

HANDELSHUUROVEREENKOMST

Tussen:

..... (naam, voornaam)
op
geboren te ..
wonende te / maatschappelijke zetel te
e-mail:
gsm: rijksregisternummer.....
kbo:.....

hierna "verhuurder" genoemd,

en:

..... (naam, voornaam)
geboren te
wonende te / maatschappelijke zetel te
e-mail:
gsm: rijksregisternummer.....
kbo:.....

..... (naam, voornaam)
e-mail:
gsm: rijksregisternummer.....
kbo:.....

hierna "huurder(s)" genoemd,

Die verklaren zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurders vallen.

In het blizijn van borgsteller(s):

..... (naam, voornaam)

geboren te op

wonende te / maatschappelijke zetel te

e-mail:

gsm: rijksregisternummer

kbo:

Die verklaart (verklaren) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verklaart kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels. In afwijking van artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek verklaart (verklaren) de borg(en) zich uitdrukkelijk akkoord met het behoud van zijn (hun) verbintenissen in geval van verlenging van onderhavige huurovereenkomst.

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Omschrijving van het gehuurde onroerend goed, handelspand

De verhuurder verhuurt aan de huurder:

Klein handelspand gelegen te Falampfein 4, 2000 Antwerpen, gelijkvloers met keukens voor bereiding en verkoop, handwasbak, en een kleine kelder met toilet

(Precieze omschrijving van het gehuurde handelspand: aantal verdiepingen, aantal ruimtes, indeling...)

De staat van het goed is gekend door de huurder die verklaart het goed aandachtig te hebben onderzocht en de verhuurder ontslaat van de verplichting het omstandiger te beschrijven.

of

Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt tussen de partijen/door een expert een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld waarvan de kosten worden gedeeld; in het tweede geval stellen de partijen de heer aan tot expert.

Deze expert krijgt ook de opdracht de plaatsbeschrijving op het einde van de huur op te stellen, tenzij een van de partijen de contactgegevens van haar eigen expert meedeelt ten minste 15 dagen vóór de datum die voor deze vaststelling is bepaald.

Behoudens akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder het aangeduide onroerend goed aan de huurder, die dit aanvaardt (onder het toepassingsgebied van de wet op de handelshuur). Het bepaalt de rechten en de verplichtingen van de partijen.

Artikel 3. Bestemming van het gehuurde goed, handelspand

Het gehuurde goed wordt gedeeltelijk bestemd om gebruikt te worden als verblijfplaats voor de huurder en dit voor ... %. *(In voorkomend geval het gedeelte dat bestemd wordt als verblijfplaats procentueel vermelden)*

Zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van de verhuurder is het voor de huurder verboden deze bestemming te wijzigen.

Gelijk welke kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op het voorgaande lid, worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld.

Artikel 4. Duurtijd overeenkomst, opzeggen en gevolgen voor partijen

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een termijn van negen jaar in voege tredend op 01/09/2025 en eindigend op 31/08/2034.

(De partijen kunnen evenwel een looptijd overeenkomen die de negen jaar overschrijdt, doch dan dienen zij deze overeenkomst voor de notaris te ondertekenen onder de vorm van een authentieke akte met het oog op de tegenwerpelijke van deze overeenkomst aan derden.)

(De partijen kunnen te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen in onderling akkoord. Doch zij dienen dit akkoord onder de vorm van een authentieke akte voor de notaris te verklaren of door middel van een verklaring voor de vrederechter.)

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

De verhuurder zal een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst (elke driejarige periode) mits een vooropzeg van één jaar per aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot, teneinde er werkelijk zelf een handel in uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn echtgenoot, een afstammeling, een aangenomen kind, een bloedverwant in opgaande lijn van de verhuurder of van zijn echtgenoot, een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten (of de vennoten die minstens 3/4 van het kapitaal bezitten) in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of adoptieve verwantschap staan tot de verhuurder of zijn echtgenoot.

Ingeval van verkoop van het verhuurde goed, zal de koper een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een vooropzeg van één jaar gegeven aan de huurder binnen de drie maanden na de aankoop, in de gevallen vermeld onder 1, 2, 3 en 4 van artikel 16 van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek.

