

HANDELSHUUROVEREENKOMST

TUSSEN :

Hierna genoemd de "**Verhuurder**"

EN :

Hierna genoemd de "**Huurder**"

WERD OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1 : Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die aanvaardt, een eigendom met handels bestemming, gelegen te Wiegstraat 8, 2000 Antwerpen.

De onroerende goederen bestaan uit het volledige gebouw + 1 kamer achteraan rechts in de achterbouw van Schoenmarkt 20.

De onroerende goederen die het voorwerp van onderhavige huurovereenkomst uitmaken zijn afgelijnd in het rood op de plannen in bijlage 1.

Artikel 2 : Bestemming

De onroerende goederen worden in huur gegeven om er gebruik van te maken als detailhandel. Het is overeengekomen dat het pand alleen uitgebaat wordt voor de verkoop van interieur- en designproducten onder de naam 'Home on Earth' met uitzondering van elke andere handel. De huurder mag deze bestemming niet wijzigen, behoudens voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder. In dit verband wordt overeengekomen dat voor zover van toepassing de huurder alle nodige vergunningen (exploitatie, verbouwingen, publiciteit, enz) dient te verkrijgen van de bevoegde overheden en dit ter volledige vrijwaring van de verantwoordelijkheid van de verhuurder.

De Huurder verbindt zich ertoe in het pand gedurende de volledige huurperiode deze handelsactiviteit uit te oefenen.

De huurder bevestigt dat hij de gehuurde ruimten bezocht heeft en verlangt er geen meer gedetailleerde of bijkomende beschrijving van.

Deze verhuring wordt geregeld door de bepalingen van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, behalve in de mate waarop er door deze overeenkomst geldig van afgeweken wordt.

Artikel 3 : Duur van de huurovereenkomst

Onderhavige huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van 9 opeenvolgende jaren.

De huurovereenkomst gaat in op 15/4/2017 om van rechtswege te eindigen op 14/4/2026.

De bepalingen van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten zijn van toepassing.

Artikel 4 : Huur

De basisjaarhuur bedraagt 75.000 EUR en is maandelijks en op voorhand betaalbaar voor de 15e van de maand. De huurder zal zijn huurbetalingen automatisch uitvoeren zonder daartoe te zijn aangemaand door de verhuurder. De huurprijs is zonder meer betaalbaar bij het verstrijken van de termijn, zoniet gaat de ingebrekestelling onmiddellijk in.

Ten privatieve titel aan de huurder worden volgende kortingen toegestaan op de huurprijs:

- het eerste jaar (15/4/2017 – 14/4/2018) is de maandelijkse huur 5.500 EUR / maand met de eerste maand (April 2017) huurvrij;
- het tweede jaar (15/4/2018 - 14/4/2019) is de maandelijkse huur 6.000 EUR / maand;
- vanaf het derde jaar (zijnde vanaf 15/4/2019) is de maandelijkse geïndexeerde huur van 6.250 EUR van toepassing.

De betalingen moeten verricht worden op de bankrekeningnummer BE met BIC Code ..van de verhuurder .

Hoewel de huurder louter huurvrij heeft van 15 april 2017 tot en met 14 mei 2017 moet de eerste door de huurder te verrichten betaling van de huur pas gebeuren voor 1/6/2017 (in plaats van voor 15/5/2017). De pro rata huurprijs van de 2^e helft van mei 2017 (zijnde 2.750 EUR) is in 2 gelijke stukken te betalen: deel 1 tezamen met de 5.500 EUR huur voor 1/6/2017 en deel 2 tezamen met de betaling voor 15/6/2017.

Bij niet-betaling van een huur op de voorafgaande vervaldag brengt het invorderbare bedrag van rechtswege moratoire interesten gelijk aan de wettelijke rente van toepassing op dat ogenblik, verhoogd met 2 % per jaar, te rekenen van de vervaldatum van de termijn tot aan de dag van de betaling en dit, zonder ingebrekestelling en onverminderd het recht van de verhuurder de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. Deze interest zal nooit lager dan 10% zijn. Herinneringsbrieven die verstuurd dienen te worden, zullen 50 EUR administratiekost tot gevolg hebben.

