

Belangrijke observatie

Deze handelshuurovereenkomst is opgesteld als voorbeeld door CallMePower. Het bevat de essentiële en algemene elementen van een handelshandelshuurovereenkomst. Aangezien elke situatie verschilt, raden we je aan het document aan te passen aan je specifieke behoeften en aan eventuele veranderingen in de wetgeving.

Handelshuurovereenkomst **België**

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

1. DE HUURDER

Indien sprake van een natuurlijk persoon:

De heer/mevrouw.....

De heer/mevrouw.....

Burgerlijke staat.....

Geboortedatum en plaats

Woonachtig op.....

Indien sprake van een rechtspersoon :

.....

Maatschappelijke naam

Maatschappelijke zetel

En met ondernemingsnummer.....

EN

2. DE VERHUURDER

Indien sprake van een natuurlijk persoon:

De heer/mevrouw.....

De heer/mevrouw.....

Burgerlijke staat.....

Geboortedatum en plaats

Woonachtig op.....



Indien sprake van een rechtspersoon :

.....

Maatschappelijke naam

Maatschappelijke zetel

En met ondernemingsnummer.....

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

1. Omschrijving van het verhuurde goed

De verhuurder verhuurt aan de huurder het goed dat als volgt wordt beschreven:

.....

.....

Gelegen te

Beide partijen hebben het goed zorgvuldig bezocht.

2. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat het gehuurde goed door de huurder wordt bestemd voor het volgende gebruik:

.....

Het is de huurder verboden om deze bestemming te wijzigen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

3. Duur en tussentijdse beëindiging van het handelshuurovereenkomst

De handelshuurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 9 jaar ingaande op/...../..... en eindigende op/...../..... .

De handelshuurovereenkomst kan worden beëindigd door middel van een kennisgeving via de deurwaardersexploit of aangetekende brief, minstens zes maanden voor het verstrijken van de overeengekomen termijn. De verhuurder heeft de mogelijkheid om de commerciële handelshuurovereenkomst te beëindigen (aan het einde van elke driejaarlijkse periode) door middel van een kennisgeving via de deurwaardersexploit of aangetekende brief, minstens één jaar voor het verstrijken van de overeengekomen termijn. Dit kan alleen worden gedaan als de verhuurder zelf een handelszaak in het pand wil exploiteren of als hij toestemming wil geven aan een van zijn naaste familieleden (afstammelingen, voorouders, geadopteerde kinderen, echtgenoten, afstammelingen en voorouders van de genoemde echtgenoot) om dit te doen.

4. Huurprijs

De handelshuurovereenkomst wordt aangegaan en aanvaard tegen betaling van een initiële



VERHUIS AL JE CONTRACTEN

Hulp bij het verhuizen of wijzigen van je energiecontracten, telecom en verzekeringen:

 **02 588 57 14**

(gratis service, maandag t/m vrijdag 8-19 uur, zaterdag van 8:30-18 uur)

maandelijke basishuur van €

De huurder dient de huur te betalen overeenkomstig aan de volgende modaliteiten:

.....,

op bankrekening

op naam van

4.2 Huurprijs aanpassing

De partijen kunnen overeenkomen om de huurprijs te herzien binnen de drie maanden voor het einde van elke driejarige periode. Deze herziening moet plaatsvinden door middel van een mededeling van nieuwe omstandigheden die een verlaging of verhoging van de huurprijs rechtvaardigen met ten minste 15%.

4.3 Bijkomende kosten

Er zullen geen extra kosten aan de huurder worden gevraagd, bovenop de huurprijs.

Alleen de bedragen die verband houden met het telecomcontract, het energiecontract (gas en elektriciteit) en de watermeter blijven de verantwoordelijkheid van de Huurder.

5. Huurwaarborg

De huurder is verplicht een waarborg te geven voor de nakoming van zijn verplichtingen. De huurder heeft de keuze (doorhalen wat niet van toepassing is):

- De huurder betaalt een waarborg van maanden huur (maximaal 3 maanden), gestorneerd op de bankrekening van de verhuurder. De verhuurder heeft een pandrecht op elk bedrag dat voortvloeit uit volledige of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder.
- De bank staat garant voor een bedrag van € aan de verhuurder. De huurder vergoedt het bedrag van de bankgarantie aan de bank in maandelijkse termijnen binnen de looptijd van het handelshuurovereenkomst, en binnen een periode van maximaal drie jaar.

