

HUUROVEREENKOMST VOOR KANTOOR

Tussen

A. VERHUURDER

Familie _____

hier vertegenwoordigd door _____

en

B. HUURDER

_____ met ondernemingsnummer 0 _____ hier

vertegenwoordigd door _____, handelend als zaakvoerder van
hogergenoemde vennootschap

is het volgende overeengekomen:

ARTIKEL 1 Voorwerp, beschrijving, staat

De verhuurder verhuurt aan de huurder het goed dat beschreven wordt als volgt:
bureel en toegang tot het bureel, de nodige nutsvoorzieningen, toilet en
parkeerplaats gelegen te _____.
De huurder die verklaart het gehuurde goed aandachtig te hebben bezichtigd en
geen omstandigere beschrijving ervan te vragen, verklaart het in ontvangst te
nemen in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

Bij het aankomen in het goed door de huurder, wordt een omstandige
plaatsbeschrijving voor gezamenlijke rekening tussen partijen/deskundige
opgemaakt. In het tweede geval stellen de partijen als deskundige
_____ aan.

Aan deze deskundige wordt opgedragen ook over te gaan tot de plaatsbeschrijving
bij het vertrekken, tenzij de ene of andere partij de personalia van haar eigen
deskundige meedeelt, en dit tenminste 15 dagen voor de voor het proces-verbaal
voorzien datum. Behoudens akkoord der partijen geschiedt de plaatsbeschrijving
ten vroegste op de laatste verhuringsdag die samen moet vallen met de ontruiming
van de lokalen. Zowel bij het aankomen als bij het vertrekken zijn de partijen
gebonden door de beslissing van de deskundige, behoudens de gevallen van
bedrog, feitelijke of stoffelijke vergissing of tegenstrijdigheid.

Iedere onenigheid tussen de deskundige of partijen maakt, ten opzichte van deze
partijen, het voorwerp uit van de door deze overeenkomst ingestelde arbitrage (art.
19). De partijen verbinden zich ertoe aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd te

zijn bij de expertise zodat zij deze onherroepelijk tegensprekelijk achten. Behoudens akkoord der partijen kan de huurder op geen enkel ogenblik voorstellen de vastgestelde of becijferde schade in natura te vergoeden.

ARTIKEL 2 Duur

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een bepaalde duur van _____, die ingaat op _____ en eindigt van rechtswege op _____, zonder dat het nodig is een opzegging te geven; ze is elk(e) _____ opzegbaar, mits een opzeggingstermijn van _____.

Indien een opzegging gegeven wordt binnen de twee maanden die voorafgaan aan het einde van de overeenkomst, kan de huurder de stilzwijgende verlenging niet voorhouden, ofschoon hij zijn genot voortzette en huursommen stortte.

De door de verhuurder gegeven opzegging dient te worden gezonden aan het geheel der partij die als "huurder" bestempeld wordt.

ARTIKEL 3 Bestemming, overdracht, onderverhuring, gebruik

De lokalen worden gehuurd om als kantoren – werkplaats – oppervlakte te dienen voor de zo beschreven beroepsactiviteit _____.

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

Kan niet de beroepsactiviteit uitmaken zoals beschreven of gewijzigd, de activiteit die onder de toepassings sfeer van de wetgeving op de handelshuurovereenkomst zou vallen.

Iedere last die door de verhuurder zou kunnen worden ondergaan ten gevolge van een inbreuk door de huurder op vorig lid, wordt ten laste van de huurder gelegd en afgewenteld op hem.

De huurder kan zijn rechten niet overdragen noch het goed onderverhuren zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

De gebeurlijke overdracht maakt overdrager en overnemer hoofdelijk in hun verplichtingen. De onderverhuring en de overdracht kunnen wat de duur betreft de termijn van deze overeenkomst niet overschrijden.

Geen enkele openbare verkoping van meubels of goederen kan geschieden binnen de gehuurde lokalen, om welke reden dan ook.

ARTIKEL 4 Huurprijs, indexering

Basishuurprijs van € _____ betaalbaar elke _____ van elke _____ door doorlopende opdracht en op voorhand op rekening _____ tot nieuwe instructie.

