

HANDELSHUUROVEREENKOMST

TUSSEN: De heer/mevrouw
wonende te

De heer/mevrouw
handel drijvende onder de naam
met maatschappelijke zetel te
en ingeschreven in de KBO met nummer

De vennootschap
met maatschappelijke zetel te
en ingeschreven in de KBO met nummer
vertegenwoordigd door

- de Verhuurder –

EN: De heer/mevrouw
handel drijvende onder de naam
met maatschappelijke zetel te
en ingeschreven in de KBO met nummer

De vennootschap
met maatschappelijke zetel te
en ingeschreven in de KBO met nummer
vertegenwoordigd door

- de Huurder –

Werd het volgende overeengekomen:

ARTIKEL 1: VOORWERP

De Verhuurder geeft in Handelshuur aan de Huurder, die aanvaardt, het eigendom gelegen te,
bestaande uit:
.....
.....

ARTIKEL 2: BESTEMMING

Het onroerend goed wordt de Huurder ter beschikking gesteld teneinde het in gebruik te nemen voor
volgende bestemming:

De huurder kan de commerciële bestemming niet wijzigen zonder een voorafgaandelijk, schriftelijk
akkoord van de Verhuurder.

ARTIKEL 3: PLAATSBESCHRIJVING

Alvorens het pand door de Verhuurder in gebruik wordt genomen, zal tussen partijen, een gedetailleerde plaatsbeschrijving worden opgemaakt door een door beide partijen aangestelde deskundige. De kosten van deze plaatsbeschrijving wordt gedeeld.

Partijen verbinden zich ertoe aanwezig of vertegenwoordigd te zijn op de expertise. Deze expertise verloopt tegensprekelijk en wordt geacht tegensprekelijk te zijn bij afwezigheid van één van de partijen.

Bij beëindiging van de huur zal op dezelfde wijze een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Behoudens akkoord van de partijen, zal deze plaatsvinden op de laatste dag van de huur, de dag die samenvalt met de ontruiming van het verhuurde, onroerend goed. De Huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed in dezelfde staat terug te bezorgen aan de Verhuurder wanneer de huur afloopt.

De plaatsbeschrijving maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

ARTIKEL 3: DUUR

De handelshuurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van negen opeenvolgende jaren.

De huur gaat in op en eindigt op

De Huurder kan de huur beëindigen bij het verstrijken van elke drie-jarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij per post aangetekende schrijven.

De Verhuurder kan de huur eveneens beëindigen bij het verstrijken van elke drie-jarige periode, mits hij één jaar van tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij per post aangetekend schrijven. De Verhuurder zal in het onroerend goed zelf een handel moeten uitoefenen of deze werkelijk moeten laten uitoefenen door zijn/haar afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn, echtgenoot of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap staan tot de verhuurder of zijn echtgenoot.

Partijen kunnen bovendien ten allen tijde de lopende huur beëindigen, mits het akkoord hiertoe wordt vastgesteld bij authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter wordt afgelegd.

ARTIKEL 4: HUUR

4.1. Prijs

De huurprijs bedraagt EUR per maand/drie maanden, betaalbaar telkens op de van elke maand/per trimester op het rekeningnummer, op naam van

De huurprijs zal jaarlijks geïndexeerd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst en door toepassing van volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

basisindexcijfer

Nieuw indexcijfer: indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst

Basisindexcijfer: indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst werd gesloten

Deze indexatie gebeurt van rechtswege, zonder dat de Verhuurder de Huurder hiervan in kennis moet stellen.

4.2. Herziening

Bij het verstrijken van elke driejarige periode hebben zowel de Huurder als de Verhuurder het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste vijftien maal hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst werd bepaald of bij de laatste herziening werd vastgesteld.

De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige periode. De herziene huurprijs zal gelden te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag der eindbeslissing.

ARTIKEL 5: HUURWAARBORG

De Huurder is gehouden een waarborg te stellen tot naleving van zijn verbintenissen door de storting van EUR op geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam.

De Huurder zal onmiddellijk de waarborg volstorten en de Verhuurder in kennis stellen van de gekozen bank en het rekeningnummer. Op eerste verzoek van de Verhuurder, zal het stortingsbewijs van de waarborg worden voorgelegd.

De waarborg kan lopende de huur niet worden aangewend tot betaling van de huur of kosten van één of meer periodes.

Op het einde van de huur wordt de huurwaarborg ofwel vrijgegeven ofwel opgeheven, na aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na goede en volledige uitvoering van alle verbintenissen van de Huurder.

ARTIKEL 6: REGISTRATIE

De Huurder is gehouden de handelshuurovereenkomst te laten registreren. De zegel- en registratiekosten zijn ten laste van de Huurder, die deze formaliteit binnen de wettelijke termijn vervult. Bij laattijdigheid, zijn ook de boetes ten laste van de Huurder.

ARTIKEL 7: VERZEKERING

De Huurder verbindt zich ertoe zich behoorlijk te laten verzekeren voor alle mogelijke huurdersrisico's (brand, waterschade, verhaal door burens, ..) voor de volledige duur van de huurovereenkomst. De Huurder zal op eerste verzoek van de Verhuurder hiervoor de bewijzen voorleggen.

ARTIKEL 8: KOSTEN EN ONDERHOUD

De Huurder verklaart het onroerend goed in goede staat te onderhouden en als een goed huisvader te gebruiken zonder de aard of bestemming ervan te veranderen. De Huurder staat in voor kleine

reparaties alsook het onderhoud van het onroerend goed. De Huurder is hierbij verplicht alle gewone maatregelen te treffen die schade aan het verhuurde goed kan voorkomen.

De Verhuurder neemt de grote reparaties op zich, onder meer werken aan het dak en de ruwbouw, buitenschilderwerk- en schrijnwerk, kosten van de rookdetectoren. Indien de uitvoering van dergelijke reparatie noodzakelijk blijkt, licht de Huurder onmiddellijk de Verhuurder in. De Huurder laat de uitvoering van de werken toe zonder aanspraak te kunnen maken op enige vermindering van de huurprijs, zelfs indien deze werkzaamheden meer dan veertig dagen in beslag nemen.

ARTIKEL 9: VERBOUWINGEN

De Huurder heeft het recht elke verbouwing uit te voeren of te laten uitvoeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan. De verbouwingen mogen geen afbreuk doen aan de veiligheid, de gezonde toestand of de esthetische waarde van het gebouw.

De Huurder stelt de Verhuurder vooraf in kennis per aangetekend schrijven van elke voorgenomen verbouwing waarbij meteen de plannen, het bestek en de kostenraming worden gevoegd. De Verhuurder heeft de kans een eventueel verzet, gemotiveerd, per aangetekend schrijven te versturen en dit binnen de 30 dagen. Indien de Verhuurder nalaat een antwoord te formuleren binnen de opgegeven termijn, wordt hij geacht in te stemmen met de verbouwingen. Bij een verzet van de Verhuurder, kan de Huurder de Verhuurder dagvaarden binnen de dertig dagen.

Aan het einde van de huur zal de Verhuurder de Huurder vergoeden voor de verbouwingen die met zijn akkoord werden uitgevoerd. Deze vergoeding kan naar keuze van de Verhuurder gebeuren op basis van de meerwaarde die gecreëerd werd aan het onroerend goed of op basis van de gemaakte kosten van de Huurder om deze verbouwing te bewerkstelligen.

Verbouwingen die de Huurder heeft uitgevoerd of laten uitvoeren zonder akkoord van de Verhuurder, vallen volledig ter zijne laste en zullen niet worden vergoed wanneer de huur een einde neemt. De Verhuurder heeft bovendien het recht zowel op het einde van de huur als lopende de huur te eisen van de Huurder de verbouwingen te laten verwijderen en het onroerend goed te herstellen naar de oorspronkelijke toestand op kosten van de Huurder en onverminderd schadevergoeding.

ARTIKEL 10: ONDERHUUR

Het is de Huurder verboden de huur aan anderen over te dragen of om een onroerend goed of een gedeelte hiervan in onderhuur te geven. Het is de Huurder echter wel toegestaan een overdracht of een onderverhuur toe te staan samen met de overdracht of verhuur van de handelszaak op voorwaarde dat de Verhuurder of zijn familie niet woonachtig is in het onroerend goed.

Indien de Huurder gebruik wil maken van het recht van onderhuur of overdracht, moet het ontwerp van de akte van onderverhuur of overdracht worden betekend aan de Verhuurder bij een ter post aangetekend schrijven of bij gerechtsdeurwaardersexploot. De Verhuurder kan zich met wettige redenen hiertegen verzetten op dezelfde wijze en binnen de dertig dagen na betekening. Laat de Verhuurder na het verzet te betekenen binnen de vooropgestelde termijn, wordt gij geacht ermee in te stemmen. De Huurder kan op straffe van verval tegen het verzet opkomen binnen vijftien dagen.

ARTIKEL 11: BEZOEK - BEZICHTIGING – ONTEIGENING

11.1. Bezoek

De Verhuurder heeft ten allen tijde het recht om in aanwezigheid van de huurder de staat van het gehuurde goed op te meten met het oog op controle van de uitvoering van de verbintenissen van de Huurder of om het goed te laten keuren door een professioneel vastgoedmakelaar, architect, ...

Deze bezoeken worden georganiseerd, rekening houdende met het privé-leven van de Huurder en rekening houdende met een gematigdheid van bezoeken.

11.2. Bezichtiging

De Huurder is verplicht 6 maanden voorafgaand op de verkoop of verhuring van het onroerend goed, kandidaat-huurders of kopers toe te laten het goed te bezichtigen en dit minstens twee keer per week voor twee opeenvolgende uren in overleg met de Verhuurder.

De Verhuurder ziet toe op de eerbiediging van het privé-leven van de Huurder tijdens deze bezichtigingen.

De Huurder staat toe dat een affiche met betrekking tot de huur of verkoop op een duidelijk zichtbare plek wordt uitgehangen.

11.3. Onteigening

In geval van onteigening dient de Verhuurder de Huurder onverwijld hiervan in kennis te stellen.

De Huurder en Verhuurder doen afstand van alle vorderingen die zij tegenover elkaar hebben en verbinden zich ertoe gezamenlijk hun rechten te doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

ARTIKEL 12: Woonstkeuze

Gedurende de huur, kiest de Huurder zijn woonst in het verhuurde goed voor elke betekening of kennisgeving aangaande deze huurovereenkomst en haar gevolgen.

ARTIKEL 13: Geschillenregeling

Alle geschillen die uit deze handelshuurovereenkomst zouden ontstaan, vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de Rechtbanken van de plaats van de ligging van het verhuurde onroerend goed.

Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Opgemaakt te op in evenveel exemplaren als er partijen zijn bij de overeenkomst en één bestemd voor registratie, waarvan iedere partij in de overeenkomst verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

(naam, voornaam, handtekening, hoedanigheid, voorafgegaan door 'Gelezen en goedgekeurd')

De Verhuurder

De Huurder