

HANDELSHUUROVEREENKOMST

Tussen

De heer [REDACTED] Rijsregisternummer [REDACTED] te
hierna de "verhuurder" genoemd.

en

AAM Company BVBA, met zetel te 9552 Borsbeke, Provincieweg 180, Ondernemingsnummer 0725-716-683, alhier vertegenwoordigd door zijn 2 zaakvoerders dhr Abd Al R HMADE, (Gsm 0466/266.703) geboren te Aleppo (Syrië) op 25 maart 1993, Rijsregisternr 93.03.25-637.05 en dhr Mohamad ALGHAZAL, (Gsm 0484/72.68.37) geboren te Aleppo (Syrië) op 07/04/1996, Email: aam.company.ph@gmail.com
Hierna de "huurder" genoemd.

VOORWOORD

Uw contract bestaat uit twee delen:

1. De algemene voorwaarden:
beschrijven de werking van het contract en verduidelijken de wederzijdse verbintenissen.
2. De bijzondere voorwaarden (gegevens en bepalingen):
beschrijven de persoonlijke gegevens en variabelen van het contract. Zij vermelden o.a. de gegevens van partijen, het onroerend goed, de huurtermijn, de huurprijs, de lasten, de waarborg, enz...

Hoe uw contract raadplegen?

Op de volgende bladzijde vindt u de inhoudstafel, die u een overzicht geeft van de verschillende artikels van het huurcontract, met verwijzing naar de bladzijde, waar u deze terugvindt.
Achteraan de bijzondere voorwaarden vindt u een bijlage waarin enkele keuzeclausules opgenomen zijn.

Wenst u van één van deze keuzeclausules gebruik te maken, dan dient u deze in te vullen onder de bijzondere voorwaarden van het contract.

INHOUDSTAFEL

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

ART 1 Wie zijn de partijen ?

ART 2 Welk onroerend goed ?

- ART 3** Wat is het doel van deze overeenkomst ?
- ART 4** Hoelang duurt deze overeenkomst ?
Wie kan opzeggen ? Wanneer ? Hoe ?
Wat zijn de gevolgen voor de partijen ?
- ART 5** Wat na de negen jaar ?
Kan de lopende huurovereenkomst verlengd worden ?
Hoe hernieuwing aanvragen en wanneer ?
Kan de hernieuwing geweigerd worden ?
- ART 6** De betaling van de huurprijs
Wat moet betaald worden ?
Wanneer moet betaald worden ?
Indexering van de huur ?
Herziening van de huurprijs ?
- ART 7** De huurwaarborg
- ART 8** De staat van het gehuurde goed
De plaatsbeschrijving ?
Mag de huurder veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed ?
- ART 9** Onderhoud en herstellingen
Welke zijn ten laste van de verhuurder ?
Welke zijn ten laste van de huurder ?
- ART 10** Lasten en provisies
- ART 11** Verzekering
- ART 12** Onderverhuring, afstand en verbreking van de huur
- ART 13** Bestemming van het gehuurde goed
- ART 14** Huisdieren
- ART 15** Bezoek en nazicht door de verhuurder
- ART 16** Onteigening door de overheid
- ART 17** Belastingen
- ART 18** Hoofdelijke gehoudenheid voor de verbintenissen
- ART 19** Registratie

BIJZONDERE VOORWAARDEN

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 1 - Wie zijn de partijen ?

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- * De verhuurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) of vennootschap, die het aangeduide goed verhuurt. De verhuurder wordt vermeld onder letter A.
- * De huurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) of vennootschap, die het aangeduide goed huurt. De huurder wordt vermeld onder letter B. In het geval dat partijen vennootschappen zijn, dan dient vermeld welke fysieke persoon door de vennootschap optreedt en welke zijn hoedanigheid binnen de vennootschap is.

Artikel 2 - Welk onroerend goed ?

Het onroerend goed staat beschreven in de bijzondere voorwaarden onder letter C. De huurder verklaart het onroerend goed bezocht te hebben en er geen verdere of andere beschrijving van te verlangen.

