de eigendom een taks of belasting zou worden geheven als gevolg van de activiteit die door de huurder wordt uitgevoerd, is deze volledig ten laste van deze laatste.
- 7.6 De eventuele BTW komt volledig ten laste van de huurder.

Artikel 8. Nutsvoorzieningen

- 8.1 De huurder zal voor de gehele duur van de huurovereenkomst alle kosten dragen (inclusief vermogensvergoeding, abonnementen en kosten van de tellers) van de nutsvoorzieningen, waaronder – en slechts bij wijze van voorbeeld – het verbruik van elektriciteit.
- 8.2 De verhuurder kan in geen geval verantwoordelijk gesteld worden, wat ook de oorzaak moge zijn voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen, enz... die zich in de dienstverlening aan het gehuurde goed, de installaties van water, elektriciteit en verwarming of andere technische installaties ten dienste van het gehuurde goed zouden kunnen voordoen, waardoor de huurder ervan afziet elke schadevergoeding of huurvermindering van de verhuurder te eisen.
De huurder kan dus van de verhuurder of eigenaar geen schadevergoeding vorderen bij een onderbreking of stopzetting van de leveringen van hierboven, vermelde diensten of goederen.
- 8.3 In de mate dat bepaalde lasten globaal ten laste van de verhuurder of de eigenaar worden gelegd, zullen deze worden doorgerekend aan de huurder voor zijn aandeel. De huurder zal gehouden zijn de door de verhuurder aangerekende kosten binnen de zeven dagen na ontvangst van deze afrekening te betalen.

Artikel 9. Onderverhuuring – overdracht van de huurovereenkomst

- 9.1 De huurder mag het goed noch geheel noch gedeeltelijk onderverhuren noch zijn rechten als huurder overdragen, zonder het voorafgaand, schriftelijke akkoord van de verhuurder.
- 9.2 De huurder verbindt er zich toe van de onderhuurder of degene aan wie hij overdraagt gelijkaardige verbintenissen te bekomen ten voordele van de verhuurder. Alleszins zal bij een eventuele onderhuur de huurder samen met de onderhuurder hoofdelijk gehouden zijn tot nakoming van alle verplichtingen die voortkomen uit deze huurovereenkomst. De duur van de onderhuur kan in geen geval de termijn van deze huurovereenkomst overschrijden. De bestemming van het gehuurde zoals bepaald in artikel 2 van huidige huurovereenkomst zal in geen geval gewijzigd kunnen worden, tenzij met het voorafgaand, schriftelijk akkoord van de verhuurder.
- 9.3 De huurder zal aan de verhuurder een kopij van het contract van onderhuur of overdracht bezorgen, ten laatste binnen de week na het sluiten van deze huurovereenkomst. Deze bepaling doet geen afbreuk aan hetgeen bepaald is in de artikelen 9.1 en 9.2 van deze huurovereenkomst.
- 9.4 De huurder en zijn rechtsopvolgers in welke hoedanigheid ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze huurovereenkomst en alle daarin vermelde artikelen.

Artikel 10. Inrichting, ombouw en aanpassingswerken

- 10.1 Alle werken, verfraalings-, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed door de huurder zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het voorafgaand schriftelijk akkoord van de verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid. Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken, zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven blijven. Deze behoudt zich evenwel het recht voor te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden voor de werken uitgevoerd door de huurder waarvoor de verhuurder geen schriftelijke toelating heeft gegeven. De verhuurder zal per aangetekende brief aan de huurder kunnen vragen dat deze overgaat tot het geheel of gedeeltelijk wegnemen van bijvoorbeeld de tussenwanden, verbouwingen en verfraalings-, en de lokalen zonder kosten voor de verhuurder geheel of gedeeltelijk in hun oorspronkelijke staat herstelt.

De nodige werken om de ruimten in hun oorspronkelijke staat te herstellen, zullen uitgevoerd worden voor het verstrijken van de huurovereenkomst.

