

HANDELSHUUROVEREENKOMST

Tussen ondergetekenden:

Verhuurder, enerzijds.

En:

Huurder, anderzijds.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Artikel 1: Voorwerp

De verhuurder geeft ten titel van handelshuur aan de huurder, die aanvaardt, het handelspand (gelijkvloers) gelegen te 3090 OVERIJSE, Brusselsesteenweg 630, in de goede staat waarin ze zich bevindt. Het pand is goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd.

Artikel 2: Bestemming en toepasselijke wetgeving

De verhuurde plaatsen zijn bestemd tot het uitoefenen van een fitness- en sportcentrum. Een andere bestemming is slechts toegelaten na uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de bepalingen van de Belgische Handelshuurwet (de wet van 30 april 1951) van toepassing zijn.

Artikel 3: Aanvang en duur

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 9 jaar. De huur neemt een aanvang op **1 augustus 2020** en eindigt derhalve op **31 juli 2029**.

Bij het verstrijken van elke driejarige periode heeft de verhuurder het recht de huur te beëindigen mits hij één jaar tevoren opzegt bij deurwaardersexploot of aangetekende brief teneinde in het goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door de personen die opgesomd zijn in artikel 3 derde lid van de handelshuurwet.



De huurder heeft het recht bij voorkeur boven alle andere personen die hernieuwing van de huurovereenkomst te verkrijgen om hetzelfde bedrijf verder te zetten, indien dit wordt uitgeoefend overeenkomstig de wettelijke bepalingen en binnen de termijnen door de wet voorzien.

De huurder kan evenwel de huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden tevoren opzegt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Artikel 4: Huurprijs

De huur is toegestaan en aanvaard mits betaling van een maandelijkse basisprijs van € 1.200,00 (duizendtweehonderd euro) te indexeren en betaalbaar vóór de eerste dag van iedere maand op de rekening IBAN

In afwijking hiervan en ten uitzonderlijke titel komen partijen overeen dat de huur voor de maand augustus 2020 slechts € 600,00 bedraagt. Dit betreft een éénmalige uitzondering. Vanaf september 2020 bedraagt de huur derhalve het overeengekomen bedrag van € 1.200,00.

Artikel 5: Indexatie

De maandelijkse huurprijs zal jaarlijks aangepast worden op verzoek van de verhuurder op de verjaardag van het huurcontract in functie van de wijziging van de gezondheidsindex, waarbij de huurprijs zal worden aangepast conform de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{Aanvangsindex}}$$

In deze formule is de basisindex deze van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

Artikel 6: Waarborg

Om de uitvoering te waarborgen van alle verplichtingen die hij krachtens deze huurovereenkomst op zich neemt, zal de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst een som plaatsen op een geïndividualiseerde rekening (geblokkeerde huurwaarborgrekening) op zijn naam bij een door de verhuurder erkende bankinstelling, ten belope van een waarde gelijk aan de huurprijs voor 3 maanden (of een bedrag van € 3.600,00 – drieduizend zeshonderd euro).

De huurder overhandigt hiervan het bewijs aan de verhuurder.

Deze waarborg zal onbeperkt zijn in de tijd en zal van toepassing blijven tot alle verplichtingen van de huurder verrekend zijn.

Deze waarborg zal opgeheven worden na het beëindigen van de huurovereenkomst, nadat de huurder de volledige uitvoering van alle verplichtingen die hij op zich moet nemen gerechtvaardigd heeft.

Artikel 7: Vertraging in betaling

Elk door de huurder verschuldigd bedrag dat op de vervaldag niet is betaald, brengt van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling een intrest aan de verhuurder op van 1

% per maand vanaf de vervalddag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

Artikel 8: Taksen, belastingen, bijdragen, lasten en kosten, vergunningen

A. Taksen, belastingen, bijdragen:

De belastingen, taksen en bijdragen die bestaan ten voordele van staat, provincie, gewest, gemeente, federatie van gemeente of eventueel andere instellingen of autoriteiten, m.b.t. het gehuurde goed, zijn steeds ten laste van de huurder (bijvoorbeeld doch niet beperkend: de onroerende voorheffing, leegstandsheffingen,...). De huurder draagt deze kosten die betrekking hebben op het pand. In geval van de onroerende voorheffing zullen deze pro rata volgens de oppervlakte worden berekend en doorgerekend aan de huurder.

De betaling van deze taksen, belastingen en bijdragen dient te gebeuren uiterlijk binnen de 14 dagen nadat de huurder hiervan door de verhuurder schriftelijk in kennis werd gesteld.