Artikel 5 : Waarborg

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen, zal de huurder aan de verhuurder, uiterlijk 10 dagen voor de aanvang van deze overeenkomst, een op eerste verzoek en onmiddellijk opeisbaar bankwaarborg overmaken ten bedrage van een huurwaarde van vier maanden huur , hetzij 25.000,- EUR. Deze huurwaarborg zal gevestigd worden onder de vorm van een bankwaarborg verstrekt door een Belgische bank of door een buitenlandse bank met een uitbatingszetel in België, door de verhuurder aanvaard. Deze laatste zal het recht hebben de toegang tot de verhuurde lokalen te weigeren indien de waarborg niet geldig is gevestigd. De huurder kan zich echter niet op dit argument beroepen om zich te onttrekken aan de betaling van de huurprijs en de lasten.

Deze bankwaarborg dient een duurtijd te hebben gelijk aan de duurtijd van onderhavige huur, vermeerderd met zes maanden.

In geval van verlenging of vernieuwing van onderhavige huur zal de duur van de bankwaarborg verlengd worden voor een overeenstemmende duur, vermeerderd met zes maanden.

De huurder verbindt zich ertoe gezegde waarborg bij het verstrijken van elke driejaarlijkse periode aan te passen zodat hij opnieuw overeenstemt met vier maanden minimum huur aangepast per index en/of verhoging.

De waarborg zal 6 maanden na het einde van de huur teruggegeven worden aan de huurder, voor



zover hij bewezen heeft aan al zijn verplichtingen te hebben voldaan. Tijdens de duur van de overeenkomst zal de huurder de waarborg in geen geval, noch geheel noch gedeeltelijk, kunnen aanbieden of aanwenden voor de betaling van de huur of andere contractuele schulden.

Op deze waarborg zal op elk ogenblik beroep kunnen gedaan worden bij eerste schriftelijk verzoek bij aangetekende brief door de verhuurder gericht aan de financiële instelling waar de waarborg gevestigd is en dit onafgezien elk mogelijk verzet door de huurder. In geval van in gebreke blijven van de huurder zal de verhuurder echter de waarborg kunnen gebruiken om de achterstallige betalingen en andere tekortkomingen van de huurder aan zijn verplichtingen, met inbegrip de huurgelden en de gemeenschappelijke lasten, te compenseren.

De vestiging van deze huurwaarborg maakt een essentiële voorwaarde uit, zonder dewelke de verhuurder geen overeenkomst zou gesloten hebben. Elke tekortkoming aan zulk een verbintenis zal zwaar geacht worden, hetgeen de huurder uitdrukkelijk verklaart te aanvaarden.

Artikel 6 : Indexaanpassing

De huur zal jaarlijks veranderen op de eerste verjaardag van het huurcontract, hetzij 15 april, en voor de eerste maal op 15/4/2018, in functie van wijzigingen van de index van de consumptieprijzen, actueel vervangen door de gezondheidsindex, waarbij als basisindex de index wordt genomen van de maand januari 2017 en de nieuwe index degene is van de maand die voorafgaat aan de aanpassing van de huur.

Elke stijging van de index brengt een evenredige verhoging van de huur met zich mee volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuur} \times \text{Nieuwe Index}}{\text{Basisindex van januari 2017}} = \text{aangepaste huur}$$

De herziene huur kan nooit lager zijn dan de overeenkomstig artikel 4 van deze huurovereenkomst vastgestelde basishuur.

De huurder zal uit eigen beweging de huur aan de prijzenindex aanpassen zonder dat hij daarvoor bericht van de verhuurder moet ontvangen. Weliswaar zal de ter informatie aan de Huurder een bericht van indexering toesturen, zonder dat uit het al dan niet versturen van dit bericht rechten kunnen worden geput.

In geval de index wordt opgeheven, zal het bedrag van de huur gekoppeld worden aan elk systeem ter vervanging van de index dat dient tot basis voor de betaling van staatsambtenaren. Bij ontstentenis van een dergelijk systeem, zal de verhuurder het recht hebben zich te beroepen op de stijging van de levensduurte.

In dit geval, bij gebrek aan verstandhouding tussen de partijen over de heraanpassing van de huur zal deze aanpassing in hoogste instantie en zonder verhaal vastgesteld worden door de Vrederechter of door elke andere persoon hiertoe door de Vrederechter aangewezen.

Deze scheidsrechter zal eveneens uitspraak doen over de arbitragekosten, die ten laste zullen gelegd worden van de partij die in het ongelijk gesteld wordt, onverminderd de mogelijkheid de kosten te delen indien elke partij in haar aanspraken gedeeltelijk in het ongelijk wordt gesteld.