Indien de verhuurder of koper van het hun voorbehouden recht wensen gebruik te maken, dan dienen zij te weten dat er ook wettelijk vastgelegde vergoedingen dienen betaald te worden aan de huurder. Deze vergoedingen zijn afhankelijk van de reden waarop de opzegging gegrond is en de werkelijke uitvoering ervan. De vergoedingen lopen van 1 jaar huur tot de algehele betaling van de veroorzaakte schade.

Artikel 5. Huurprijs (en indexering)

De basishuurprijs bedraagt €2000... per maand /driemaandelijks-

De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer [redacted] naam var.

De huurprijs is betaalbaar vóór de 5e kalenderdag van de maand waarop hij betrekking heeft en zal vóór die datum in het bezit moeten zijn van de verhuurder.

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1% per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10% van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

Deze huurprijs kan één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de index van de consumptieprijzen (gezondheidsindex) volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die de ondertekening van de huurovereenkomst voorafgaat.

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat. De indexaanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 3 maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Artikel 6. Hernieuwing en uitzettingsvergoeding**Hernieuwing van de handelshuur**

Deze overeenkomst is afgesloten voor negen jaar, doch de huurder heeft recht op een hernieuwing van de lopende huurovereenkomst. Hij kan driemaal van dit recht gebruik maken.

De huurder dient de hernieuwing aan te vragen per aangetekende zending, tussen de vijftiende en de achttiende maand die het einde van de lopende huurovereenkomst voorafgaat en moet het navolgende bevatten:

1. De voorwaarden waaronder de huurder de lopende huur wenst te vernieuwen.
2. De vermelding dat de verhuurder zal geacht worden in te stemmen met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden, indien hij niet binnen de drie maanden, per aangetekend schrijven, kennisgeeft van zijn weigering, andere voorwaarden of het aanbod van een derde. Indien de partijen niet overeenkomen betreffende de voorwaarden waaronder de hernieuwing van de huurovereenkomst tot stand komt, dan zal de rechter uitspraak doen over deze voorwaarden.

Bij stilzwijgende verlenging na negen jaar kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen per aangetekend schrijven met inachtneming van een opzegperiode van vijftien maanden.

De hernieuwing kan door de verhuurder geweigerd worden onder de voorwaarden gesteld in artikel 16 van afdeling I bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek.

Vergoeding wegens uitzetting

Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die, behoudens akkoord van partijen, overeengekomen na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt:

Artikel 5. Huurprijs (en indexering)

De basishuurprijs bedraagt € 2.000... per maand / drie maandelijks-

De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer..... naam van.

De huurprijs is betaalbaar vóór de 5e kalenderdag van de maand waarop hij betrekking heeft en zal vóór die datum in het bezit moeten zijn van de verhuurder.

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1% per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10% van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

Deze huurprijs kan één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de index van de consumptieprijzen (gezondheidsindex) volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die de ondertekening van de huurovereenkomst voorafgaat.

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat. De indexaanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 3 maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Artikel 6. Hernieuwing en uitzettingsvergoeding**Hernieuwing van de handelshuur**

Deze overeenkomst is afgesloten voor negen jaar, doch de huurder heeft recht op een hernieuwing van de lopende huurovereenkomst. Hij kan driemaal van dit recht gebruik maken.

De huurder dient de hernieuwing aan te vragen per aangetekende zending, tussen de vijftiende en de achttiende maand die het einde van de lopende huurovereenkomst voorafgaat en moet het navolgende bevatten:

1. De voorwaarden waaronder de huurder de lopende huur wenst te vernieuwen.
2. De vermelding dat de verhuurder zal geacht worden in te stemmen met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden, indien hij niet binnen de drie maanden, per aangetekend schrijven, kennisgeeft van zijn weigering, andere voorwaarden of het aanbod van een derde. Indien de partijen niet overeenkomen betreffende de voorwaarden waaronder de hernieuwing van de huurovereenkomst tot stand komt, dan zal de rechter uitspraak doen over deze voorwaarden.

Bij stilzwijgende verlenging na negen jaar kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen per aangetekend schrijven met inachtneming van een opzegperiode van vijftien maanden.

De hernieuwing kan door de verhuurder geweigerd worden onder de voorwaarden gesteld in artikel 16 van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek.

Vergoeding wegens uitzetting

Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die, behoudens akkoord van partijen, overeengekomen na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt:

1. De vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, bij toepassing van artikel 16, 2^e van het Burgerlijk Wetboek, of het weder op te bouwen, overeenkomstig van artikel 16, 3^e van het Burgerlijk Wetboek. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het goed moet worden afgebroken of wederopgebouwd wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen.
2. De vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of één van de in artikel 16, §1, 1^e van het Burgerlijk Wetboek, opgenoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16, §III van het Burgerlijk Wetboek, een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed.
3. De vergoeding bedraagt 3 jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren. Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugneming mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen.
4. De vergoeding is gelijk aan één jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, is afgewezen ten gevolge van het aanbod van een meer biedende derde, overeenkomstig artikel 23, en de bedoelde derde in het goed een andere handel drijft dan de vroegere huurder.
5. De vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de nieuwe huurder in het goed een soortgelijke handel drijft als de afgaande huurder;

De vergoeding wegens uitzetting bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, indien de verhuurder of de nieuwe huurder voor het verstrijken van een termijn van twee jaar, een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de afgaande huurder ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven. De verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden.

Artikel 7. De huurwaarborg

De waarborg die de huurder verschuldigd is, bedraagt ...3... maanden huurprijs. De waarborg zal worden betaald als volgt:

- Op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij
- ✓ Betaling in contanten aan de verhuurder

Als de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Als de waarborg wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, betaalt de verhuurder aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt, vanaf het moment dat de huurder de waarborg gestort heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

Er mag niet beschikt worden over de bankrekening of de zakelijke zekerheidstelling, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of

voorziening en zonder borgstelling of kantonnement. De rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

Artikel 8. Werken en veranderingen aan het handelspand

Alle werken of verbouwingen uitgevoerd door de huurder in het gehuurd goed zijn onderworpen aan de voorafgaande toelatingen en andere bepalingen voorzien in artikel 7 tot 9 van afdeling II bis voornoemd van het Burgerlijk Wetboek. De huurder zal alle kosten van uitrusting van de ruimten en van installaties desgevallend geëist door officiële reglementen dienen te dragen, dit zonder verhaal tegen de verhuurder, zelfs ingeval het goed al of niet, geheel of gedeeltelijk ongeschikt zou verklaard worden voor uitoefening van de handel van de huurder.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder. Indien er voor het verhuurde goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

De verhuurder behoudt zich het recht voor toezicht te houden of te laten houden op de door huurder aangevraagde of begonnen werken, zonder dat de verhuurder voor dit toezicht op één of andere wijze in alle omstandigheden blijft de huurder de enige verantwoordelijke voor het behoud van het gehuurde goed en dit in overeenstemming met de bouwvergunning en elke wetgeving, reglementering, instructie of kennisgeving, die uitgaat van de bevoegde autoriteiten, erkende instellingen of verzekeringsmaatschappijen en ook op het gebied van de voorwaarden voor brandbestrijding en van het ARAB (Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming) en van elke wetgeving, die tijdens de ganse periode van de huurovereenkomst van toepassing zou kunnen zijn op het gehuurde goed.

Eventuele plannen voor de plaatsing van scheidingswanden zullen altijd in overeenstemming moeten zijn met de van kracht zijnde reglementering en meer bepaald met de bouwvergunning en de reglementen inzake brandbeveiliging. Zo ook dient de huurder, voor alle inrichtingswerkzaamheden aan het gehuurde goed, alle reglementen inzake veiligheid en hygiëne die van toepassing kunnen zijn op het gebouw, waaronder de veiligheidsnormen opgelegd door de verzekeraar en het ARAB, volledig na te leven. Indien hieraan niet voldaan is, zal de verhuurder kunnen eisen dat de scheidingswanden of andere inrichtingswerkzaamheden weggenomen worden op kosten van de huurder.

Bij beëindiging van de huurovereenkomst zullen alle verbouwingswerken, wijzigingen, verfraaiingen of verbeteringen, met inbegrip van de scheidingswanden, zonder kosten en van rechtswege, eigendom worden van de verhuurder en hem in goede staat overgemaakt worden. De verhuurder behoudt zich nochtans het recht voor te eisen dat de plaatsen geheel of gedeeltelijk in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.