B. Lasten:

De huurder betaalt alle abonnementen en verbruikskosten op water, gas, elektriciteit, telefoon, radio en tv, verwarming,... voor het ganse pand. De huurder dient eveneens alle hiermee verbonden kosten te dragen, zoals bijvoorbeeld doch niet beperkend de kosten van aansluiting, het huren van meters,...

C. Vergunningen:

De huurder is steeds gehouden de nodige vergunningen aan te vragen voor de door hem uitgeoefende activiteit. De verhuurder kan geen garanties geven omtrent de bestemming van het goed op het gebied van exploitatie- of andere vergunningen.

Artikel 9: Plaatsbeschrijving

Het eigendom waarvan hier sprake wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details te hebben onderzocht.

Bij de aanvang van de huur zal er een intredende plaatsbeschrijving worden opgemaakt op kosten van de huurder en de verhuurder, elk voor de helft. Deze zal worden opgemaakt door expertisebureau SIROX BVBA (Hoeilaart, Brusselsesteenweg 29A).

Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving opgemaakt voor het intrekken van de huurder, kunnen beide partijen overeenkomstig art. 1730 § 2 van het Burgerlijk Wetboek zich binnen de maand na de ingebruikname tot de bevoegde Vrederechter wenden om een deskundige te laten benoemen die op gemeenschappelijke kosten zal overgaan tot een tegensprekelijk plaatsbeschrijving.

De huurder alsoo ingelicht, verklaart duidelijk dat bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving dit inhoudt, dat hij erkent de eigendom in een perfecte huurstaat overeenkomstig art. 1720 alinea 1 van het Burgerlijk Wetboek te hebben ontvangen.

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal de huurder het goed moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door normaal gebruik of sleet.

De uittredende plaatsbeschrijving wordt kosten van de huurder en de verhuurder, elk voor de helft, opgemaakt zo spoedig als mogelijk en uiterlijk twee weken nadat het pand door de huurder wordt verlaten.

De huurschade die onder meer zou blijken uit de vergelijking van de intredende en de uittredende plaatsbeschrijving, is behoudens wat betreft normaal gebruik of sleet, steeds ten laste van de huurder.

Artikel 10: onderhuur en overdracht van huur

Het is de huurder verboden om zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de verhuurder of zijn gevolmachtigde, het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of zijn huurrechten geheel of gedeeltelijk over te dragen behoudens hetgeen gesteld wordt in artikel 11 van de Handelshuurwet.

Artikel 11 : veranderingen aan het gehuurde goed

Alle werken aan het gehuurde goed die het zouden verfraaien, verschonen of veranderen, kunnen slechts worden uitgevoerd door de huurder mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder. Artikel 7 van de Handelshuurwet is van toepassing.

De huurder zal met het oog op de uitvoering van deze werken het nodige doen voor verzekering van de uitvoering van deze aanpassings- en inrichtingswerken aan het pand voor wat betreft zijn eigen aansprakelijkheid, alsook die van de verhuurder, zowel ten opzichte van derden als van elkaar.

Op het einde van de huurovereenkomst zal de huurder de door hem uitgevoerde aanpassings- en inrichtingswerken die verwijderbaar zijn dienen weg te nemen indien de verhuurder uitdrukkelijk vraagt het pand in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. De verhuurder zal, indien hij niet de uitdrukkelijke verwijdering vraagt, nooit gehouden zijn tot betaling van enige vergoeding voor het behoud.

De overige aanpassings- en inrichtingswerken dewelke niet eenvoudig verwijderbaar zijn, zullen eveneens dienen verwijderd te worden indien de verhuurder uitdrukkelijk vraagt het pand in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. De verhuurder zal nooit gehouden zijn tot betaling van enige vergoeding voor het behoud van de uitgevoerde werken.

Partijen komen tevens overeen dat naar aanleiding van een huurhernieuwing abstractie zal gemaakt worden van de aanpassings- en inrichtingswerken uitgevoerd door de huurder, en dit voor wat betreft de bepaling van de actuele huurwaarde op dat ogenblik.

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

Artikel 12: Onderhoud

De huurder zal instaan voor het onderhoud en de herstellingen die volgens de wet en de gebruiken ten laste van de huurder gelegd worden, met inbegrip van het vervangen van gebarsten en kapotte ruiten.

Bovendien zal de huurder instaan voor het onderhoud en de herstelling van de verwarmingsinstallatie, elektriciteitsinstallatie, gasinstallatie, sanitaire installaties, afvoerpijpen en de verlichting.