Artikel 7 : Taksen, belastingen, bijdragen, lasten, kosten

Alle taksen, belastingen, bijdragen, lasten en kosten van welke aard ook, die bestaan of die in de toekomst kunnen opgelegd worden ten voordele van Staat, Provincie, Gewest, Gemeente, Federatie van Gemeente of eventueel andere instellingen of autoriteiten, met betrekking tot de gehuurde ruimten, hun bezetting of de activiteit die er door de huurder wordt uitgeoefend, zijn ten laste van de huurder, vanaf datum van ingenottreding en/of verhuring, die het bedrag ervan moet vereffenen of het storten in handen van de verhuurder ten laatste 15 dagen voor de uiterste datum die voor de betaling voorzien is. De genoemde uitgaven zijn niet ten laste van de huurder indien de oorzaak van deze kosten of belasting te wijten is aan de toestand van het onroerend goed waarvoor de huurder niet verantwoordelijk is, zoals bijv. bodemsanering, verkrotting doordat de Verhuurder niet de nodige verhuurdersherstelling uitvoert.

In het eerste geval zal de huurder onverwijld de verhuurder de rechtvaardiging van deze betaling mededelen.

Zo zijn met name ten laste van de huurder : de onroerende voorheffing, alle opcentiemen bij deze voorheffing, leegstands- en verkrottingsbelasting evenals alle taksen van Gemeenten, Provincies, enz. met betrekking tot de gehuurde goederen.

Indien in de toekomst de huurprijzen aan de B.T.W. zouden onderworpen worden, zal de huurder, naast de huur, er de uitsluitende last van dragen.

Gemeenschappelijke Lasten

Niet van toepassing.

Artikel 8: Privaat verbruik

De gehuurde ruimten zijn voorzien van een basisinstallatie voor de verdeling van stadswater, van electriciteit, gas enz.

De abonnementen op de verdeling van onder andere electriciteit, gas, water enz. en de huur alsook de eventuele nodige aanpassingen van de meters en de verbruikskosten evenals alle kosten van aansluiting zijn ten laste van de huurder.

De huurder kan in de gehuurde ruimten tevens radio, televisie en andere transmissietoestellen installeren, maar in dat geval zal hij de uitsluitende last van de kosten van aansluiting, indien nodig, op zich nemen.

Artikel 9 : Onderverhuring en overdracht van de overeenkomst

Onverminderd de toepassing van artikel 10 van de wet van 30 april 1951, kan de huurder onderhavige huurovereenkomst noch overdragen, noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder, die niet mag weigeren zonder gegronde redenen

Artikel 10 : Staat van de ruimten - teruggave van het gehuurde

De onroerende goederen worden opgeleverd in de staat waarin ze zich bevinden, goed gekend door de huurder. Verhuurder zorgt nog voor een vitrine, chape en brandveilig plafond conform de bouwvergunning, een gerenoveerd dak en de schilderwerken van de gevel.

Voor de ingentotreding zal tussen de partijen een staat van plaatsbeschrijving opgemaakt worden. De staat van plaatsbeschrijving zal opgemaakt worden door een in gemeen overleg gekozen expert of, bij ontstentenis, door twee deskundigen, waarbij elke partij de hare aanduidt. De kosten zullen voor de helft door elke partij gedragen worden, waarbij elke partij het honorarium van haar expert draagt indien twee experts werden aangewezen.

De huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst, de gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de voormelde plaatsbeschrijving, onder voorbehoud van de normale slijtage. Indien de huurder zich niet schikt naar zijn verplichtingen tot teruggave en het terug in orde brengen van de gehuurde ruimten, zal hij onverminderd zijn verplichting tot herstel in goede staat, een schadevergoeding voor onbeschikbaarheid verschuldigd zijn.

De periode van onbeschikbaarheid zal in gemeen overleg door de partijen vastgesteld worden, of, bij ontstentenis, door deskundigen, waarbij de minimum periode vastgesteld wordt op één maand.

Wanneer de partijen op het einde van de huurovereenkomst geen overeenstemming bereiken over het bedrag van de eventuele huurschade en van de periode van onbeschikbaarheid, worden deze in hoogste instantie en zonder verhaal door een in gemeen overleg door de partijen aangewezen expert vastgesteld; indien de partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de keuze van een deskundige, zal deze aangeduid worden door de bevoegde Vrederechter op verzoek van de meest gerede partij.