Indexering verschuldigd aan de verhuurder bij elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, door toepassing van de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Het basisindexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan die van het sluiten van de huurovereenkomst.

Het nieuwe indexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Basisindexcijfer: maand _____.

Het betrokken indexcijfer is het overeenkomstig de wetgeving aangewezen en berekende.

ARTIKEL 5 Gemeenschappelijke lasten, privéverbruiken, voorschotten

De door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke lasten omvatten, onder andere de kosten van water-, gas- en electriciteitsverbruik, verwarming en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarin het gehuurde goed zich zou bevinden, alsmede die betreffende de verlichting, de liften, de technische uitrustingen, de bezoldigingen aan de syndicus (of van de rentmeester – privaatieve beheerder – bij gebrek aan syndicus), het loon en de lasten van de gebeurlijke portiers, de geringe kosten en herstellingen aan de gemeenschappelijke delen ten gevolge van strafbare handelingen of vandalisme die toe te schrijven zijn aan personen welke aan het gebouw al dan niet vreemd zijn. Het aandeel van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke lasten wordt berekend op basis van de door de huurder, zijn vertegenwoordiger of de syndicus tenminste éénmaal per jaar medegedeelde staten.

Met het oog op vooruitzien, anticipatie en aflossing stort de huurder samen met zijn huur, een voorschot dat bestemd is voor de dekking van deze kosten, tenzij de partijen het ééns worden over een vast bedrag dat betaalbaar is samen met de huur. Bij ontvangst van de voormelde staat geeft de verhuurder of de huurder aan de andere partij het verschil tussen de gestorte voorschotten en de werkelijke lasten onmiddellijk terug. Het bedrag van het voorschot wordt jaarlijks herzien in functie van het bedrag der werkelijke uitgaven van het afgelopen boekjaar en de evolutie van de prijzen van bepaalde goederen en diensten of de voorzienbare, evolutie van de gemeenschappelijke verbruiken.

Ieder abonnement en contract betreffende geïndividualiseerde diensten en diensten voor private doeleinden, zoals teledistributie, telefoon, electriciteit, gas of huren van meters vallen uitsluitend ten laste van de huurder die zelf ervoor zorgt de abonnementen betreffende deze diensten te nemen of andere overeenkomsten betreffende diezelfde diensten sluiten.

Bij gebrek aan doorgangsmeter voor drinkwater, draagt de huurder bij in de verbruikskosten tot een bedrag van € _____. Evenzo, in geval van installatie van collectieve verwarming en voorziening van warm water, zonder particuliere meters, draagt de huurder bij in de verwarmingskosten tot een bedrag van € _____.

Voorschotten voor gemeenschappelijke lasten: _____

Voorschotten voor andere verbruiken: _____

ARIKEL 6 Bij vervaldatum onbetaalde bedragen

Bij vertraging in enige verschuldigde betaling is de huurder, reeds bij de vervaldatum, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, een interest van 12 %

per jaar verschuldigd, waarbij de interest telkens gerekend wordt voor de volledige begonnen maand.

Ingeval de verhuurder, na afloop van de huur, binnen de acht dagen na de afsluiting van de rekeningen, aan de huurder het gebeurlijke saldo van de huurwaarborg niet zou terugbetalen, levert het onregelmatig ingehouden bedrag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, ten voordele van de huurder een interest van 1 procent per maand vanaf de dag van de afsluiting van de rekeningen op, waarbij de interest van elke begonnen maand verschuldigd is voor de volledige maand.

ARTIKEL 7 Belastingen, registratie van de huurovereenkomst

Al de belastingen en taksen over het algemeen betreffende rechtstreeks of onrechtstreeks het gehuurde goed zijn door de huurder verschuldigd naar rato van zijn gebruiksduur. De zegel- en registratiekosten vallen ten laste van de huurder, die overgaat tot de formaliteit binnen de uit deze overeenkomst voortvloeiende wettelijke termijnen, en na handeling een geregistreerd origineel aan de verhuurder zendt. Voor de heffing van de registratierechten schatten de partijen op 10 % der jaarhuursommen de aan de huurder door deze huurovereenkomst opgelegde lasten. Voorschot voor taksen, te storten samen met de huursom: € _____

ARTIKEL 8 Verzekeringen

De huurder is gehouden zich, tijdens de duur van de huurovereenkomst, regelmatig te laten verzekeren tegen de huurrisico's zoals brand, waterschade en glasbraak. Bovendien dient hij zich te verzekeren tegen het burenderhaal. Indien er een collectieve verzekeringspolis bestaat, is de huurder gehouden zijn aandeel ervan te betalen, onverminderd zijn verplichting om, desnoods, op zijn kosten een gebeurlijke dekking van aanvullende verzekering te laten waarborgen.