Indien de huurder de verplichting niet naleeft om het gehuurde goed binnen de afgesproken termijn in hun oorspronkelijke staat te herstellen, zal hij ongeacht zijn andere verplichtingen, per maand niet-gebruik van het gehuurde goed dat voortvloeit uit het herstellen in hun oorspronkelijke staat, een minimumschadevergoeding moeten betalen die gelijk is aan één maal de maandhuur die op het einde van de huurovereenkomst van kracht is. De minimumperiode wordt bepaald op één maand, waarbij elke begonnen maand als een volledige maand geteld wordt.

- 10.2 De verhuurder behoudt zich trouwens het recht voor toezicht te houden of te laten houden op de werken die de huurder aangevraagd heeft of reeds begonnen is, en dit op de exclusieve kosten van de huurder, maar zonder dat de verhuurder bij gebrekkig werk op één of andere manier verantwoordelijk gesteld wordt.
- 10.3 In de veronderstelling dat de huurder in de loop van de huurovereenkomst belangrijke veranderingen zou aanbrengen aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder altijd de mogelijkheid een aanhangsel te laten opstellen bij de staat van de het gehuurde goed bij ingebruikname, en dit op kosten van de huurder.

- 10.4 De eventuele plannen voor en de plaatsing van tussenwanden zullen altijd in overeenstemming moeten zijn met de van kracht zijnde reglementering, en meer bepaald met de bouwvergunning en de reglementen inzake brandbeveiliging.
- 10.5 Zo ook zal de huurder voor alle inrichtingswerkzaamheden aan het gehuurde goed in overeenstemming moeten zijn met alle reglementen inzake veiligheid en hygiëne die van toepassing kunnen zijn op het gehuurde goed, met inbegrip van de veiligheidsnormen die opgelegd worden door de verzekeraar en dit voor heel de duur van deze huurovereenkomst, door het A.R.A.B. en door de bevoegde brandweerdiensten. Indien aan deze voorwaarde niet voldaan was, en de huurder op elk ogenblik de realisatie ervan zal moeten rechtvaardigen aan de verhuurder, zal deze laatste kunnen elsen dat de tussenwanden of andere inrichtingswerkzaamheden weggenomen worden op kosten van de huurder.
- 10.6 Eventuele aanpassingswerken opgelegd door bestaande of toekomstige reglementeringen van overheidswege zijn uitsluitend ten laste van de huurder, met uitzondering van de verplichtingen die in de bouwvergunning vermeld staan of die uit hoofde van de nu bestaande wetgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening moeten worden uitgevoerd, voor zover deze verplichtingen niet het gevolg zijn van handelingen of feiten die aan de huurder toe te rekenen zijn.
- 10.7 De huurder verbindt zich er in dit geval toe om het gehuurde goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven als deze waarin hij het goed ontvangen heeft, behoudens hetgeen door ouderdom en overmacht is tenietgegaan of beschadigd en behoudens de verbeterings- en veranderingswerken waartoe de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven.
- 10.8 Indien veranderingen, herinrichtingen en/of verbouwingen werden toegestaan, is de huurder aansprakelijk voor de risico's en de schade die de uitvoering van de werken mocht veroorzaken. De verhuurder zal in geen geval verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor om het even wat aangaande de door de huurder uitgevoerde wijzigingen.
- 10.9 De huurder zal op straffe van stillegging van de werken vóór 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 "allrisk bouwplaats" genoemd voorleggen. Deze verzekeringspolis dekt niet alleen de aansprakelijkheid van de huurder, maar ook van de verhuurder/ eigenaar, zowel ten opzichte van derden als van elkaar uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken.