Het terug in orde brengen van de gehuurde ruimte dient te gebeuren vóór het einde van de huurovereenkomst, zoniet zal de huurder, onverminderd zijn andere verplichtingen met inbegrip van het herstel in goede staat, een minimum schadevergoeding voor onbeschikbaarheid verschuldigd zijn gelijk aan de lopende huurprijs en de lasten en belastingen bij het einde van de huur, per opeenvolgende maand tot het herstel in goede staat van de gehuurde ruimten. De minimumperiode wordt bepaald op één maand voor het geheel geldend.

Artikel 11 : Verandering van de ruimten

De huurder kan geen enkele verandering aanbrengen noch enige verbouwing uitvoeren in de gehuurde ruimten indien dit niet in overeenstemming is met de bepalingen van de artikelen 7, 8 en 9 van de wet van 30 april 1951. De enige afwijking op artikel 9, alinea 1 van de wet bestaat erin de verhuurder toe te staan eventueel het ongedaan maken van de veranderingen bij het vertrek van de huurder te eisen met herstel in goede staat, behalve met betrekking tot de veranderingen die uitdrukkelijk zijn toegestaan door de verhuurder.

Alle werken, verfraaiingen en verbeteringen die door de huurder aangebracht of uitgevoerd zouden worden, zullen van meet af aan aan de verhuurder verworven zijn en blijven zonder dat deze hiervoor enige vergoeding verschuldigd is, tenzij de verhuurder de wens zou te kennen geven bij het einde van de huur dat deze in hun oorspronkelijke staat hersteld worden door de huurder en op diens kosten.

De verhuurder zal in geen enkel geval verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor om het even

wat aangaande de door de huurder uitgevoerde wijzigingen.

Artikel 12 : Onderhoud en herstellingen

De huurder verbindt er zich toe de gehuurde ruimten te betrekken als een goed huisvader.

Hij verbindt er zich toe de gehuurde ruimten in perfecte staat te onderhouden tijdens de gehele duur van de huurovereenkomst en alle herstellings- en onderhoudswerken buiten de in de artikelen 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek voorziene grove herstellingen uit te voeren.

De huurder zal met zorg het binnenschilderwerk, de sanitaire installaties, de wandbekleding, de bevoering, de elektrische toestellen, de deuren en ramen en hun sloten onderhouden. Hij zal onverwijld en op zijn kosten de gebroken en gebarsten ruiten vervangen, zelfs indien de oorzaak te wijten is aan storm of aan een ander geval van overmacht.

De huurder zal de pompen, kranen, water- en afvoerleidingen beschermen tegen de gevolgen van vorst en zal er onder zijn verantwoordelijkheid zorg voor dragen dat het sanitair, de rioleringen en buizen nooit verstopt geraken door zijn toedoen of van de personen waarvoor hij aansprakelijk is.

Hij zal de buizen, kranen, pompen en wc-toestellen in goede staat onderhouden. Deze opsomming is niet beperkend maar eenvoudigweg verklarend.

Hij zal de binnen- en buitenzijde van ruiten laten reinigen zodat ze constant in zuivere staat verkeren.

De huurder draagt alle herstellingskosten en met name de kosten voor het vrijmaken van afvoerbuizen en het onderhoud en de herstellingen van de verwarmingsketel.

De huurder is verplicht op eigen kosten de schouwen minstens éénmaal per jaar te laten vegen en het bewijs daarvan op vraag van de verhuurder voor te leggen.

De huurder moet de toegang tot de lokalen aan de verhuurder of zijn aangestelden verzekeren ten einde over te gaan tot de noodzakelijke inspectie en de staat van ruimten na te gaan, in omstandigheden die passen bij uitoefening van de activiteit van de huurder.

De verhuurder kan van de huurder eisen alle noodzakelijke huurherstellingswerken uit te voeren en deze te beëindigen binnen de maand die volgt op de ontvangst van het bericht dat hem daarvoor zal medegedeeld worden indien dit overeenstemt met de aard van de uit te voeren werken.

Indien de huurder de voor hem uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen niet nakomt, zal de verhuurder het recht hebben de noodzakelijke werken te laten uitvoeren om het behoud en het herstel in goede staat van de gehuurde ruimten te verzekeren en de kosten van de huurder terug te vorderen, dit alles op risico van de huurder en onverminderd elk ander recht en verhaal van de verhuurder.