De huurder zorgt ervoor de meubels die de gehuurde lokalen stofferen, tegen hun vervangingswaarde te verzekeren. Hij levert bewijs van betaling der premies aan de verhuurder.

ARTIKEL 9 Onderhoud en herstellingen

De verhuurder neemt de aan het gehuurde goed te verrichten grote herstellingen op zich die, onder andere, de herstellingen aan het dak en de ruwbouw, de buitenwerf en -betimmering omvatten. Indien de uitvoering van dergelijke herstellingen nodig is, dient de huurder de verhuurder onverwijld ervan te verwittigen. Hij dient deze werkzaamheden zonder vergoeding te ondergaan, zelfs indien hun duur veertig dagen zou kunnen overschrijden.

De huurder neemt de huurherstellingen en het klein onderhoud op zich. Jaarlijks laat hij de schoorstenen en andere afvoerbuizen onderhouden. Al de installaties, leidingen en toestellen dienen door de huurder in goede staat van werking te worden gehandhaafd en beschermd tegen vorst en andere risico's. Indien de lokalen voorzien zijn van een privélift dient de huurder een onderhoudscontract te sluiten bij een erkende firma en de bedingen ervan scrupuleus in acht te nemen.

De huurder gaat over tot het onderhoud en de herziening van de sanitaire installaties, met inbegrip van de ketelsteenverwijdering van de individuele verwarmingsketel, de vervanging van kranen, de ontstopping van de leidingen enz. Hij is gehouden de putten (septische putten, regenputten,...) te laten schoonmaken en de afvoerbuizen alsmede de dakgoten te reinigen.

Hij vervangt iedere gebroken of gebarsten ruit, ongeacht de oorzaak ervan. Hij onderhoudt in volkomen staat de luiken. Met uitzondering van grote herstellingen, draagt hij de kosten die veroorzaakt worden door strafbare handelingen of vandalisme welke toe te schrijven zijn aan personen die aan het gebouw al dan niet vreemd zijn. Hij onderhoudt in goede staat de gebeurlijke tuin, alsmede de terrassen en de privatieve omtrek.

ARTIKEL 10 Verfraaiingen, verbetering, verbouwing

Al de werkzaamheden met het oog op verfraaiing, verbetering of verbouwing van het gehuurde goed kunnen slechts worden uitgevoerd mits de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder.

Behoudens andersluidende overeenkomst zijn deze zonder vergoeding verworven, en onverminderd het recht van de verhuurder te eisen dat de lokalen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden. In geval van verandering of wijziging van de buitensloten of andere mechanismen op initiatief van de huurder, zorgt deze ervoor aan de verhuurder een volledig stel sleutel of inrichtingen over te maken, die ervoor bestemd zijn in zijn afwezigheid de toegang tot de lokalen, hun bijgebouwen, en de naburige, gemeenschappelijke of privatieve gebouwen te beveiligen. Deze bepaling infereert geenszins enige decharge die uitgaat van de verhuurder of van een orgaan van een medeëigendom, of van een medeëigenaar, evenmin een te hunnen laste gelegde verplichting. Ze sluit evenmin de gebeurlijke verplichting uit ieder stel of inrichting te leveren krachtens een medeëigendomsbeslissing.

ARTIKEL 11 Huishoudelijk reglement, gemeenschappelijke delen

Bij deze overeenkomst deelt de verhuurder aan de huurder het bestaan van een huishoudelijk reglement dat dient te worden nagekomen op dezelfde wijze als de verplichtingen van deze akte en van het register der beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars mede, welke kunnen worden geraadpleegd op de door de syndicus aangewezen plaats in de zetel van de vereniging der medeëigenaars. Indien het gehuurde goed deel uitmaakt van een gebouw dat niet onderworpen is aan de wetgeving op de gedwongen medeëigendom van de gebouwen, is de huurder gehouden het bij deze overeenkomst gevoegd of later opgemaakt en afgeleverd gebeurlijk huishoudelijk reglement in acht te nemen voor zover het, in dit laatste geval, op dezelfde wijze toegepast wordt op de bewoners of binnen de categorieën bewoners en verplichtingen bevat die onder die van een goede huisvader te ressorteren.

De verplichting van de huurder tot genieten van de gehuurde lokalen als een goede huisvader is ook toepasselijk op de gemeenschappelijke of bijkomende delen van het door hem bewoonde gebouw.

ARTIKEL 12 Opzegging ten nadele van de huurder

Bij opzegging van deze overeenkomst door de schuld van de huurder dient deze al de uit deze opzegging voortvloeiende kosten en uitgaven te dragen, en benevens een wederverhuringsvergoeding die overeenstemt met drie maanden huursom, de herstellingskosten alsmede het volledige honorarium van de met de plaatsbeschrijving bij het vertrekken belaste deskundige, de vervallen huursommen en het honorarium van de eventuele makelaar voor zover deze, in dit laatste geval, belast werd met de wederverhuring bij geregistreerd geschrift binnen de acht dagen na afloop van deze overeenkomst en in zijn opdracht slaagde binnen de drie maanden na de registratie. De hierboven vermelde wederverhuringsvergoeding wordt op zes maanden gebracht gesteld dat er zou zijn gebleken dat de huurder de gehuurde lokalen zonder verwittiging verliet en zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet meer vervulde.

ARTIKEL 13 Faillissement en andere samenlopen

Bij faillissement, minnelijk of gerechtelijk akkoord, bankbreuk, vernieting of invereffeningstelling van de huurder eindigt deze huurovereenkomst automatisch. In deze gevallen is de huurder een wederverhuringsvergoeding verschuldigd die overeenstemt met drie maanden op deze datum van kracht zijnde huursom en dit onverminderd de andere verplichtingen die uit deze huurovereenkomst voortvloeien en te zijnen laste gelegd worden, met uitsluiting van de wederverhuringsvergoeding die bepaald wordt bij het artikel betreffende de opzegging ten nadele van de huurder.

ARTIKEL 14 Huurwaarborg

De huurder is gehouden een bedrag van € _____ als garantie van de naleving van zijn verplichtingen te bezorgen. Deze garantie wordt na afloop van de huurovereenkomst teruggegeven, onder aftrek van de gebeurlijk verschuldigde sommen, na goede en volledige nakoming van al de verplichtingen van de huurder. Behoudens akkoord van de partijen brengt de teruggave van de garantie geen decharge van de nog verschuldigde gebeurlijke lastensaldi mede, met uitzondering van die welke vereffend worden na afloop van de huurovereenkomst. Intussen kan deze garantie niet worden aangewend voor de betaling van één of meer huursommen of lasten. Jaarlijks wordt zij aangepast in functie van de evolutie van de huurprijs en/of van de lasten.

Bewaarggeving van waarden bij _____, voor een bedrag van € _____ benevens lasten.

Geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij _____ voor een bedrag van € _____.

Garantie gegeven door _____ voor een bedrag van € _____.

De garantie dient te worden gesteld in overeenstemming met de duur van de huurovereenkomst en haar opvraging mogelijk te worden gemaakt binnen de stoffelijk of juridisch nodige perioden. Behoudens akkoord van de verhuurder kan de huurder niet beschikken over de lokalen zolang de garantie niet gesteld werd, tenzij hij als pand aan de verhuurder een cheque van een identiek bedrag die 15 dagen later kan worden verzilverd en teruggegeven reeds bij het stellen van de garantie, of een identieke som overhandigt.

ARTIKEL 15 Bezichtigingen van de verhuurder, aanplakken, onteigening

De verhuurder of zijn in de ruimste zin genomen vertegenwoordiger heeft het recht binnen de drie maanden die voorafgaan aan het einde van het contract wegens opzegging of vervaldatum van een termijn, het goed door gegadigden, 2 dagen per week, op basis van 2 opeenvolgende uren met de huurder overeen te komen, te laten bezichtigingen. Behoudens andersluidende overeenkomst zorgt de verhuurder ervoor dat de affiches (die door de huurder tijdens diezelfde periode op zichtbare plaatsen van het gehuurde goed dienen te worden geduld) niet van dien aard zijn dat zij een abnormale stoornis, wegens hun plaats, aan de huurder veroorzaken of dat zij bij hem ontijdige bezichtigingen of contacten medebrengen. Het voorgaande is ook van toepassing in geval van verkoop van het goed (zelfs als de beslissing om te verkopen plaats heeft meer dan drie maanden voor het einde van het contract). De huurder zorgt ervoor met de verhuurder samen te werken in de veronderstelling van werkzaamheden die de verhuurder op zich moet nemen, op het gebied van de toegankelijkheid tot de lokalen. De verhuurder mag ook een afspraak maken met de huurder, teneinde de goede nakoming van de verplichtingen van de huurder te controleren of het goed te laten bezichtigen door een professional in onroerend goed, handelaar, makelaar, aannemer, architect, enz. Deze mogelijkheid dient rekening te houden met de beroepsactiviteit van de huurder, te goeder trouw en met de grootste gematigdheid te worden uitgeoefend.

Bij onteigening verwittigt de verhuurder de huurder die aanspraak kan maken op geen enkele vergoeding. Hij laat zijn rechten slechts tegen de onteigende instantie gelden zonder rechtstreeks of onrechtstreeks inbreuk te maken op de vergoedingen die aan de verhuurder verschuldigd zijn.

ARTIKEL 16 Domiciliëring

Voor al hetgeen de huurovereenkomst betreft, haar ontstaan, uitvoering en gevolgen kiest de huurder woonplaats in de gehuurde lokalen.

ARTIKEL 17 Stedenbouwkundige verplichtingen

Ten opzichte van de voor het goed ontworpen of aangegeven bestemming verklaart de huurder iedere nodige stap te hebben ondernomen en iedere inlichting te hebben ingewonnen over de naleving van de stedenbouwkundige wetgeving betreffende, onder andere, het gebruik van het gebied waarin het gebouw staat, en de stedenbouwkundige voorschriften inzake toekenning van

stedenbouwvergunning enz. Dientengevolge heeft de verhuurder geen waarborgplicht aangaande de door de huurder ontworpen of aangegeven bestemming van het goed, behoudens gemotiveerd stilzwijgen of bedrog.

Al de bij toepassing van de wetgeving verschuldigde rechten of boeten worden uitsluitend door de huurder gedragen, waarbij de verhuurder slechts gehouden is binnen de bij vorig lid aangeroeerde grenzen.

Artikel 18 Makelaar

Deze huurovereenkomst werd gesloten door bemiddeling van makelaarskantoor _____.

ARTIKEL 19 Arbitrage

Ieder geschil betreffende deze overeenkomst of ieder gevolg wordt uitsluitend gebracht voor de Voorzitter van de Kamer van Arbitrage en Bemiddeling vzw, lic. rechten, Kandelaarsstraat 18, te 1000 Brussel tel. 02/511 39 90 (website: arbitrage-mediation.be) of bij verhindering, voor de Ondervoorzitter, of iedere andere door hen onder de andere leden van de Kamer aangewezen arbiter. De partijen verwijzen onherroepelijk naar de wet en het reglement van de Kamer, wat de procedure betreft, alsmede de kosten en uitgaven.

ARTIKEL 20 Bijzondere bedingen

Gedaan te _____ op ____/____/_____.

In 4 originele exemplaren, waarbij de verhuurder één bewaart en de huurder drie originele exemplaren krijgt. Deze zorgt ervoor de verhuurder een aan de registratieformaliteit vooraf onderworpen origineel exemplaar te overhandigen.

de verhuurder

de huurder

Naam, voornaam, handtekening, gebeurlijk hoedanigheid; voorafgegaan door de melding "gelezen en goedgekeurd"