Artikel 11. Onderhoud en herstellingen

- 11.1 De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed te gebruiken als een goede huilsvader en om geen activiteiten te verrichten die van zo een aard zijn dat ze de rust en het vreedzaam genot van de burens zouden kunnen schaden, noch om de reputatie van het gehuurde goed oneer aan te doen. Hij verbindt er zich toe het gehuurde goed gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst goed te onderhouden en het bij het einde van de huurovereenkomst terug te geven in de staat zoals bij de aanvang van de huurovereenkomst. Alle schade die zou voortspruiten uit verwaarlozing van het gehuurde goed door de huurder zal op kosten van de huurder hersteld worden.
- 11.2 De huurder verbindt zich ertoe alle herstellingen die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van de huurder zijn, te zullen uitvoeren. Onder huurdersherstellingen wordt beschouwd al wat buiten de grote herstellingen opgesomd in artikel 606 van het Burgerlijk Wetboek waarvan de huurder erkent kennis te hebben genomen. Partijen verklaren en erkennen dat artikel 606 van het Burgerlijk Wetboek slechts toepasselijk is, voor zover deze huurovereenkomst geen andersluidende bepalingen bevat.
- 11.3 Zodoende zal de huurder onder andere alle apparaten en leidingen voor elektriciteit, dakafvoeren, poorten, nooddeuren, enz. zonder dat deze opsomming beperkend is, in goede staat onderhouden en ze voor vorst behouden en zal hij ze zonedig herstellen. De huurder zal alle schade herstellen veroorzaakt bij inbraak of poging tot inbraak en vandalisme, daarin begrepen schade veroorzaakt aan deuren, poorten, muren en dak.

De huurder draagt eveneens zorg voor het onderhoud van alle toestellen en voorwerpen onroerend door bestemming.

Hij zal ook de andere herstelling uitvoeren, voor zover zij veroorzaakt werden door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak voor wie hij moet instaan.

- 11.4 De huurder verbindt zich om op regelmatige tijdstippen het volledige dak, de dakgoten en de afvoergoten te reinigen, te ontdoen van bladeren en alle vervuilende elementen zoals mos. Alleen de huurder is verantwoordelijk voor de normale afvoer van regenwater en sneeuw op het dak zodat het gehuurde goed, geen schade kan oplopen door wateropstapeling op het dak.
- 11.5 De verhuurder kan per aangetekende brief van de huurder eisen dat deze alle onderhoud- en herstellingswerken uitvoert die de huurder op zich moet nemen, en dat hij ze beëindigd binnen de twee maanden na het versturen van deze aangetekende brief.
- 11.6 Indien de huurder de verplichtingen niet naleeft die hem zijn opgelegd betreffende het onderhoud en de herstelling van het gehuurde goed, zal de verhuurder het recht hebben, onverminderd zijn andere rechten, in het gehuurde goed binnen te dringen, in de mate voorzien door de wet, en er op de kosten van de huurder alle werken uit te voeren die de huurder heeft nagelaten te doen verrichten, onverminderd alle andere rechten en beroepen van de verhuurder.
- 11.7 De huurder zal de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de eigenaar is. Bovendien zal de huurder de verhuurder en de eigenaar en/of hun vertegenwoordigers in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren. Zelfs als de herstellingswerken uitgevoerd door de verhuurder of eigenaar meer dan veertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding voor de huurder tenzij een langere duur van de herstellingswerken te wijten is aan een fout van de verhuurder. Dezelfde regel geldt voor renovatiewerken die de verhuurder wenst door te voeren omdat zij noodzakelijk of nuttig zijn. De verhuurder verwittigt de huurder zo vlug mogelijk en minstens 8 dagen voor de uitvoering van deze werken. Bij voorkeur bereikt hij met de huurder een akkoord over de periode waarin deze werken zullen worden uitgevoerd. De uitvoering gebeurt zo snel en gecoördineerd mogelijk om de huurder zo min mogelijk te storen.
- 11.8 Enkel de grote herstellingen opgesomd in artikel 606 van het Burgerlijk Wetboek die niet noodzakelijk zijn omwille van een feit of fout van de huurder en voor zover in deze huurovereenkomst van dit artikel niet wordt afgeweken, zijn ten laste van eigenaar of verhuurder.
- 11.9 De huurder verklaart zich akkoord om tot het gehuurde goed toegang te verlenen (tijdens de gewone kantooruren en na voorafgaande afspraak) aan hetzij de verhuurder, hetzij zijn afgevaardigde, teneinde deze toe te laten de plaatsen te inspecteren met het oog op de werken die zouden worden uitgevoerd of de staat van goed onderhoud van het gehuurde goed te controleren.
- 11.10 Indien de toegang tot het gehuurde goed noodzakelijk is, zal dit enkel tijdens de openingsuren kunnen geschieden en mits voorafgaandelijk schriftelijk bevestigde afspraak minstens twee werkdagen vooraf, tenzij dit niet zou kunnen om dringende reden, met vermelding van reden en identiteit van de bezoekers. Indien de toegang tot het gehuurde goed om dringende redenen of buiten de openingsuren noodzakelijk is, zal slechts toegang verleend worden in bijzijn van de bevoegde veiligheidsfirma waarvan het telefoonnummer aan de beheerder zal meegedeeld worden.
- 11.11 In geval van wijziging van de wettelijke voorschriften die op het gehuurde goed (gemene of private delen) of de activiteit van de huurder van toepassing zijn, zijn de kosten van de vereiste werken voor rekening van de huurder voor wat zijn activiteit en de door hem gehuurde private delen betreft, en eveneens voor rekening van de huurder voor wat de gemene delen betreft, a rato van de aandeelsverhouding.
- 11.12 De huurder verbindt zich er toe om het gehuurde goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven als deze waarin hij het goed ontvangen heeft.