Artikel 3 - Wat is het doel van deze 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 wil de rechten en de verplichtingen bepalen van de partijen.

Artikel 4 - Hoelang loopt deze overeenkomst ?

**Wie kan opzeggen ? Wanneer ? Hoe ?
Wat zijn de gevolgen voor de partijen ?**

De looptijd van dit contract is bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter D.

- De looptijd is wettelijk vastgesteld op minimum negen jaar.
- 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 tegenwerpelijheid 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 zal een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van het derde of het zesde jaar mits een vooropzeg van zes maanden per aangetekende brief.

DE TWEE HIERNA VOLGENDE PARAGRAFEN ZULLEN ENKEL VAN TOEPASSING ZIJN INDIEN DE VERHUURDER ZICH DIT RECHT UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDT ONDER DE BIJZONDERE VOORWAARDEN

A. DE VERHUURDER zal een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van het derde of het zesde jaar mits een vooropzeg van één jaar per aangetekende brief, teneinde er werkelijk zelf een handel in uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door één van de personen vermeld in artikel 3 van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek, zijnde 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.

B. INGEVAL VAN VERVREEMDING van het verhuurde goed, zal de aankoper 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, zijnde:

1. Indien de aankoper persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik wenst te nemen, of één van de personen vermeld in artikel 16, 1, 1^e van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek, zijnde 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.

2. Indien de aankoper het verhuurde goed een andere bestemming wenst te geven die geen handelsactiviteit inhoudt.
3. Indien de aankoper het verhuurde goed wenst af te breken tot een gebouw in staat van ruwbouw en het dan wenst weder op te bouwen. De kosten van deze werken moeten hoger liggen dan drie jaren huurprijs.
4. Grove tekortkomingen van de huurder zoals die vermeld staan in artikel 16, 1, 4^e van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek. De aankoper die van dit recht wenst gebruik te maken zal één van deze redenen moeten opgeven waarop de opzegging gegrond is, doet hij zulks niet dan is de opzegging waardeloos.
Indien de verhuurder of aankoper van het hun voorbehouden recht (vermeld onder punt A en B) 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 - Wat na de negen jaar ?

Kan de lopende huurovereenkomst verlengd worden ?

Hoe hernieuwing aanvragen en wanneer ?

Kan de hernieuwing geweigerd worden ?

Vergoeding wegens uitzetting

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

Hoe en wanneer ?

- Per aangetekende zending, tussen de vijftiende en de achttiende maand die het einde van de lopende huurovereenkomst voorafgaat.
- De kennisgeving moet het volgende 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, kennis geeft 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.

Kan de hernieuwing geweigerd worden ?

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. We vernoemen enkele van die voorwaarden:

1. Zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik te nemen, of het op die wijze te doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, of het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.
2. Zijn wil om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit.
3. Zijn wil om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan.

4. Alle grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van de waardevermindering van het onroerend goed veroorzaakt door de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden, en van belangrijke veranderingen in de aard of de wijze van exploitatie van de handel aangebracht zonder toestemming van de verhuurder, alsook elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt. Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het verhuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, dienen bij de beoordeling van de grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, in aanmerking te worden genomen niet alleen de verplichtingen die het genot van het onroerend goed, maar ook die welke de exploitatie van de handel betreffen, onder meer de verplichting om de instandhouding van de handelszaak te verzekeren. Indien de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorafgaande opgegeven redenen in te roepen, wendt hij zich tot de rechter binnen de acht dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.
5. Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder geen gelijk aanbod doet, overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23 van het Burgerlijk Wetboek.
6. De afwezigheid van een wettig belang bij de huurder, die in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed een soortgelijke handel is begonnen voor het verstrijken van de termijn bepaald bij artikel 14 voor de kennisgeving door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, of die op dat tijdstip in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed beschikt over een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed waarin hij zijn handelsbedrijf kan voortzetten.