De verhuurder heeft het recht te allen tijde werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed uit te voeren en hiervoor de nodige maatregelen te nemen. De huurder zal de hierdoor ontstane normale hinder verdragen.

Eventuele aanpassingswerken opgelegd door bestaande of toekomstige reglementeringen van overheidswege zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

Artikel 9. Onderhoud en herstellingen

De verhuurder neemt de grote herstellingen aan het gebouw te zijnen laste, waaronder wordt begrepen de herstellingen aan het dak en de ruwbouw alsook het schilderen van het buitenschrijnwerk. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen van de noodzaak de genoemde herstellingen uit te voeren. De huurder zal de

herstellingswerken moeten gedogen en verklaart geen schadevergoeding te verlangen, zelfs indien de gehele of de gedeeltelijke gebruiksduur meer dan 40 dagen bedraagt.

De overige huurherstellingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

Deze omvatten onder meer:

- Het regelmatig onderhoud en nazicht van de verwarmings-, elektriciteits-, en gasinstallatie. Als het gebouw uitgerust is met centrale verwarming zal de huurder met een erkend vakman een onderhoudscontract afsluiten, dat minstens een jaarlijkse nazicht- en onderhoudsbeurt omvat.
- De huurder zal jaarlijks de schouwen laten vegen.
- Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten gevrijwaard worden voor vorst en andere risico's.
- Indien de woning uitgerust is met een lift zal de huurder een onderhoudsovereenkomst afsluiten met een erkende firma en de nodige controles laten uitvoeren.
- Het onderhoud en nazicht van de sanitaire installatie, met inbegrip van het ontkalken van de boiler, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen, enz... Kleine herstellingen van afvoerbuizen en leidingen zijn eveneens ten laste van de huurder.
- De huurder zal geregeld de putten (septische putten, regenputten, enz...) laten ledigen en afvoerpipen en goten reinigen.
- Het regelmatig vernieuwen van vloerbekleding, verf- en behangwerken, zelfs indien deze door slijtage of toeval zouden tenietgaan. De ruimte moet steeds in onberispelijke staat van onderhoud verkeren.
- Het vervangen van gebroken of gebarsten ruiten, ongeacht de oorzaak van de breuk.

Artikel 10. Lasten en provisies

De huurder zal aan de verhuurder zijn deel betalen in de lasten van het geheel van het onroerend goed waarvan het verhuurde deel uitmaakt, op basis van de afrekeningen van de verhuurder of de syndicus. Deze lasten omvatten de uitgaven gedaan door de eigenaar voor rekening van de bewoners, waaronder onder meer wordt begrepen de gemeenschappelijke kosten van verbruik en onderhoud zoals water, gas, elektriciteit en verwarming, de kosten voor onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke of individuele verwarmingsinstallaties, verlichting en andere technische uitrustingen, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten voor de conciërge alsmede voor het personeel belast met onderhoud en herstelling van de gemene delen, gebruiks- en onderhoudskosten van het gebouw, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, onderhoud en keuring brandblussers, onderhoud alarminstallatie, thermografie elektriciteit, keuring elektriciteit, HVAC, poetsen gemene delen, poetsen ramen en deuren gevels en gemeenschappelijke ruimten, jaarlijks reinigen dakgoten, nazicht regenwaterpompen, verbruik water, elektriciteit en aardgas gemeenschappelijke delen, ledigen septische tank, beheersvergoeding, jaarlijks onderhoud deuren en sloten en aanbrengen van signalisatie. Deze opsomming is niet limitatief.

De huurder zal aan de verhuurder, samen met de huur en op dezelfde vervalddag, de provisie overmaken ten bedrage van..... op het bankrekeningnummer.....
Bij ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil overmaken tussen de reeds gestorte provisie en de reële kosten. Het bedrag van de provisie zal jaarlijks herzien worden op basis van de reële bedragen van het afgelopen jaar.