Naargelang het geval wordt de waarborg op het einde van de handelshuurovereenkomst vrijgegeven of opgeheven, na aftrek van de eventueel verschuldigde bedragen van de huurder.

Het is de huurder verboden de waarborg af te wenden voor de betaling van huren of lasten.



6. Belastingen en Heffingen

Alle belastingen en heffingen op het verhuurde pand die worden opgelegd door overheidsinstanties, met uitzondering van de regionale onroerendezaakbelasting, zijn de verantwoordelijkheid van de huurder gedurende de gehele duur van zijn commerciële handelshuurovereenkomst.

7. Registratie van de commerciële handelshuurovereenkomst

De registratie van de commerciële handelshuurovereenkomst is de verantwoordelijkheid van de huurder. Voor de betaling van de registratierechten geldt een tarief van 0,2% van het totale bedrag van de huur en de kosten die aan de huurder zijn opgelegd gedurende de gehele duur van zijn handelshuurovereenkomst.

8. Onderhoud en reparaties

8.1 Lijst met reparatie- en onderhoudswerkzaamheden voor rekening van huurder / verhuurder

De verhuurder neemt de te verrichten grote reparaties op zich, die onder andere de reparaties aan het dak en de ruwbouw, schilderwerk en schrijnwerk buiten bevatten, evenals de kosten voor het aankopen en vervangen van rookdetectoren. Wanneer grote reparaties nodig zijn, dient de huurder dit aan de verhuurder te melden. De huurder ondergaat de werkzaamheden en kan daarbij geen aanspraak maken op een vergoeding.

De huurder draagt de kosten van de reparaties ten laste van de huurder en van klein onderhoud. De huurder is gehouden de putten, afvoerbuizen en regengoten regelmatig schoon te laten maken. Eventuele tuin, terrassen en privéomgeving houdt hij in goede staat. De partijen kunnen overeenkomen om de herstelplicht van de huurder te beperken of uit te sluiten. De Huurder heeft de verplichting om jaarlijks onderhoud te laten uitvoeren aan een stookolieketel of om de twee jaar aan een gasketel door een erkende technicus voor het individuele verwarmingssysteem.

8.2 Dringende reparaties en werkzaamheden ter verbetering van de energieprestaties

Indien tijdens de huurperiode dringende herstellingen nodig zijn aan het gehuurde goed die niet kunnen worden uitgesteld tot de vervaldatum, of indien energiebesparende werken worden gemaakt, moet de huurder ze ondergaan. Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42° /1, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan een rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed als gevolg van



de investeringen ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek. In het geval dat genoemde herstellingen of werken van dien aard zijn dat ze een gedeelte van het goed dat nodig is voor de huisvesting van de huurder onbewoonbaar maken, kan de huurder de handelshuurovereenkomst laten beëindigen.

9. Urbanisme - Environnement

De huurder verklaart dat hij, met betrekking tot de beoogde of aangegeven bestemming van het pand, alle noodzakelijke stappen heeft ondernomen en alle benodigde informatie heeft verzameld omtrent de naleving van stedenbouwkundige en milieuregelgeving, met inbegrip van voorschriften voor het betreffende gebouw en de vereiste administratieve vergunningen voor het uitoefenen van activiteiten op die locatie.

De verhuurder is bijgevolg niet verplicht om in te staan voor de bestemming van het goed. Alle rechten en boetes die voortvloeien uit de toepassing van de wetgeving zullen uitsluitend worden gedragen door de huurder, waarbij de verplichtingen van de verhuurder beperkt blijven zoals eerder vermeld.

De partijen verklaren dat er geen afval wordt gedeponerd op het verhuurde pand. De huurder zal de kosten dragen van eventuele verplichtingen die aan de verhuurder worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval op de gehuurde locatie na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij geen activiteiten heeft uitgeoefend of heeft laten uitoefenen op het gehuurde pand die tot verontreiniging hebben geleid vóór de datum van deze overeenkomst, en dat hij geen kennis heeft van enige verontreiniging. In geval van ontdekking van verontreiniging, en indien wordt aangetoond dat deze verontreiniging dateert van vóór de sluiting van deze handelshuurovereenkomst, zal de huurder niet verantwoordelijk worden gehouden voor de kosten van sanering en benodigde maatregelen.