De huurder zal tweejaarlijks de nodige attesten van onderhoud aan deze installaties bezorgen aan de verhuurder, in het bijzonder het bewijs van het onderhoud van de gasketel.

De huurder staat eveneens in voor het onderhoud van het gras, de parking en alle aanplantingen op het terrein.

De huurder staat eveneens in voor het reinigen van alle ondergrondse opvangpunten van sanitair (bijvoorbeeld doch niet beperkend de rioolaansluiting, putten en afvoeren, etc...)

De huurder is er toe gehouden de verhuurder onmiddellijk per aangetekend schrijven te verwittigen van de noodzaak tot onderhoud of herstelling die ten laste van de verhuurder valt.

Bij gebreke hieraan kan de huurder aansprakelijk gesteld worden voor de verergering van de schade.

Ingeval dringende en noodzakelijke herstellingswerken door de verhuurder dienen uitgevoerd, zal de huurder geen huurvermindering kunnen vorderen voor zover:

- de werken niet langer dan veertig dagen duren en;
- de werken niet werden veroorzaakt door de fout, nalatigheid of opzet van de verhuurder of zijn aangestelden.

De verhuurder zal er zorg voor dragen dat de huurder voorafgaandelijk ingelicht wordt omtrent de uitvoering van de werken, derwijze dat in onderling overleg de nodige maatregelen kunnen genomen worden om de hinder voor het pand tot een minimum te beperken.

De huurder verklaart kennis te nemen van het feit dat er twee bovengelegen appartementen zijn dewelke via dezelfde gemeenschappelijke inkomhal hun appartement dienen te betreden via de daarvoor voorziene trap. De huurder staat echter in voor het onderhoud en het schoonmaken van de gemeenschappelijke inkomhal.

Artikel 13: Verhaal

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen bij aan de verhuurder te wijten slechte werking van apparaten en diensten, die het verhuurde goed bedienen, indien het bewezen is dat de huurder, na erover te zijn ingelicht, niet zo haast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen.

De huurder zal de verhuurder niet aansprakelijk stellen voor alle eventuele schade voortvloeiende uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 14: Aanplakking - bezoek - verkoop

Bij voorgenomen verkoop of verhuring van het pand is de huurder verplicht het pand volledig te laten bezichtigen op elk moment van de dag en toe te laten dat aanplakbiljetten op een goed zichtbare plaats worden aangebracht en dit zonder de normale exploitatie van de huurder te schaden.

Indien de eigenaar het verhuurde goed wenst te verkopen zal hij aan de huurder de mogelijkheid bieden om het gehuurde goed aan te kopen tegen de prijs en modaliteiten die op dat ogenblik door de eigenaar worden gesteld.



Artikel 15: Onteigening

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 16: 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, in geval van brand of elk ander schadegeval veroorzaakt aan het gehuurde goed.

De huurder is derhalve minstens gehouden bij een eersterangsverzekeringsmaatschappij aan te gaan wat volgt: Een contract dat de werkelijke waarde van het gehuurd goed, alsook het geheel van de inboedel (met inbegrip van de onroerende verrichtingen die de huurder zou geïnstalleerd hebben) verzekert tegen brand, waterschade, blikseminslag, ontploffingen, het neerstorten van vliegtuigen, storm, ... (met inbegrip van de garantie "verhaal der bureu", evenals de afstand van verhaal op de eigenaar).

Op het eerste verzoek van de verhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

Artikel 17: Onrechtmatige verbreking

Bij onrechtmatige verbreking van de huurovereenkomst ten laste van de huurder, is deze laatste een schadevergoeding verschuldigd gelijk aan minstens 6 maanden huur, ten titel van verbrekings- en wederverhuuringsvergoeding, met een uitdrukkelijk voorbehoud voor grotere schade in hoofde van de verhuurder.

Artikel 18: Registratie

De kosten van registratie en eventuele geldboeten voor laattijdige registratie worden door de huurder gedragen. Alle niet in deze overeenkomst berekende of in getallen uitgedrukte lasten worden geschat op 10 % van de huur pro fisco.

Artikel 19: Woonstkeuze

De huurder doet woonstkeuze in het gehuurde goed voor iedere mededeling of betekening die betrekking heeft op deze huur.

Artikel 20: Betwistingen

Alle eventuele betwistingen dienen te worden beslecht door de bevoegde rechtbanken van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. Het Belgische recht is van toepassing.



Opgemaakt te Overijse op 20 juli 2020 in zo veel exemplaren als er partijen zijn,

9

Voor de verhuurder:

Voor de huurder:

