**BVBA CHIC**

**Noordzee Drones** Ond. nummer: BE 0635.513.712 Houtsaegerlaan 4, 8670 Koksijde elwin@noordzeedrones.be

+32 477 53 43 70

+32 58 59 38 60

KBC: BE35 7360 1783 5637 BICUcode: KREDBEBB

 **HANDELSHUUROVEREENKOMST**

## Tussen de partijen:

1. De **BVBA “CHIC”** met zetel te 8670 Koksijde, Houtsaegerlaan 4 en met ondernemingsnummer 0635.513.712, hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Elwin VAN HERCK, wonende te 8670 Koksijde, Houtsaegerlaan 4.

Hierna genoemd: *“verhuurder”*

## En

1. De **BVBA “BORALINE”**, met zetel te 8670 Koksijde, Stijn Streuvelsstraat 10 en met ondernemingsnummer 0683.778.239, vertegenwoordigd door een zaakvoerder, mevrouw Aline AVEREIN, wonende te 8670 Koksijde, Stijn Streuvelsstraat 10.

Hierna genoemd: “*huurder”*

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

# WOORD VOORAF

**ARTIKEL.1 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.

**ARTIKEL.2 UW CONTRACT BESTAAT UIT TWEE DELEN:**

## De algemene voorwaarden:

beschrijven de werking van het contract en verduidelijken de wederzijdse verbintenissen.

## 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.

## De bijzondere voorwaarden maken integraal deel uit van onderhavige overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en de bijzondere voorwaarden, hebben de bijzondere voorwaarden voorrang op de algemene voorwaarden.

INHOUDSTAFEL

**ALGEMENE VOORWAARDEN**

**ARTIKEL 1** Wie zijn de partijen?

**ARTIKEL 2** Welk onroerend goed?

**ARTIKEL 3** Wat is het doel van deze overeenkomst?

**ARTIKEL 4** Hoelang loopt deze overeenkomst?

Wie kan opzeggen, wanneer en hoe?

**ARTIKEL 5** Wat na de negen jaar?

Kan de lopende huurovereenkomst verlengd worden? Hoe hernieuwing aanvragen en wanneer?

Kan de hernieuwing geweigerd worden?

**ARTIKEL 6** De betaling van de huurprijs

Wat moet betaald worden? Wanneer moet betaald worden? Indexering van de huurprijs Herziening van de huurprijs

**ARTIKEL 7** De huurwaarborg

**ARTIKEL 8** De staat van het gehuurde goed

De plaatsbeschrijving

**ARTIKEL 9** Onderhoud en herstellingen

Welke zijn ten laste van de verhuurder? Welke zijn ten laste van de huurder?

**ARTIKEL 10** Lasten en provisies

**ARTIKEL 11** Verzekering

**ARTIKEL 12** Onderverhuring , afstand en verbreking van de huur

**ARTIKEL 13** Bestemming van het gehuurde goed **ARTIKEL 14** Bezoek en nazicht door de verhuurder **ARTIKEL 15** Onteigening door de overheid **ARTIKEL 16** Belastingen

**ARTIKEL 17** Hoofdelijke gehoudenheid voor de verbintenissen

**ARTIKEL 18** Registratie – verklaring pro fisco **ARTIKEL 19** Woonstkeuze

**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 huurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) of vennootschap, die het aangeduide goed huurt. In het geval dat partijen vennootschappen zijn, dan dient vermeld welke fysieke persoon voor 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 B. 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 die de overeenkomst ondertekenen.

**ARTIKEL.4 HOELANG LOOPT DEZE OVEREENKOMST? WIE KAN OPZEGGEN? WANNEER?**

**HOE?**

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

* 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 tegenwerpelijkheid 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 of bij gerechtsdeurwaardersexploot.

**ARTIKEL.5 WAT NA DE NEGEN JAAR? KAN DE LOPENDE HUUROVEREENKOMST VERLENGD WORDEN? HOE HERNIEUWING AANVRAGEN EN WANNEER? KAN DE HERNIEUWING GEWEIGERD WORDEN?**

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

* 1. Hoe en wanneer?
		+ Per aangetekende zending of deurwaardersexploot, tussen de achttiende en de vijftiende maand die het einde van de lopende huurovereenkomst voorafgaat.
		+ De kennisgeving moet op straffe van nietigheid 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, ander 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.
	1. Kan de hernieuwing geweigerd worden?

De hernieuwing kan door de verhuurder geweigerd worden onder de voorwaarden gesteld in artikel 16 van de Handelshuurwet. 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 de Handelshuurwet.
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 van de Handelshuurwet 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.
	1. 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, 2e van de Handelshuurwet, of het weder op te bouwen, overeenkomstig van artikel 16, 3e van de Handelshuurwet. 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, §I, 1e van de Handelshuurwet, opgenoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16, §III van de Handelshuurwet, 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 van de Handelshuurwet, 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 D, jaarlijks aangepast, zoals nader bepaald onder artikel 6.3 hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en het verbruik.

* 1. 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.

* 1. 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 bis van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule:

*Basisprijs x nieuw indexcijfer 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.

* 1. *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 ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15% hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld.

**ARTIKEL.7 DE HUURWAARBORG**

De huurder moet een waarborg stellen, waarvan het bedrag bepaald wordt in de bijzondere voorwaarden onder letter E. 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 E:

* de huurder deponeert 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 I 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 ter zake 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 de Handelshuurwet. 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.

**ARTIKEL.9 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

*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 gebruiksderving 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 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. In geval het goed, voorwerp van huidige overeenkomst, deel uitmaakt van een mede-eigendom, zal de huurder er zich evenwel van onthouden onderhoudscontracten af te sluiten voor installaties en andere die behoren tot de gemeenschappelijke delen en voor dewelke enkel de syndicus bevoegd is om onderhoudscontracten af te sluiten.
* 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 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 onder meer 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 vervaldag, de provisie overmaken vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter H. 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. 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. (van toepassing indien het onroerend goed deel uitmaakt van een mede- eigendom).

**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**

12.1 Elke huurafstand, zowel geheel als gedeeltelijk van het verhuurde goed is verboden behoudens toepassing van art. 10 en 11 van de Handelshuurwet.

12.2 Gedeeltelijke onderverhuring is toegestaan op voorwaarde van schriftelijk akkoord van de eigenaar. De duur van deze onderverhuring mag niet langer duren dan de hoofdhuur.

12.3 De huur kan op ieder ogenblik vroegtijdig worden beëindigd door de partijen op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd.

12.4 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 het opnieuw in goede staat stellen van het goed, en een forfaitaire wederverhuringsvergoeding van drie maand, naast de lopende huur en alle lasten.

**ARTIKEL.13 HET GEHUURDE GOED IS UITSLUITEND BESTEMD VOOR:**

13.1 handelsbestemming van het goed vermeld in punt H van de bijzondere voorwaarden; deze bestemming mag niet gewijzigd worden zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder;

13.2 hoofdverblijfplaats van de huurder voor een procentueel gedeelte van de huur, zoals aangegeven in punt H van de bijzondere voorwaarden; 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. Ter zake geldt ook artikel 16.2 van dit contract.

**ARTIKEL.14 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.15 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.16 BELASTINGEN**

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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 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.17 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.18 REGISTRATIE – VERKLARING PRO FISCO**

De registratie van het huurcontract is een plicht die rust op beide partijen, die daarvoor beschikken over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

Partijen bepalen dat deze plicht in concreto zal gedragen en bekostigd worden door de huurder.

Bij gebreke aan tijdige registratie door de huurder, kan de verhuurder deze laten uitvoeren op kosten van de huurder.

Voor de inning van de registratierechten worden de aan de huurder opgelegde lasten bepaald op ofwel een percentage van de jaarlijkse huurprijs ofwel op een overeengekomen bedrag (I).

De huurder 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.19 WOONSTKEUZE**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder woonstkeuze te doen in het gehuurde goed vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de huurder bij zijn vertrek aan de verhuurder zijn nieuwe woonstkeuze bij aangetekend schrijven bekend maakt.

# BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. PARTIJEN

Verhuurder: De **BVBA “CHIC”** met zetel te 8670 Koksijde, Houtsaegerlaan 4 en ondernemingsnummer 0635.513.712, hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Elwin VAN HERCK, wonende te 8670 Koksijde, Houtsaegerlaan 4. *Tel.: 0477/53.43.70.*

Huurder: De **BVBA “BORALINE”**, met zetel te 8670 Koksijde, Stijn Streuvelsstraat 10 en ondernemingsnummer 0683.778.239, vertegenwoordigd door een zaakvoerder, mevrouw Aline AVEREIN, wonende te 8670 Koksijde, Stijn Streuvelsstraat 10. *Tel.: 0472/68.67.76*

1. OMSCHRIJVING VERHUURD GOED

Aard: In de **residentie André Vermoote II**, op de gelijkvloerse verdieping, het gelijkvloers omvattende één handelsruimte bestaande uit de handelsruimte zelf zoals beschreven in de bijzondere basisakte van het complex André Vermoote.

Adres: **Maurice Blieckstraat 11 te 8670 Koksijde.**

Samenstelling: Op heden 1 overdekte ruimte, met bijhorende berging ondergronds.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: **Nog niet gekend op datum van ondertekening.**

1. HUURTERMIJN

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een termijn van 9 jaar in voege tredend op **1 januari 2018 en** eindigend op **31 december 2026**.

De huurder zal een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van elke driejarige periode mits een vooropzeg van 6 maanden per aangetekende brief.

1. BASISHUURPRIJS

€ **1200,00 per maand**, vooruitbetaalbaar voor de 1ste van elke maand en tot nader bericht op rekeningnummer **…………………………………………………** van de verhuurder.

Basisindex: Gezondheidsindex van de maand: **oktober 2017 (basis 2013) = 105,84**

1. WAARBORG

Bedrag van € 3.600,00 (drie maanden huur), wijze van samenstelling:

* In bewaargeving van volgende waarden: **……………………………………………………………………………….**
* Geblokkeerde rekening bij: …………………………………………………………………………………
* Waarborg afgeleverd door: …………………………………………………………………………………
1. LASTEN EN PROVISIES:

De onroerende voorheffing is ten laste van de **huurder**.

Andere zoals abonnementen voor water/gas/elektriciteit/internet en dergelijke dient de huurder **in eigen naam** af te sluiten bij leveranciers naar keuze.

1. PLAATSBESCHRIJVING

In gemeenschappelijk overleg is besloten om de plaatsbeschrijving te laten opstellen door ……………………………………………………………………………………………………..

1. BESTEMMING VAN HET GOED

**Handelszaak met handel in catering en koffiebar** waarvan privaat gedeelte **0 %** van de huur.

1. REGISTRATIERECHTEN:

Voor de inning van de registratierechten worden de lasten opgelegd aan de huurder bepaald op 12,5% van de jaarlijkse huurprijs.

1. BEZOEKUREN BIJ VERKOOP EN VERHURING

In onderling overleg overeen te komen; minstens twee mogelijkheden per week.

1. BIJZONDERE VOORWAARDEN:

1. In afwijking en ter verduidelijking van artikel 10 lasten en provisies: de regelmatige lasten voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw die via de syndicus aangerekend worden aan de eigenaar zullen worden doorgerekend aan de huurder.

Ter aanvulling wijst de verhuurder hierbij naar het artikel XII van de bijzondere basisakte van het gebouw (p.25) waarin letterlijk staat: *“In tegenstelling met hetgeen bepaald in het reglement van medeMeigendom zullen de eigenaars van de handelsgelijkvloersen en van de berging met doorgang* ***niet*** *dienen bij te dragen in de kosten van onderhoud en herstelling van de lift, liftkoker, trap en traphall, inkom en inkomhall noch in de kosten betreffende onderhoud en herstelling van de terrassen/balkons behorende tot de appartementen.”*

2. De huurder zal het recht hebben om op zijn kosten een uitbouw/terras/parkeerzone aan te leggen op de ruimte net voor de handelszaak en voor zover de toegang tot de appartementen niet verhinderd wordt, mits daarvoor een regelmatige vergunning of toestemming te bekomen vanwege de overheid en er de op betrekking hebbende retributies, taksen en lasten te dragen.

De verhuurder verklaart dat het optrekken van een handelsuitbouw toegelaten is door de basisakte en verwijst hierbij naar punt X, par.9 van de bijzondere basisakte (p.23 en 24): *“9 M Het is de eigenaar van een handelsgelijkvloers steeds toegelaten om op zijn kosten en mits het verkrijgen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen een terrasuitbouw te bouwen op de grondschotel behorende tot het onroerend complex dan wel tot het openbaar domein. Het bouwen van een terras zal geen aanleiding geven tot een aanpassing van de verdeling der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het onroerend complex en/of desbetreffende residentie. Desbetreffend terras behoort aldus tot de privatieve delen van het desbetreffende handelsgelijkvloers en dient integraal op kosten van desbetreffend handelsgelijkvloers te worden onderhouden en hersteld.”*

3. Voor de afwerking volgens plan architecte in bijlage van het handelspand zal de verhuurder instaan voor (de inrichting zal in dezelfde stijl en evenwaardig zijn als de inrichting van het handelspand):

* Buitenverlichting;
* Voeding van nutsvoorzieningen: elektriciteit (aparte teller), verwarming, sanitair (excl. toiletten), internet, gas & verluchting;
* 2 Toiletten;
* Banket zijmuur;
* Tablet raam;
* Afzuiging dampkap;
* Opbouw muren stock;
* Afsluiting;
* Beveiliging barcodes producten winkel.

 4. Kosten die zullen gemaakt worden voor de BVBA “IMMO LA TERRASSE”, eigenaar van het pand:

* Vloer in polybeton;
* Zaken die nu geconstateerd worden die nog in orde moeten gebracht worden zoals foutjes in de puur en gaten in het plafond;
* Pleisterwerken;
* Deurpomp;
* Afwerken voorgevel, overkappingen buiten voor raam.

5. Bijkomende kosten die de verhuurder reeds gemaakt heeft:

* Opmaak plan winkel KABINE en KANTINE door Man architecten (€ 6.000,00);
* Opmaak huisstijl logo KABINE en KANTINE, workshop en brandguide door DIFT (€ 5.500,00);
* Opmaak en lay-out van volledige website door SURI (€ 6.000,00);
* Communicatieplan Niel VAN HERCK (€ 860,00);
* De verf op zich (zonder werkuren).

6. Wanneer KABINE in faling zou gaan kan de onderverhuurder niet verantwoordelijk gesteld worden voor de verhuurder.

7. De verhuurder zet uitdrukkelijk uiteen dat het onroerend goed waarop onderhavige overeenkomst betrekking heeft, door de verhuurder zelf gehuurd wordt van de eigenaar van het pand, de BVBA “IMMO LA TERRASSE”, krachtens een handelshuurovereenkomst die tevens is afgesloten voor een periode van 9 jaar ingaand op 01/01/2018 en eindigend op 31/12/2026.

Onderhavige overeenkomst betreft aldus een **onderhuur**.

 De verhuurder zal bij ondertekening van het huurcontract aan de huurder een bewijs overhandigen van de eigenaar dat de onderverhuring in het pand wordt toegestaan.

Aangezien onderhavige overeenkomst een onderhuur betreft, zal de verhuurder niet meer rechten kunnen verlenen aan de huurder dan hij zelf heeft verkregen van de eigenaar. De verhuurder verbindt er zich jegens de huurder toe om geen acties te ondernemen die de huurrechten van de huurder op enige wijze kunnen inperken of nadelig kunnen beïnvloeden, zoals bv. een vroegtijdige opzeg of niet-betaling van de hoofdhuur. Te dien einde zal de verhuurder ook (telkens) tijdig de huurhernieuwing aanvragen van zodra de huurder deze huurhernieuwing zelf aan de verhuurder tijdig heeft aangevraagd.

Opgemaakt te ................................................................... op ............................................................

In evenveel exemplaren als partijen, vermeerderd met één, dit laatste bestemd zijnde voor de registratie van huurovereenkomsten. Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

De verhuurder De huurder

*(handtekening) (handtekening)*