Artikel 12. Verzekeringen

- 12.1 De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed te laten verzekeren bij een gedegen en in België erkende en gevestigde maatschappij.
Hij zal een polis "integrale brandverzekeringen" afsluiten dat het geheel van de inboedel van het gehuurde goed (met inbegrip van de onroerende inrichtingen die de huurder geïnstalleerd heeft) verzekert tegen brand, waterschade, blikseminslag, ontploffingen, het neerstorten van vliegtuigen, storm en natuurrampen (met inbegrip van de garantie "verhalen der bureu", evenals de afstand van verhaal op de eigenaar). Deze polis moet ook het geheel van de beglazing en het onroerend glaswerk verzekeren tegen glasbreuk, met inbegrip van de gevallen van overmacht.
De huurder wordt ervan vrijgesteld de verantwoordelijkheid te laten verzekeren die hij op basis van de artikelen 1732 tot 1735 van het Burgerlijk Wetboek op zich heeft genomen jegens de verhuurder voor de schade veroorzaakt aan het door hem gehuurde gebouw wegens brand, waterschade, bliksem, ontploffing, het neerstorten van vliegtuigen, storm en natuurrampen met uitzondering van glasbreuk en onroerende schade veroorzaakt door inbraak en pogingen tot diefstal. De huurder zal bij de ingebruikname van het gehuurde goed het bewijs leveren aan de verhuurder dat hij voormelde polis heeft onderschreven. Op eerste verzoek van de verhuurder zal de huurder eveneens het bewijs voorleggen van de betaling van de premies. De huurder zal de polis niet mogen opzeggen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- 12.2 De verhuurder verbindt zich ertoe bij een in België erkende en gevestigde verzekeringsmaatschappij een polis af te sluiten, dat het in huur gegeven gebouw verzekert tegen brand, waterschade, blikseminslag, ontploffingen, het neerstorten van vliegtuigen, storm en natuurrampen (met inbegrip van reddingskosten, bewaring, ontruiming en sloping en gebruiksderving van het gebouw en het verhaal der bureu), evenals van zijn burgerlijke aansprakelijkheid ten overstaan van derden.
- 12.3 De partijen verbinden er zich toe hun verzekeraars op de hoogte te brengen van de afstanden van verhaal waarvan hierna sprake opdat deze verzekeraars hiermee zouden rekening houden bij het opmaken van hun polissen.
Behoudens in geval van opzet, doet de verhuurder afstand van zijn recht enig verhaal uit te oefenen op de huurder voor materiële schade die het gehuurde goed zou hebben geleden wegens brand, waterschade, blikseminslag, ontploffingen, het neerstorten van vliegtuigen, storm en natuurrampen waarvoor de huurder verantwoordelijk is op grond van de artikelen 1732 tot 1735 van het Burgerlijk Wetboek.
Behoudens in geval van opzet doet de huurder afstand van zijn recht enig verhaal uit te oefenen op de verhuurder voor materiële schade die de goederen, waarvan hij eigenaar is of die hij in bewaring heeft, zouden hebben geleden wegens brand, waterschade, blikseminslag, ontploffingen, het neerstorten van vliegtuigen, storm en natuurrampen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is op grond van artikel 1721, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek (met inbegrip van glasbreuk en onroerende schade veroorzaakt door inbraak en poging tot diefstal).
- 12.4 In geval van gehele of gedeeltelijke onderverhuur van het pand zal de huurder er zorg voor dragen dat de onderhuurder de bepalingen van dit artikel zal naleven, door in het contract van onderhuur een aan dit artikel gelijkaardige clause in te lassen.
- 12.5 Indien ingevolge de aard van het bedrijf van huurder, de activiteit van huurder en/ of ten gevolge van door huurder aangebrachte verandering aan het gehuurde goed aan verhuurder een hogere dan de huidige tarifiering in rekening wordt gebracht voor de door verhuurder afgesloten brandverzekering van het deel of geheel van het gebouwencomplex en aanhorigheden waarvan het gehuurde goed een deel uitmaakt, zal het bedrag waarmee die premie werd verhoogd ten laste komen van de huurder.
- 12.6 De verhuurder en de huurder zullen ingeval van schade aan het gehuurde goed, volgens eigen verantwoordelijkheid het nodige doen opdat de huurovereenkomst zo snel mogelijk kan voortgezet worden. Partijen kunnen evenwel van voormelde afspraak afwijken in overleg met hun verzekeringsmakelaars. In dit geval zal de nieuwe formule integraal deel uitmaken van de huidige huurovereenkomst.

