

**HANDELSHUUROVEREENKOMST KORTE DUUR – POP-UP
IN HET VLAAMSE GEWEST**

Tussen:

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te / maatschappelijke zetel te
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer.....
kbo:.....

hierna "verhuurder" genoemd,

en:

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te / maatschappelijke zetel te
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer.....
kbo:.....

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te / maatschappelijke zetel te
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer.....
kbo:.....

hierna "huurder(s)" genoemd,

Die verklaren zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurders vallen.

in het bijzijn van borgsteller(s):

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te / maatschappelijke zetel te
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer.....
kbo:.....

Die verklaart (verklaren) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verklaart kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels. In afwijking van artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek verklaart (verklaren) de borg(en) zich uitdrukkelijk akkoord met het behoud van zijn (hun) verbintenissen in geval van verlenging van onderhavige huurovereenkomst.

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Omschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder verhuurt aan de huurder:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

(precieze omschrijving van het gehuurde goed, zoals opslagplaats, voertuig,...)

De staat van het goed is gekend door de huurder die verklaart het goed aandachtig te hebben onderzocht en de verhuurder ontslaat van de verplichting het omstandiger te beschrijven.

of

Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt tussen de partijen/door een expert een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld waarvan de kosten worden gedeeld; in het tweede geval stellen de partijen de heer aan tot expert.

Deze expert krijgt ook de opdracht de plaatsbeschrijving op het einde van de huur op te stellen, tenzij een van de partijen de contactgegevens van haar eigen expert meedeelt ten minste 15 dagen vóór de datum die voor deze vaststelling is bepaald.

Behoudens akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed.

Artikel 2. Bestemming van het gehuurde goed

Het goed wordt verhuurd voor de uitoefening van een kleinhandel of het ambachtsbedrijf van de huurder. Het contract valt onder het toepassingsgebied van het decreet van 7 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht. (pop-updecreet)

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de uitbating van een handelszaak in het verhuurde goed in hoofdzaak moet beperkt blijven tot de volgende activiteit(en): , met inbegrip van de activiteiten die gebruikelijk met de exploitatie van dergelijke zaak verband houden. Hierbij is er een rechtstreeks contact tussen huurder en publiek.

Zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van de verhuurder is het voor de huurder verboden deze bestemming te wijzigen.

Gelijk welke kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op het voorgaande lid, worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld.

Artikel 3. Overdracht of onderverhuur

Overdracht van huur en onderhuur zijn te allen tijde verboden.

Artikel 4. Duur van de huurovereenkomst

Het pop-updecreet is van toepassing op de huur van onroerende goederen die gesloten is voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar.

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een bepaalde duur van maanden/jaar die ingaat op en van rechtswege verstrijkt op, zonder dat de opzegging moet worden betekend;

De huurder kan evenwel de huur te allen tijde beëindigen door één maand op voorhand op te zeggen via een gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Mits wederzijds schriftelijk akkoord, kunnen verhuurder en huurder de lopende huur eveneens te allen tijde beëindigen.

Mits onderling schriftelijk akkoord tussen partijen kan de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden meermaals schriftelijk verlengd worden zolang de totale huurtijd niet langer is dan één jaar. Zodra op grond van opeenvolgende verlengingen de totale duur van de huur evenwel langer is dan één jaar, valt het contract automatisch onder de handelshuurwet en wordt het geacht te zijn aangegaan voor negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

Ingeval van verbreking van de overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze verbreking, met inbegrip van de kosten van opnieuw in goede staat stellen van het goed, de erelonen voor wederverhuur, naast de lopende huur en alle lasten. De partijen stellen de tijd nodig voor wederverhuur forfaitair vast op drie maanden.

Artikel 5. Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt € per maand.

De huurprijs is betaalbaar vóór de 5e kalenderdag van de maand waarop hij betrekking heeft en zal vóór die datum in het bezit moeten zijn van de verhuurder.

De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer.....op naam van.....

Artikel 6. Kosten en lasten

Volgende kosten zijn ten laste van de huurder:

.....

- het abonnement op en het privéverbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming;
- het abonnement op en alle kosten en belastingen m.b.t. radio, televisie en teledistributie;
- zijn aandeel in de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen;
- zijn aandeel in het verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming van de gemeenschappelijke delen en hun onderhoudskosten.

Het aandeel van de huurder wordt bepaald op /1000. De huurder zal op deze kosten maandelijks een voorschot betalen van €

Ten minste één keer per jaar ontvangt de huurder een gedetailleerde rekening. Zo nodig kan hij inzage van de afrekening of voorlegging van bewijsstukken vragen. Bij ontvangst van die rekening betaalt de huurder of de verhuurder het verschil tussen de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten. Het voorschot mag worden aangepast volgens de werkelijke uitgaven, zoals die blijken uit de laatste afrekening.