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, gesloten 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° van het Burgerlijk Wetboek, of het weder op te bouwen, overeenkomstig van artikel 16, 3° 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° 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;
6. 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 6 - De betaling van de huurprijs Wat moet betaald worden ? Wanneer moet betaald worden ? Indexering van de huur ?



Herziening van de huurprijs ?

1. Wat moet betaald worden ?

Het bedrag dat moet betaald worden omvat de huurprijs, vermeld onder de bijzondere voorwaarden onder letter E, jaarlijks aangepast, zoals nader bepaald onder paragraaf 3 hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en het verbruik.

2. Wanneer moet de huur betaald worden ?

De betaling moet voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft, gestort zijn op de rekening 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.

3. De indexering van de huurprijs ?

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basisprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindex}}$$

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. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake.

4. Herziening van de huurprijs ?

Partijen kunnen tijdens de laatste drie maanden, voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed tengevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15% hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de, in deze overeenkomst vastgelegde, eisbare huurprijs.

Artikel 7 - De huurwaarborg

De huurder moet een waarborg stellen, waarvan het bedrag bepaald wordt in de bijzondere voorwaarden onder letter F. Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last. Deze waarborg wordt gesteld onder één van de volgende modaliteiten, volgens de bijzondere voorwaarden onder letter F:

- de huurder deponereert in handen van de verhuurder de waarden vermeld onder de bijzondere voorwaarden.
- de huurder plaatst een som op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam bij de in de bijzondere voorwaarden vermelde financiële instelling.
- de huurder stelt aan de verhuurder een waarborg ter handen uitgaande van een in België gevestigde kredietinstelling, waarin deze laatste er zich toe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst verschuldigde sommen te betalen, op voorlegging van een akkoord tussen partijen of een rechterlijke beslissing.

De bankwaarborg moet worden opgemaakt in overeenstemming met de termijn van deze overeenkomst. De bankwaarborg zal slechts een einde mogen nemen drie maanden na het einde van de huurovereenkomst, op voorwaarde dat de verhuurder geen aanspraak op de waarborg heeft gemaakt.

Artikel 8 - Staat van het gehuurde goed

De plaatsbeschrijving

Mag de huurder veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed ?

De huurder verklaart het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid bevindt. Er zal tussen partijen op gemene kosten een gedetailleerde plaatsbeschrijving worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het gehuurde goed. Zij duiden

daartoe de in artikel H van de bijzondere voorwaarden genoemde persoon aan. Indien deze persoon bij het verlaten van het goed niet kan optreden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving, dan verbinden partijen zich ertoe binnen de 14 dagen een deskundige aan te duiden.
Bij gebrek aan overeenstemming terzake wendt de meest gerede partij zich tot de rechter.

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.

Artikel 9 - Onderhoud en herstellingen

Welke zijn ten laste van de verhuurder ?

Welke zijn ten laste van de huurder ?

De herstellingen ten laste van de verhuurder

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 herstellingen ten laste van de huurder.

De overige huurherstellingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder. Deze omvatten ondermeer:

- 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 ontsppen 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 afvoerpijpen en goten reinigen.
- Het regelmatig vernieuwen van vloerbekleding, verf- en behangwerken, zelfs indien deze door slijtage of toeval zouden teniet gaan. De woning moet steeds in onberispelijke staat van onderhoud verkeren.
- Het vervangen van gebroken of gebarsten ruiten, ongeacht de oorzaak van de breuk.
- Het onderhoud van de tuin en de oprit. De huurder zal de wegen en de boorden grasvrij houden, het grasperk regelmatig maaien, de bomen snoeien en afgestorven of vernielde planten door gelijksoortige vervangen.

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 goed deel uitmaakt, op basis van de afrekeningen van de verhuurder of de syndicus. Deze lasten omvatten de uitgaven gedaan door de mede-eigendom voor rekening van de bewoners, waaronder ondermeer wordt begrepen de 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, verluchting 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. Deze opsomming is niet limitatief.

De huurder zal aan de verhuurder, samen met de huur en op dezelfde vervalldag, de provisie overmaken vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter G. 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. Indien de huurder het in huur genomen goed slechts gebruikt als tweede residentie, zal hij de eventuele belasting op het tweede verblijf te zijnen laste nemen.

De huurder verklaart kennis genomen te hebben van de bepalingen van de basisakte en het reglement van inwendige orde en deze, evenals de beslissingen van de algemene vergadering of raad van beheer, te zullen eerbiedigen.

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.

Artikel 12 - Onderverhuring, afstand en verbreking van de huur

1. Elke huurafstand 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.
2. 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:
 - a) elk bedrag schuldig tot op datum van aanvang van de nieuwe huurovereenkomst;
 - b) 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;
 - c) de erelonen van herverhuring van de tussenkomende vastgoedmakelaar.
3. Ingeval van verbreking van de overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortspruitend uit deze verbreking, met inbegrip van de kosten van opnieuw in goede staat stellen van het goed, de erelonen voor herverhuring, naast de lopende huur en alle lasten. De partijen stellen de tijd nodig voor herverhuring forfaitair vast op drie maanden.

Artikel 13 - Het gehuurde goed is uitsluitend bestemd voor:

- 1) handelsbestemming van het goed vermeld in I., deze bestemming mag niet gewijzigd worden zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder;
- 2) hoofdverblijfplaats van de huurder voor een procentueel gedeelte van de huur, zoals aangegeven in I., de orde van grootte van dit procentueel gedeelte mag niet gewijzigd worden door de huurder. De huurder zal het gehuurde goed volledig gebruiken en dit tot vermijding van heffingen wegens leegstand (decreet 22.12.1995). Terzake geldt ook artikel 17, tweede lid van dit contract.

Artikel 14 - Huisdieren

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een loutere gedoogzaamheid te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard dan ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

Artikel 15 - 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 16 - 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 17 - Belastingen

- 1) Alle welkdanige belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder welkdanig Bestuur zullen ten laste vallen van de huurder. De kosten voor zegels en registratie zijn ten

laste van de huurder. De verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

- 2) 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.
- 3) 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 18 - 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 1% per maand.

Artikel 19 - 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.

Opgemaakt te Zottegem de 13 november 2019 in vier exemplaren, waarvan drie overhandigd worden aan de huurder, met het oog op de registratie, en het vierde in handen blijft van de verhuurder die erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

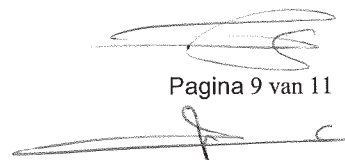
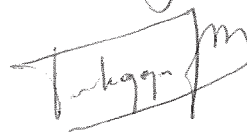
De huurder
(Gelezen en goedgekeurd)
(handtekening(en))

gelezen en goedgekeurd



De verhuurder
(Gelezen en goedgekeurd)
(handtekening(en))

Gelezen & goedgekeurd



HANDELSHUUROVEREENKOMST

BIJZONDERE VOORWAARDEN (gegevens en bepalingen)

A. [REDACTED]

hierna de "verhuurder" genoemd.

B. Huurder: AAM Company BVBA, met zetel te 9552 Borsbeke, Provincieweg 180, Ondernemingsnummer 0725-716-683, alhier vertegenwoordigd door zijn 2 zaakvoerders **dhr Abd Al R HMADE**, (Gsm 0466/266.703) geboren te Aleppo (Syrië) op 25 maart 1993, Rijksregisternr 93.03.25-637.05 en **dhr Mohamad ALGHAZAL**, (Gsm 0484/72.68.37) geboren te Aleppo (Syrië) op 07/04/1996,
Email: aam.company.ph@gmail.com
Hierna de "huurder" genoemd.