- 12.7 De huurder verbindt er zich toe op eerste verzoek van de verhuurder de verzekeringspremies die de verhuurder heeft betaald voor de risico's vermeld in artikel 12.2 van de huurovereenkomst en die betrekking hebben op het gehuurde goed terug te betalen.
- 12.8 De huurder verbindt er zich toe een kopij van het attest van de verzekering te bezorgen aan de verhuurder. In geval van niet betaling door de huurder, evenals in geval van wijzigingen van de polis dient de verzekeringsmaatschappij dit schriftelijk te melden aan de verhuurder, binnen de drie weken. In geval van niet betaling, in bovenstaand geval, kan de verhuurder deze polis betalen en dit bedrag verhalen op de huurder.
- 12.9 Alle schadevergoedingen met betrekking op de waarborg gebouw zullen aan de eigenaar worden uitbetaald door de verzekeringsmaatschappij, hetgeen door deze laatste uitdrukkelijk wordt bevestigd in de polis, door de huurder afgesloten.

Artikel 13. Verhaal

- 13.1 De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen bij toevallig stilvallen of aan hem te wijten slechte werking van apparaten en diensten, die het verhuurde goed bedienen, indien het bewezen is dat hij, na erover schriftelijk te zijn ingelicht, niet zohaast mogelijk alle maatregelen heeft genomen om eraan te verhelpen.
- 13.2 Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 14. Vrijwaring van de verhuurder door de huurder en exoneratie van buitencontractuele aansprakelijkheid van de verhuurder t.o.v. de huurder.

- 14.1 De huurder zal de verhuurder vrijwaren en op eerste verzoek tussenkomen, in elk geding, voor alle geschillen die verband houden met de activiteiten of de aanwezigheid van de huurder in het verhuurde goed.
- 14.2 De verhuurder sluit zijn aansprakelijkheid op grond van art. 1382 e.v. uit voor elk schadeverwekkend feit berokkend aan de huurder of aan derden in het gehuurde goed, veroorzaakt door hun aangestelde en in het bijzonder door deurwaarders of conciërges, zowel in de uitoefening van hun functies als daarbuiten..
- 14.3 De huurder dient een doeltreffende bewaking en bescherming te verzekeren aan het gehuurde goed. De huurder vrijwaart uitdrukkelijk de verhuurder voor alle verantwoordelijkheid in geval van diefstal, munitie of gelijk welke stoornissen die zich voortdoen voor of in het gehuurde goed.
- 14.4 In geval er een administratief of gerechtelijk geding zou worden ingespannen tegen de huurder ingevolge zijn activiteit of zijn aanwezigheid in het gehuurde goed, verbindt de huurder zich ertoe de verhuurder hiervan in kennis te stellen.

Artikel 15. Onteigening

- 15.1 In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan onverwijld verwittigen. De huurder kan nochtans geen enkele schadevergoeding van de verhuurder eisen, ook al wordt hem hierdoor het genot van het gehuurde goed ontnomen voor het verstrijken van de huurovereenkomst.
- 15.2 Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar met deze beperking dat hij van deze laatste geen vergoeding zal mogen vragen, die de vergoeding toekomende aan de verhuurder zou kunnen verminderen.

Artikel 16. Uithangborden

- 16.1 Het is voor de huurder verboden om uithangborden of reclame aan te brengen, zowel binnen als buiten het gehuurde goed.

Artikel 17. Bezichtiging

- 17.1 Gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde te allen tijde, na voorafgaand overleg met de huurder, het recht hebben om het gehuurde goed te bezoeken, teneinde zich ervan te vergewissen of al de verplichtingen van deze huurovereenkomst nageleefd worden.
- 17.2 De verhuurder heeft te allen tijde het recht om in aanwezigheid van de huurder het gehuurde goed te bezichtigen en er de staat van op te nemen, of dit te laten doen door een lasthebber.
- 17.3 Wanneer het gehuurde goed te huur of te koop wordt gesteld zal de huurder de kandidaat-huurders en/of kandidaat-kopers toelaten het gehuurde goed te bezichtigen ten minste twee uren per dag, onderling overeen te komen. De huurder zal ook toestaan dat affiches met betrekking tot de huur of verkoop op een duidelijke zichtbare plaats worden aangebracht. De huurder dient toe te laten dat de verhuurder of zijn afgevaardigde bezoeken aflegt met nieuwe kandidaat huurders. De huurder verleent hierbij zijn volle medewerking.

Artikel 18. Gerechtelijke ontbinding

- 18.1 Indien de huurovereenkomst te zijne laste ontbonden wordt, zal de huurder alle mogelijke kosten, uitgaven en gerechtskosten voortspruitend uit of die zullen voortspruiten uit deze beëindiging moeten dragen en tevens, buiten de reeds voor zijn vertrek vervallen en niet betaalde huur, een forfaitaire wederverhuringsvergoeding betalen gelijk aan een semester huur, pro rata verhoogd met zijn deel in de belastingen voor deze periode en steeds voor dezelfde periode, zijn deel in de kosten dat onveranderd zal geacht blijven niettegenstaande zijn vertrek.
- 18.2 Incassokosten: bovendien zijn alle kosten die door de verhuurder werden gemaakt om een gerechtelijke procedure in te stellen wegens wanprestatie van de huurder, voor rekening van deze laatste, zoals o.m. maar niet limitatief de advocatenkosten, zelfs als deze de rechtsplegingsvergoeding zouden overschrijden.
- 18.3 Iedere grove tekortkoming ten laste van de huurder aan zijn verplichtingen alsmede een toestand van faillissement, minnelijk of gerechtelijk akkoord rechtvaardigt de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst. In dit geval zal eveneens de wederverhuringsvergoeding, waarvan sprake in de eerste paragraaf verschuldigd zijn door de huurder.