Artikel 7. Waarborg

De waarborg die de huurder verschuldigd is, bedraagt maanden huurprijs. De waarborg zal worden betaald als volgt:

- Op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij
- Betaling in contanten aan de verhuurder

Als de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Als de waarborg wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, betaalt de verhuurder aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt, vanaf het moment dat de huurder de waarborg gestort heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

Er mag niet beschikt worden over de bankrekening of de zakelijke zekerheidstelling, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of

voorziening en zonder borgstelling of kantonnement. De rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

Artikel 8. Plaatsbeschrijving

De partijen zijn verplicht om vóór de intrek van de huurder of binnen een maand na de intrek gezamenlijk een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen. Indien zij verkiezen een beroep te doen op een deskundige, wordt deze gezamenlijk aangewezen en draagt iedere partij de helft van de kosten.

De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en moet eveneens ter registratie worden aangeboden. Bij het verlaten van de huurwoning zal opnieuw een plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Artikel 9. Onderhoud en huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. De huurherstellingen en het gering onderhoud vallen evenwel overeenkomstig het gemeen recht ten laste van de huurder. Deze omvatten onder meer:

- jaarlijks vegen van de gebruikte schoorstenen;
- onderhoud van alle verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallaties;
- onderhoud van de sanitaire installaties;
- onderhoud van de aflopen en afwateringen;
- vervanging van gebroken ruiten;
- onderhoud van muur- en vloerbekleding, alsook van deuren, vensters, rolluiken, sloten, enz.;
- onderhoud van de tuin;
- ...

Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, en onder meer deze te wijten aan normale slijtage, ouderdom en overmacht in de gehuurde woning. De huurder is wel verplicht de gebreken of schade onmiddellijk te melden aan de verhuurder.

Alle herstellingen die noodzakelijk zijn geworden na foutief gedrag door de huurder blijven ten laste van de huurder.

Artikel 10. Veranderingen aan het gehuurde pand

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, kan de huurder aan het gehuurde goed elke verbouwing uitvoeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten een jaar huur niet te boven gaan, op voorwaarde dat daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en op voorwaarde dat hij de verhuurder voor de aanvang van de werken daarvan schriftelijk in kennis stelt.

Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen daarvan in acht worden genomen, kan de verhuurder de werken doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter.

De verhuurder heeft toegang tot de werken. Hij kan alle lasthebbers naar hun keus daarheen afvaardigen. De uitvoering van de door de huurder ondernomen werken geschiedt op zijn risico.

De verhuurder kan, hetzij vóór, hetzij tijdens de uitvoering van de werken, eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken.

Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de verhuurder, het bewijs niet levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling van de premie, is de verhuurder gerechtigd de werken te laten

stopzetten. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd.

Wanneer verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, kan de verhuurder, behoudens andersluidende overeenkomst, de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder vorderen. Indien hij de aldus uitgevoerde verbouwwerken behoudt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 11. Verzekeringen

De huurder zal zijn aansprakelijkheid inzake brand- en waterschade verzekeren. Anders mag de verhuurder op kosten van de huurder een verzekering sluiten die deze risico's dekt.

Artikel 12. Heffingen en belastingen

De op het onroerend goed van toepassing zijnde belastingen worden geacht in de huurprijs begrepen te zijn, tenzij anders wordt overeengekomen.

Artikel 13. Registratie

De verhuurder staat in voor de registratie en de hieraan eventueel verbonden kosten. De registratie van dit huurcontract en de ondertekende bijlagen dient te gebeuren binnen de 2 maanden na ondertekening. Na registratie bezorgt de verhuurder een kopie van het geregistreerd huurcontract en de bijlage aan de huurder.

Artikel 14. Vervreemding en Overlijden huurder

Hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, leeft de geregistreerde huurovereenkomst na, en kan de huurder er niet uitzetten behoudens de mogelijke beëindigingen opgesomd in artikel 4.

In geval van overlijden van de huurder zullen zijn erfgenamen of andere rechthebbenden een einde kunnen maken aan de huurovereenkomst, mits zij binnen een maand na het overlijden een opzeggingstermijn van 1 maand in acht nemen.

Artikel 15. Bijzondere bepalingen

.....
.....
.....
.....

Opgemaakt te, op/..... /....., in evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus 1. Dat laatste exemplaar is voor de registratie bestemd.

Handtekening huurder(s)

Handtekening verhuurder(s)

Vak voorbehouden voor de registratie

Disclaimer & Auteursrecht

Advo-Recht.be kan niet aansprakelijk worden gesteld voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade die ontstaat door het gebruik, het aanpassen of wijzigen van de authentieke tekst. Overeenkomstig de Belgische wet van 30/6/1994 op het auteursrecht is commerciële reproductie van deze tekst enkel toegelaten mits schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de auteur.