De verhuurder verklaart dat het gehuurde pand WEL OF NIET beschikt over een ondergronds OF bovengronds reservoir voor brandstoffen met een opslagcapaciteit van 3.000 liter of meer (doorhalen wat niet van toepassing is op de huidige commerciële handelshuurovereenkomst). Indien het antwoord positief is, verklaart de verhuurder dat het reservoir voldoet aan de geldende wetgeving en milieutoestemming. Hij moet een certificaat van lekdichtheid verkrijgen.

De huurder kan, indien gewenst, alleen een brandstofreservoir laten installeren indien hij vooraf schriftelijke toestemming heeft van de verhuurder.

Beide partijen verklaren een kopie te hebben ontvangen van het geldige EPC-certificaat (certificaat van energieprestatie).



10. Werkzaamheden en renovatie van het gehuurde pand

Alle werkzaamheden, verfraaiingen, verbeteringen, en transformaties van het gehuurde pand mogen alleen worden uitgevoerd met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. In elk geval zullen deze werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening en risico van de huurder.

Conform de wet op de commerciële handelshuurovereenkomsten kan de huurder nuttige aanpassingen voor zijn bedrijf uitvoeren. Werkzaamheden of aanpassingen die vereist zijn door bevoegde autoriteiten op basis van wetten of voorschriften om het gehuurde pand geschikt te maken voor de beoogde bestemming en/of de activiteiten van de huurder komen uitsluitend voor rekening van de huurder.

Indien de huurder de sloten van het gehuurde pand wil vervangen, dient hij de verhuurder op de hoogte te stellen en een volledige set reservesleutels en een mechanisme te verstrekken waarmee de verhuurder het pand in noodgevallen kan openen of sluiten.

VERHUIS VAN ELEKTRICITEIT EN GAS

Verhuis je energiecontracten, of stap over naar een andere leverancier:

 **02 588 57 14**

(gratis service, maandag t/m vrijdag 8-19 uur, zaterdag van 8:30-18 uur)

11. Wijzigingen van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen van het gehuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Ze worden in ieder geval door de huurder voor eigen rekening en risico uitgevoerd.

12. Overdracht van de handelshuurovereenkomst

De overdracht van de handelshuurovereenkomst is verboden, behoudens voorafgaand schriftelijk akkoord van de verhuurder, tenzij een schriftelijke overeenkomst wordt gemaakt.

13. Onderhuur

Het onderverhuren van het gehuurde is verboden, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. In het geval van onderhuur, is het de verantwoordelijkheid van de huurder om de onderhuurder te informeren over de omvang van zijn plichten en rechten als onderhuurder.



14. Bezichtigingen en bezoeken

Bij verkoop van het gehuurde goed, of maanden voor het verstrijken van de handelshuurovereenkomst, dient de huurder toe te laten dat de huur of verkoop wordt aangekondigd via een bericht aan voorgevel van het goed. Tevens dient de huurder de aspirant-huurders of kopers te machtigen om de woning dagen per week (maximaal 3) gedurende uur (maximaal 3) per dag te bezoeken. Daarnaast mag de verhuurder eenmaal per jaar het gehuurde goed bezoeken om te controleren dat het in goede staat wordt onderhouden. Het bezoek wordt afgestemd met de huurder, en de huurder wordt minstens 8 dagen op voorhand verwittigd.

15. Verzekering

De huurder is verplicht zich behoorlijk te laten verzekeren, voor de volledige duur van de huurovereenkomst. Dit betreft een verzekering tegen huurrisico's zoals brand, waterschade en glasbraak. De huurder zal een brandverzekering afsluiten evenredig aan de mate van zijn huurdersaansprakelijkheid. De huurder moet zich ook verzekeren tegen het verhaal van de burens. Op verzoek van de verhuurder bezorgt de huurder een bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering.

VERHUIS AL JE CONTRACTEN

Hulp bij het verhuizen of wijzigen van je energiecontracten, telecom en verzekeringen:

 **02 588 57 14**

(gratis service, maandag t/m vrijdag 8-19 uur, zaterdag van 8:30-18 uur)



16. Bijzondere voorwaarden

De betrokken partijen hebben hiernaast de volgende afspraken gemaakt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Gedaan te, op

De huurder(s)

De verhuurder

VERHUIS AL JE CONTRACTEN: ENERGIE, TELECOM, VERZEKERINGEN

Hulp bij het opzeggen, verhuizen of wijzigen van je huishoudelijke contracten:

 **02 588 57 14**

(gratis service, maandag t/m vrijdag 8-19 uur, zaterdag van 8:30-18 uur)