De huurder zal zonder schadevergoeding noch huurvermindering de uitvoering van alle grove herstellingen toestaan die noodzakelijk zouden blijken tijdens de duur van de huurovereenkomst, zelfs wanneer ze meer dan veertig dagen in beslag nemen.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen van elke grove herstelling die onder de verantwoordelijkheid van deze laatste valt. Indien de huurder deze wezenlijke verplichting niet eerbiedigt, zal hijzelf gehouden zijn de grove herstelling op zijn kosten uit te voeren.

Artikel 13 : Afloop van de huurovereenkomst - bezoekrecht

Tijdens de ganse huurtermijn zal de verhuurder het recht hebben, na afspraak, de gehuurde ruimten zelf of door een afgevaardigde te laten bezoeken.

Tijdens de zes maanden die aan het einde van de huurovereenkomst voorafgaan, zal de verhuurder door middel van een bord op het goed de verhuring van de ruimten aankondigen. Hetzelfde geldt in geval van tekoopstelling van het gebouw waarin zich de gehuurde ruimten bevinden.

De huurder verbindt er zich toe in deze gevallen de gehuurde ruimten vrij en volledig te laten bezichtigen twee dagen per week gedurende drie opeenvolgende uren te bepalen in gemeen overleg met de verhuurder.

Artikel 14 : Vrijstelling van verantwoordelijkheid van de verhuurder en zijn rechthebbenden

De huurder moet de bewaking en de efficiënte bescherming van de door hem gehuurde plaatsen op zich nemen, hij stelt de verhuurder en zijn rechthebbenden uitdrukkelijk vrij van elke verantwoordelijkheid in geval van diefstal in de gehuurde plaatsen.

Behalve door fout van de verhuurder kan hij in geen enkel geval verantwoordelijk gesteld worden, wat ook de oorzaak moge zijn, voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen, enz... die zich in de dienstverlening aan het gebouw, de installaties van water, electriciteit en verwarming of andere technische installaties ten dienste van het gebouw zouden kunnen voordoen, waardoor de huurder ervan afziet elke schadevergoeding of huurvermindering van de verhuurder te eisen,

Behalve in geval van nalatigheid of opzet van de verhuurder ziet de huurder uitdrukkelijk af van het uitoefenen van om het even welk recht van verhaal op de verhuurder, onder meer krachtens de artikelen 1721, 1722, 1719 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek

De huurder verbindt er zich toe zo vlug mogelijk de verhuurder op de hoogte te stellen van elke constructiefout van het gebouw die hij vaststelt.

Artikel 15 : Onteigening

In geval van gehele en gedeeltelijke onteigening van de gehuurde ruimten zal de huurder geen enkel verhaal hebben op de verhuurder. Hij zal zijn rechten enkel uitoefenen op de onteigenende overheid van wie hij geen enkele schadevergoeding kan eisen die uit het recht van de verhuurder voortvloeiende schadevergoeding zou verminderen.

Artikel 16 : Verzekeringen

Tijdens de hele duur van het huurkontraat moet de huurder bij een Belgische verzekerings-

maatschappij een verzekering afsluiten voor zijn aansprakelijkheid als huurder inzake brand en aanverwante risico's, elektrisch risico, waterschade, stormschade, glasbreuk, ontploffingen en aanverwante risico's, evenals voor het verhaal van de burens. Hij verbindt zich ertoe het bewijs hiervoor te leveren telkens als de verhuurder hierom verzoekt.

De huurder verklaart zonder voorbehoud te verzaken aan elk verhaal tegen de verhuurder krachtens artikels 1386, 1721, 1722 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder verzekert en onderschrijft het geheel van de inhoud van het in huur gegeven gebouw (met inbegrip van de onroerende inrichtingen die de huurder zou aangebracht hebben) tegen brand, bliksem, ontploffingen, neerstorten van vlieg- tuigen, storm en hagel, reddings- en behoudskosten met inbegrip van de garantie "verhaal der burens", evenals de afstand van verhaal op de eigenaar.

De verzekering zal voor de verzekeraar een clausule bevatten die het voor hem onmogelijk maakt de polis op te zeggen, zonder er de verhuurder minstens 6 maanden op voorhand van op de hoogte te hebben gebracht.

Vanaf het moment van betrekking van het gehuurde goed, dient de huurder het bewijs van onderschrijving van deze verzekeringen over te maken door een geldige kopie van de onderschreven polissen aan de verhuurder over te maken, en zal hij op vraag van de verhuurder het bewijs van betaling van de betreffende premies overmaken.

De huurder verbindt zich ertoe deze verplichtingen op te leggen aan zijn eventuele onderhuurders en/of gebruikers.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die een verzwaring van risico teweeg brengt, zal alleen de verhoging van premie dragen die er het gevolg van is in verband met de verzekering van de verhuurde ruimten of het gebouw waarin de verhuurde ruimten zich bevinden.

De huurder zal tevens het bewijs dienen te leveren dat hij voor de uitvoering van eventuele aanpassingswerken aan het gehuurde pand zijn eigen aansprakelijkheid heeft verzekerd, alsook die van de verhuurder, zowel ten opzichte van derden als van elkaar, uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken. Hij moet ook bewijzen dat de premies van deze polis zijn betaald.

Artikel 17 : Maatregelen en voorzieningen

De huurder verbindt er zich toe op zijn kosten de gehuurde ruimten met het nodige materieel ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien en dit in functie van de normen en de vereisten die voorgeschreven zijn of die door om het even welke bevoegde administratieve instantie zouden voorgeschreven worden, eventueel ook door de verzekeraars van de huurder of de verhuurder.

De verhuurder staat in voor de werken in verband met compartimentering m.b.t. de brandveiligheid (zijnde in concreto: plafond gelijkvloers / vloer 1^e verdieping en branddeuren. De verhuurder legt de nodige brandveiligheidsattesten voor vóór de aanvang de huur met betrekking tot eerder genoemde werken.

Artikel 18 : Procedure van collectieve liquidatie

In het geval van faillissement, vrijwillig of gerechtelijk, concordaat, bankroet, nietigverklaring of in vereffeningstelling van de huurder, zal de verhuurder het recht hebben, indien hij dit wenst, zonder opzeggingstermijn een eind te maken aan het huurovereenkomst, door bij de post aangetekende brief.

In dit geval is de huurder een wederverhuringsvergoeding verschuldigd van 6 maand huur, lasten en taksen, benevens de huur, lasten en taksen van het lopende trimester, vermeerderd met om het even welke kosten, onkosten en uitgaven die voortvloeien uit de verbreking, alsook alle achterstallige kosten en huurgelden tijdens de lopende periode.

Artikel 19 : Voortijdige ontbinding

In geval van gerechtelijke of buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de Huurder, zal deze alle en om het even welke kosten, voorschotten en uitgaven dragen die voortvloeien uit zijn tekortkomingen en uit de ontbinding van het contract, en een wederverhuringsvergoeding betalen van 6 maand huur, belastingen en lasten, alsook alle achterstallige kosten en huurgelden tijdens de lopende periode en schade aan het verhuurde goed vergoeden.

Deze clausule geeft de huurder geen enkel recht op een voortijdige eenzijdige beëindiging van de overeenkomst, anders dan de wettelijke beëindigingsgronden. Het kan nooit beschouwd worden als een recht van de huurder om het huurcontract voortijdig op te zeggen, behoudens de wettelijk voorziene opzeg. Tevens wordt uitdrukkelijk bepaald dat, in geval van fout van de huurder, alleen de verhuurder het recht heeft om de foutieve ontbinding van deze huurovereenkomst en betaling van voormelde bedragen in te roepen; de huurder zal zich aldus niet mogen beroepen op zijn eigen fout om een ontbinding met betaling van de verbrekingsvergoeding af te dwingen.

Artikel 20: Openbare verkopen

Het is de huurder verboden, om welke reden ook, in het gehuurde eigendom over te (laten) gaan tot de publieke verkoping van meubelen, koopwaren, enz.

Artikel 21: Huishoudelijk Reglement

Niet van toepassing.

Artikel 22 : Reclame

Reclame aan de buitenzijde, wat deze ook moge zijn, zal slechts door de huurder kunnen geplaatst worden na voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder die zijn toestemming niet mag weigeren zonder gegronde redenen.

De verhuurder kan zijn akkoord afhankelijk stellen van de eerbiediging door de huurder van de verplichtingen m.b.t. onder meer de grootte, plaatsing, bevestigingsmiddelen van de voorziene reclame evenals alle voorwaarden die door om het even welke bevoegde instantie zouden vereist

zijn.