Artikel 19. Vergunningen en brandveiligheid

- 19.1 Huurder dient zelf zorg te dragen voor het verkrijgen van de voor de uitoefening van zijn activiteiten vereiste vergunningen, ontheffingen en toelatingen, terwijl de weigering of intrekking daarvan geen aanleiding zal kunnen geven tot ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst of tot enige andere actie tegen de verhuurder.
- 19.2 De huurder is gehouden alle voorschriften inzake brandveiligheid, die door de bevoegde overheid ten aanzien van het gehuurde goed en het gebruik ervan worden opgelegd, stipt na te komen. Indien, al dan niet, door de activiteiten van de huurder de bevoegde autoriteiten bijkomende aanpassingen zouden eisen, zijn de kosten hiervan voor rekening van de huurder. De jaarlijkse keuring en het jaarlijks onderhoud van brandblusapparatuur en hydranten, alle elektrische installaties en afwateringen, is voor rekening van de huurder. De huurder dient voldoende brandblussers en

brandhaspels te plaatsen in het gehuurde goed.

- 19.3 Terzake van veiligheid in het algemeen en de brandveiligheid in het bijzonder vinden er periodieke controles plaats van de elektrische installaties van de verhuurder. Voor zover betrekking op het gehuurde goed, komen de kosten hiervan voor rekening van de huurder.
- 19.4 Alle kosten die voortvloeien uit om het even welke verbouwing, aanpassing of uitbreiding van het gehuurde goed als uitvoering van om het even welke wettelijke, administratieve, beroepsmatige of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid en veiligheid of arbeidsveiligheid omwille van de aard van de activiteit van de huurder, zijn ten laste van de huurder.
- 19.5 Het spreekt uiteraard vanzelf dat het gehuurde goed één ondeelbaar geheel vormt en dienovereenkomstig de huurder zich niet kan beroepen op de ontbinding of een vermindering van de huur in het geval dat, door administratieve voorschriften, zijn genotsrecht op ruimten verminderd wordt of wegvalt.

Artikel 20. Milieu

- 20.1 De huurder verklaart dat hij met betrekking tot de geplande of aangegeven bestemming van het goed alle stappen heeft ondernomen en alle inlichtingen heeft ingewonnen betreffende de naleving van de milieubepalingen die onder andere betrekking hebben op de milieuvoorschriften voor het gehuurde goed. Alle rechten of boeten die conform de milieuwetgeving verschuldigd zijn, vallen uitsluitend ten laste van de huurder.
- 20.2 De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in het verhuurde goed na afloop van de huurovereenkomst.
- 20.3 De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen die voorafgaat aan deze huurovereenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook.

Artikel 21. Keuze van woonplaats

De huurder verklaart woonplaats te kiezen op de maatschappelijke zetel van de naamloze vennootschap zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen, van de huurovereenkomst nadien, tenzij hij bij zijn vertrek aan de verhuurder een nieuwe woonplaatskeuze betekent, die verplicht in België dient te zijn.

Artikel 22. Plaatsbeschrijving

- 22.1 De huurder erkent de staat waarin het verhuurde goed zich bevindt bij aanvang van deze huurovereenkomst.
- 22.2 De huurder aanvaardt het gehuurde goed zoals deze zich op heden bevindt
- 22.3 De huurder heeft geen opmerkingen op de staat waarin het gehuurde goed zich op heden bevindt.
- 22.4 De plaatsbeschrijving bij het verlaten van het gehuurde goed moet ten laatste worden opgesteld bij het vertrek van de huurder.
- 22.5 Bij ernstige wijzigingen aan het gehuurde goed door werken of schade verbinden partijen zich ertoe een tussentijdse plaatsbeschrijving op te maken.

- 22.6 De kosten voor het opmaken van deze plaatsbeschrijvingen worden gelijk verdeeld tussen de huurder en de verhuurder.
- 22.7 Ieder betwisting met betrekking tot de plaatsbeschrijving wordt geregeld met de procedure zoals beschreven in art. 1730 B.W., met dien verstande dat elke partij zich zonder termijnbeperking tot de Vrederechter kan wenden.

