

Handelshuurovereenkomst

[REDACTED]
verder 'verhuurster' genoemd

[REDACTED]
verder 'huurder' genoemd

wordt het volgende overeengekomen.

Verhuurster verhuurt voor handelsdoeleinden aan huurder, die aanvaardt, de totaliteit van het handelseigendom met woonruimte gelegen te **Merksem, Bredabaan 622**.

Deze verhuring geschiedt aan de volgende voorwaarden:

Artikel 1 – Staat van het pand en opkuis

Huurder erkent het eigendom te hebben bezocht en aanvaardt het in de staat waarin het zich bevindt met al zijn tekortkomingen en gebreken.

Huurder zal de 1^{ste} en 2^{de} verdieping alsook de gang op zijn kosten opkuisen in overleg met verhuurster binnen de eerste drie jaar vanaf de ingebruikneming van het handelseigendom.

Artikel 2 – Bestemming

In het gehuurde goed zal een handel in meubilering- en garnieringstoffen, huishoudtextiel en geschenkartikelen worden gevoerd.

Huurder mag deze bestemming niet wijzigen.

Artikel 3 – Aanvangsdatum en duur

De verhuring gaat in op 7 januari 2005
en wordt toegestaan voor een duur van negen jaar.

Artikel 4 - Opzegging

Verhuurster en huurder kunnen aan deze overeenkomst een einde stellen overeenkomstig de wet betreffende handelshuur (boek III, titel VII, afdeling I**ibis** van het Burgerlijk Wetboek).

Artikel 5 – Huurprijs - Waarborg

De basishuurprijs, per maand betaalbaar de eerste werkdag van elke maand op rekening nummer 416-3185649-66 van verhuurster, bedraagt € 2.730.

Deze huurprijs is verschuldigd voor 85 % voor het handelsgedeelte en voor 15 % voor het woongedeelte.

Vertraging in betaling van meer dan 10 dagen brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest op aan de wettelijke rentevoet verhoogd met 2 ten honderd per ondeelbare schijf van de huurprijs van een begonnen maand.

De huurprijs wordt jaarlijks van rechtswege en zonder ingebrekestelling aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen overeenkomstig de formule van artikel 1728**bis** van het Burgerlijk Wetboek.

De aanpassing vindt eenmaal per jaar plaats op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

Tot waarborg van de goede uitvoering van deze overeenkomst zal huurder voor de inwerkingtreding ervan aan verhuurster een bedrag ter beschikking stellen gelijk aan drie maanden huur.

Deze som zal door verhuurster bewaard worden op een termijnrekening. Zij zal intrest opbrengen in het voordeel van de huurder. Zij zal aan de huurder worden teruggegeven bij de beëindiging van deze overeenkomst in de mate waarin deze zijn verplichtingen tegenover de verhuurster is nagekomen. Zij kan door de huurder nooit voor huurgeld besteed worden.

Artikel 6 – Lasten en kosten

In de huurprijs zijn niet begrepen de lasten en kosten van de nutsvoorzieningen. Deze zijn ten laste van huurder.

Artikel 7 - is door Verhuurster

Artikel 7 – ~~Belastingen, retributies, heffingen en taksen~~

~~Huurder neemt al deze lasten, van welke aard ook, met betrekking tot het gehuurde goed op zich.~~

Artikel 8 – Verbreking van de overeenkomst

In geval van de verbreking van de overeenkomst ten laste van huurder zal hij aan verhuurster een wederverhuringvergoeding betalen gelijk aan 3 maanden huur, onverminderd hetgeen voorzien is in artikel 7 van deze overeenkomst.

Artikel 9 – Overdracht van huur – onderverhuring – werken

Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toelating van verhuurster zijn huurrechten geheel of gedeeltelijk over te dragen, noch het goed geheel of gedeeltelijk onder te verhuren. In afwijking hiervan mogen de appartementen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping onderverhuurd worden doch uitsluitend voor woongelegenheid.

Huurder zal geen enkele verandering, verbouwing of aanpassing mogen doen noch gelijk welk ander werk verrichten zonder voorafgaandelijke en geschreven toestemming van verhuurster en mits naleving van artikel 7 van de wet betreffende de handelshuur.

Alle werken uitgevoerd door huurder met de nodige toelating van verhuurster blijven van rechtswege en zonder vergoeding aan huurder verworven door verhuurster.

Openbare werken geven aan huurder niet het recht om de overeengekomen huurprijs te verminderen.

Artikel 10 – Vervreemding

In geval van vervreemding van het goed zal de nieuwe eigenaar huurder uit het gehuurde goed kunnen zetten in de gevallen bepaald in artikel 16, 1-2-3 en 4 van de wet op de handelshuur mits opzegging van één jaar te geven binnen de drie maanden van de verkrijging met duidelijke vermelding van de reden die de uit huiszetting rechtvaardigt.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat alleen de vergoedingen die bepaald zijn in de wet op de handelshuur gebeurlijk door de verkrijger van het goed zullen verschuldigd zijn.

Huurder verzaakt uitdrukkelijk hetzij aan huidige verhuurster, hetzij aan de verkrijger van het goed de vergoedingen te eisen die voorzien zijn in de artikelen 1744 en 1745 van het Burgerlijk Wetboek die hij verklaart te kennen.

In geval het gehuurde goed wordt te koop gesteld en eveneens gedurende achttien maanden die het einde van de huurovereenkomst voorafgaan, zal huurder de plaatsing van affiches toestaan alsook het bezoek aan het gehuurde pand op woensdag en zaterdag van 10 tot 12 uur.

Artikel 11 – Voorkeurrecht tot aankoop

In geval van verkoop van het gehuurde goed geniet huurder van een voorkeurrecht tot aankoop naar analogie met de artikelen 1 § 11 en 47 en volgende van de wet van 4 november 1996 betreffende de landpacht.

Artikel 12- Onteigening

In geval van onteigening verzaakt huurder aan elk verhaal tegen verhuurster en zal hij enkel zijn rechten tegen de onteigende overheid laten gelden.

Artikel 13 – Toezicht

Verhuurster of haar afgevaardigde heeft steeds toegang tot het gehuurde goed om het te bezichtigen.

Artikel 14 – Algemene bepaling

Voor al hetgeen in deze overeenkomst niet uitdrukkelijk voorzien is, verwijzen partijen naar de wettelijke bepalingen van boek III, titel VIII van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 15 – Registratie

Huurder zorgt voor de registratie en alle aan deze overeenkomst verbonden kosten zijn ten laste van huurder.

Opgemaakt te Merksem in drie exemplaren op 21 december 2004

Verhuurster

Huurder

Gelesen en goedgekeurd

[Redacted signature]

[Redacted signature]

21 December 2004.

Gelesen en goedgekeurd

*Ontvangen van [Redacted]
[Redacted] de som van twee duizend
zevenhonderd en dertig euro zijnde
(2730 euro)
Huur maand Januari 2005*

[Redacted]

[Redacted]