Bovendien kan de huurder, in geval van akkoord van de verhuurder, de reclame slechts plaatsen of laten plaatsen na het aantonen, door het voorleggen van een verzekeringspolis, van de afstand van verhaal op de verhuurder bij ongeval.

Artikel 23 : e lichte aanpassingen

Alle kosten die voortvloeien uit om het even welke verbouwing, aanpassing of uitbreiding van de gehuurde goederen, als uitvoering van om het even welke wettelijke, administratieve, beroepsmatige of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid en veiligheid of arbeidsveiligheid en omwille van de aard van zijn handel, zijn ten laste van de huurder.

Artikel 24 : Keuzen van woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de verhuurder en huurder woonplaats op hun maatschappelijke zetel.

Artikel 25: Toestemming van de verhuurder

In de gevallen, voorzien door de wet of door onderhavige overeenkomst, dat de toestemming van de verhuurder moet bekomen worden, zal de huurder alle noodzakelijke kosten (zoals honorarium van architect, ingenieur, andere raadgevers) betalen, waarvan de verhuurder aantoont dat hij ze betaald heeft om hem toe te laten op de vraag van de huurder te antwoorden.

Artikel 26: Gedeeltelijke nietigheid

De nietigheid om het even welke bepaling van onderhavige overeenkomst kan niet de nietigheid van het geheel van bepalingen meebrengen. Partijen zullen de nietige bepaling vervangen met dezelfde economische en praktische gevolgen.

Artikel 27: Vergunningen

Voor alle vergunningen nodig voor de uitbating van zijn activiteit alsook voor eventuele wijzigingen aan de gevel of voor wijzigingen voor allerhande, zal de huurder al het nodige in het werk stellen en hiervoor de verantwoordelijkheid dragen. De verhuurder zal in geen geval verantwoordelijk kunnen worden gehouden indien de huurder de desbetreffende vergunningen niet bekomt en het niet bekomen is in geen geval een ontbindende voorwaarde.

Artikel 28: Inkomhal

Niet van toepassing.

Artikel 29 : Kosten, rechten en verschuldigde bedragen

Deze onderhavige handelshuurovereenkomst zal onderworpen worden aan de registratie door de zorgen van de huurder. Alle, in het algemeen om het even welke kosten en rechten die kunnen voortvloeien uit het afsluiten van deze huurovereenkomst, de registratierechten, zegelrechten, eventuele geldboeten in geval van laattijdige neerlegging of van niet neerlegging bij de registratie, worden door de huurder gedragen.

Alle niet in deze overeenkomst berekende lasten worden pro fisco geschat op 5 % van de huur. Alle uit hoofde van deze overeenkomst door de huurder verschuldigde bedragen zijn onmiddellijk opeisbaar, zonder ingebrekestelling. Ze brengen onmiddellijk en zonder ingebrekestelling een interest voort tegen de interestvoet voorzien door artikel 4, met ingang op de datum van hun eisbaarheid, onverminderd alle andere rechten en acties van de verhuurder.

Artikel 30 : Overdracht vanwege de verhuurder

Onderhavige huurovereenkomst kan overgedragen worden door de verhuurder, die vrij is dit goed te verkopen aan elke investeerder van zijn keuze. Indien de Verhuurder het gehuurde goed overdraagt op gelijke wijze is de nieuwe eigenaar gehouden deze huurovereenkomst te respecteren. De Verhuurder zal de nieuwe eigenaar bij de overeenkomst tot overdracht het respecteren van deze huurovereenkomst opleggen;

Artikel 31 : Bevoegde rechtsmacht

Alle geschillen in verband met deze overeenkomst zullen gebracht worden voor het Vredegerecht van het Kanton Antwerpen.

Artikel 32 : Bijkomende bepalingen

Verhuurder geeft aan de huurder de toestemming voor bewoning boven de winkel en voor het aanvragen van een terras (of uitstallen van koopwaar) voor het pand in zoverre aan alle wettelijke en reglementaire verplichtingen correct voldaan zijn door de huurder. De huurder zal de verhuurder in deze volledig vrijstellen van verantwoordelijkheid.

Aldus te goeder trouw opgesteld te Antwerpen in 3 exemplaren, waarvan 1 voor de registratie, waarbij elke partij erkent de exemplaren te hebben ontvangen die voor haar bestemd zijn, op 5

“De Huurder”