Artikel 23. Registratie en verklaring pro fisco

- 23.1 De huurder verbindt zich ertoe om de huurovereenkomst te laten registreren.
- 23.2 De kosten en formaliteiten van registratie van deze huurovereenkomst zijn ten laste van de huurder. Hij alleen draagt alle rechten en boeten waartoe deze huurovereenkomst aanleiding zou kunnen geven. Alle gevolgen (met inbegrip van de niet-tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst bij een eventuele verkoop van het verhuurde goed) bij verzuim aan de registratie vallen volledig ten laste van de huurder.
- 23.3 Enkel voor de heffing van registratierechten worden de lasten die voortvloeien uit deze huurovereenkomst geraamd op drie (3) procent van de jaarhuurprijs.

Artikel 24. Meldingsplicht bij de verkoop van het gehuurde goed

- 24.1 Ingeval de verhuurder het pand onderhands wenst te verkopen aan derden, die geen familie, verbonden onderneming of dochteronderneming zijn, zal hij vooraf de huurder hiervan in kennis stellen bij aangetekende brief.
- 24.2 De huurder zal zijn eventuele interesse tot aankoop van het gehuurde goed, binnen twee weken na ontvangst dienen kenbaar te maken aan de verhuurder op dezelfde wijze. Een gebrek aan antwoord staat gelijk aan desinteresse van de huurder.
- 24.3 Deze bepaling verleent aan de huurder geen recht van voorkoop.

Artikel 25. Algemene bepalingen

- 25.1 Wanneer een clause of een bepaling van deze huurovereenkomst nietig wordt verklaard, zal deze verklaring geen invloed hebben op de geldigheid van de andere clauses of bepalingen van deze huurovereenkomst.
- 25.2 Wijzigingen aan deze huurovereenkomst moeten schriftelijk gebeuren.
Geen van de partijen zal zich aldus kunnen beroepen op een stilzwijgende afwijking.
- 25.3 De bijlagen vormen één geheel met deze huurovereenkomst.
- 25.4 Dagen zijn kalenderdagen, tenzij anders vermeld.
- 25.5 Elke mededeling moet schriftelijk gebeuren aan de adressen vermeld in deze huurovereenkomst. Partijen zullen elke adreswijziging onmiddellijk meedelen per aangetekende brief, één en ander onverminderd artikel 21 van deze huurovereenkomst.

Een partij vervult haar verplichtingen uit de huurovereenkomst wanneer zij de mededelingen naar het ander adres verstuurd en wanneer de andere partij in gebreke is gebleven haar adreswijziging mee te delen.

- 25.6 Mededelingen worden geacht ontvangen te zijn:
- dezelfde dag; wanneer ze per drager worden bezorgd
 - dezelfde dag; wanneer ze per fax of e-mail worden verzonden en de andere partij de ontvangst heeft bevestigd.
 - twee dagen na poststempel; wanneer ze aangetekend worden verzonden.
- 25.7 Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles, waartoe de wetgeving, de plaatselijke verordeningen en gebruiken de huurder en verhuurder verplichtingen, voor zover daarvan bij deze huurovereenkomst niet is afgeweken.

Artikel 26. Hoofdelijkheid

- 26.1 De verplichtingen van de onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden, ten welke titel ook.

Artikel 27. Rechtskeuze en forumkeuze

- 27.1 Deze huurovereenkomst wordt beheerst door het Belgisch Recht.
- 27.2 Alle geschillen waartoe deze huurovereenkomst aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de Vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. Deze huurovereenkomst bestaande uit 13 bladzijden, is opgemaakt te Sint-Piets-Leeuw op 23.01.2024 in drie exemplaren.

Verhuurder en huurder erkennen een exemplaar ontvangen te hebben bij de ondertekening op 23.01.2024.

De Huurder

De Verhuurder