Artikel 11. Verzekering

Gedurende de ganse termijn van de handelshuurovereenkomst zal de huurder de burgerlijke aansprakelijkheid dienen te dekken die tegen hem zou kunnen ingeroepen worden zowel ten private titel als in de hoedanigheid van uitbater, ingeval van brand of elk ander schadegeval veroorzaakt aan het gehuurd goed. Deze verzekering zal voor de verzekeraar het verbod inhouden de polis op te zeggen zonder vooropzeg van minstens een maand per aangetekende brief aan de verhuurder. De gewaarborgde kapitalen zullen geïndexeerd zijn.

De verhuurder zal het gebouw verzekeren tegen brand, blikseminslag, ontploffing en luchtvaartuigen. De verzekeringspremies die erop slaan zullen op gelijke basis verdeeld worden tussen diegenen die het onroerend goed betrekken pro rata van de oppervlakte van de desbetreffende ruimte.

Artikel 12. Onderverhuring, afstand en verbreking van de huur

Elke huuraftand of onderverhuring, zowel geheel als gedeeltelijk van het verhuurde goed is verboden behoudens toepassing van art. 10 en 11 van de afdeling II bis voornoemd van het Burgerlijk Wetboek.

Op verzoek van de huurder kan de overeenkomst voortijdig opgezegd worden voorzover een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten met een huurder aanvaard door de verhuurder en met tussenkomst van de erkende vastgoedmakelaar (lid van BIV, Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars), die tussenkomt bij het afsluiten van huidige overeenkomst. De huurder zal van al zijn verbintenissen bevrijd zijn na betaling van:

- elk bedrag schuldig tot op datum van aanvang van de nieuwe huurovereenkomst;
- de eventuele kosten voor het opnieuw in goede staat stellen volgens de plaatsbeschrijving opgesteld door de persoon/personen voornoemd in (H) en van het ereloon hem verschuldigd;
- de erelonen van wederverhuring van de tussenkomende vastgoedmakelaar.

Ingeval van verbreking van de overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze verbreking, met inbegrip van de kosten van opnieuw in goede staat stellen van het goed, de erelonen voor wederverhuring, naast de lopende huur en alle lasten. De partijen stellen de tijd nodig voor wederverhuring forfaitair vast op drie maanden.

Artikel 13 - Bezoek en nazicht door de verhuurder

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in het geval het huurgoed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder het recht hebben het gehuurde goed op afspraak te bezoeken met kandidaat huurders of kopers op de dagen en uren als bepaald in de bijzondere voorwaarden. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het gehuurde goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het gehuurde goed te bezoeken met het oog op het nazicht ervan.

Artikel 14. Onteigening door de overheid

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op de schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

Artikel 15. Belastingen

Alle belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder bestuur zullen ten laste vallen van de huurder. De kosten voor zegels en registratie zijn ten laste van de partijen. De verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

De huurder is aansprakelijk voor de heffingen die de overheid zou opleggen wegens verwaarlozing of leegstand van het gehuurde goed en die betrekking hebben op de periode gedurende dewelke die huurovereenkomst loopt. De huurder zal de eigenaar volledig vrijwaren in dit opzicht.

De huurder verbindt er zich toe het gehuurde goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken ; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 (B.S., 30 december 1995) houdende heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

Artikel 16. Hoofdelijke gehoudenheid voor de verbintenissen

De verbintenissen van huidige overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar in hoofde van de partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit hoofde van welke titel ook. Elk verschuldigd bedrag, niet betaald op de vervaldag, wordt vermeerderd met een nalatigheidintrest van 10% per jaar.

Artikel 17. Registratie

De registratie van het huurcontract moet geschieden door de zorgen van de huurder, die daarvoor beschikt over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. Hij moet op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee gezegeld, die hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de verhuurder. Het is dus nodig de huurovereenkomst in vier exemplaren op te stellen, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de verhuurder een exemplaar van de overeenkomst, door de huurder getekend, in handen zou hebben. De kosten van zegels en van registratierecht zijn ten laste van de huurder.

Artikel 18. Bijzondere bepalingen

.....
.....
.....
.....

Opgemaakt te Antwerpen, op 1 9 1995, in evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus 1. Dat laatste exemplaar is voor de registratie bestemd.

Handtekening huurder(s)

Handtekening verhuurder(s)