- C. Verhuurd goed (aard): **Handelshuis gelegen te 9620 Zottegem, Stationsplein 8**
samenstelling: **kelder, handelsgelijkvloers, 3 ruimtes op de 1^e verdieping en een zolder.**
niet geïndexeerd kadastraal inkomen. **€ 1.472**
- D. Huurtermijn: De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een termijn van negen jaar in voege tredend op **1 februari 2020**. Huurder en verhuurder komen overeen dat zij reeds vroeger over de sleutel kunnen beschikken om renovatiewerken en inrichtingswerken uit te voeren op voorwaarde dat de 1^e maand huur (februari 2020) werd betaald, evenals de waarborg alsook een bewijs werd voorgelegd van de brandverzekering en permanente opdracht. Ook de meteroverdracht zal gebeuren op het moment van overdracht sleutel.
De huurder zal een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van het derde of het zesde jaar mits een vooropzeg van zes maanden per aangetekende brief.

- E. Basishuurprijs: **€ 1.000 per maand**
vooraf betaalbaar ten laatste op de vervalldag, zijnde de laatste dag van elke maand, via een permanente opdracht op rekeningnummer **BE15 7360 5568 4330** van de verhuurder.

Basisindex: Gezondheidsindex van de maand: **1 januari 2020**

- F. Waarborg: bedrag: **€ 3.000** op een geblokkeerde rekening bij de bank **KBC bank Dendermonde**

- G. Lasten en provisies:
1. provisiekosten ten laste: **geen**
 2. onroerende voorheffing **ten laste van de huurder**
 3. andere: **///**

H. Plaatsbeschrijving:

Vóór intrede van de huurder zal een tegenstelbare plaatsbeschrijving opgemaakt worden door onafhankelijk expert **Manuel Van Weyenberg** (gsm: 0478/53.12.13) optredend voor **Lambda57** – Schilderken 57, 9620 Zottegem – ondernemingsnummer BE 0824.864.145 als deskundige voor deze opdracht. Dit gebeurt op gemene kosten van huurder en verhuurder, elk voor de helft.

- I. Bestemming van het goed: **handelshuis voor verkoop van pizza's, pasta, desserts, dranken**

J. Bijzondere voorwaarden:

A. DE VERHUURDER zal een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van het derde of het zesde jaar mits een vooropzeg van één jaar per aangetekende brief, teneinde er werkelijk zelf een handel in uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door één van de personen vermeld in artikel 3 van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek, zijnde 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.

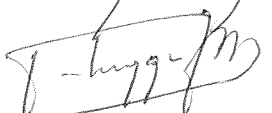
B. INGEVAL VAN VERVREEMDING van het verhuurde goed, zal de aankoper een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een vooropzeg van één jaar gegeven aan de huurder binnen de drie maanden na de aankoop, in de gevallen vermeld onder 1, 2, 3 en 4 van artikel 16 van afdeling II bis van titel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

1. Indien de aankoper persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik wenst te nemen, of één van de personen vermeld in artikel 16, 1, 1^e van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek, zijnde 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.
2. Indien de aankoper het verhuurde goed een andere bestemming wenst te geven die geen handelsactiviteit inhoudt.
3. Indien de aankoper het verhuurde goed wenst af te breken tot een gebouw in staat van ruwbouw en het dan wenst weder op te bouwen. De kosten van deze werken moeten hoger liggen dan drie jaren huurprijs.
4. Grove tekortkomingen van de huurder zoals die vermeld staan in artikel 16, 1, 4^e van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek. De aankoper die van dit recht wenst gebruik te maken zal één van deze redenen moeten opgeven waarop de opzegging gegrond is, doet hij zulks niet dan is de opzegging waardeloos.
Indien de verhuurder of aankoper van het hun voorbehouden recht (vermeld onder punt A en B) 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.

Opgemaakt te Zottegem op **13 november 2019**.

In vier exemplaren, waarvan drie overhandigd worden aan de huurder, met het oog op de registratie, en het vierde in handen blijft van de verhuurder die erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

De Verhuurder
(gelezen en goedgekeurd)
(handtekening)

gelezen en goedgekeurd


De Huurder
(gelezen en goedgekeurd)
(handtekening)

ABD
Zakken en
Zakken en


Pagina 11 van 11