

# AANHANGSEL BIJ DE BEDRIJFSHUUR

## Voorstel voor een aanhangsel van het type 'leegstaande verdiepingen'

April 2014

*Ontwikkeld in opdracht van de Directie Huisvesting  
Brussel Stedelijke Ontwikkeling  
Staatssecretaris belast met huisvesting*

### WAARSCHUWING

De bedoeling van dit aanhangsel bij de bedrijfshuur is om te worden voorgesteld wanneer een verhuurder en een handelaar-huurder, verbonden door een lopende bedrijfshuur, een akkoord hebben gesloten over een project voor de renovatie van huisvesting in leegstaande verdiepingen die deel uitmaken van de bedrijfshuur.

De voorschriften dienen om te bepalen welke huurvoorschriften moeten worden gewijzigd om deze renovatie toe te laten en om alternatieven voor te stellen.

OPGELET: de voorgestelde wijzigingen zijn niet volledig. In functie van de overeengekomen huurovereenkomst, de specifieke situatie van het concrete geval (situatie van de plaatsen en van de belanghebbenden), evenals in functie van het renovatieproject en de uit te voeren wijzigingen, kan het nuttig zijn om andere overeenkomsten in het aanhangsel toe te voegen.

Omdat elke situatie anders is, is het onontbeerlijk om de documenten aan uw persoonlijke situatie aan te passen.

### TUSSEN

**De verhuurder of de belangrijkste huurder die mag onderverhuren<sup>1</sup> (volledige identiteit):**

a. De heer<sup>(1)</sup> .....

Mevrouw<sup>(1)</sup> .....

woonplaats: .....

b. De nv/bvba/vzw<sup>(1)</sup>: .....

met maatschappelijke zetel te: .....

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer: .....

vertegenwoordigd door de heer .....

krachtens de hem/hen<sup>(1)</sup> verleende machten volgens de beslissing van .....

verschenen in het Belgisch Staatsblad van .....

(hieronder 'de verhuurder' genoemd)

<sup>(1)</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is

EN

**De huurder (volledige identiteit van de huurder(s)):**

a. De heer<sup>(1)</sup> .....  
Mevrouw<sup>(1)</sup> .....  
woonplaats.....

b. De nv/bvba/vzw<sup>(1)</sup> .....

met maatschappelijke zetel te.....  
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer: .....  
vertegenwoordigd door de heer.....

krachtens de hem/hen<sup>(1)</sup> verleende machten volgens de beslissing van .....  
verschenen in het Belgisch Staatsblad van .....

(hieronder 'de huurder' genoemd)

**IN AANWEZIGHEID VAN (facultatieve clausule)**

De persoon/personen die borg staat/staan (volledige identiteit).....  
.....  
geboren op .....  
woonplaats(en).....  
.....

die verklaart/verklaren die zich hoofdelijk en ondeelbaar borg stellen voor alle verplichtingen van de huurder die voortvloeien uit de onderhavige huur waar ze kennis van hebben genomen, en voor zijn gevolgen. In afwijking van artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek verklaren de personen die zich borg stellen uitdrukkelijk akkoord met hun verplichtingen in het geval van hernieuwing van de onderhavige huur.

**OVERWEGENDE**

- de bedrijfshuurovereenkomst aanvankelijk gesloten op ..... [DATUM];
- de voorzieningen van de wet van 30 april 1951 betreffende commerciële banken;
- [in voorkomend geval:] : de voorzieningen van de wet van 13 april 1997 betreffende renovatiehuur
- de wil van de verhuurder/huurder om huisvesting in te richten in de leegstaande verdiepingen boven de winkel, met name: [BESCHRIJVING, bijvoorbeeld: een eengezinswoning op de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> verdieping / ..... appartementen ..... kamers / ..... studio's / ...;

**HET VOLGENDE WERD OVEREENGEKOMEN:**

**1. WIJZIGINGEN IN DE LOPENDE HUUROVEREENKOMST**

- Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder en de huurder gaan ermee akkoord om het voorwerp van de bedrijfshuur te herzien en de ruimten voor de handel te beperken, gelegen in het onroerend goed te ..... (postcode) ..... (gemeente) als volgt:

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

(Illustratief voorbeeld:)

- De commerciële begane grond van het belangrijkste gebouw;
- De kelder nr. xxx;
- En/of de lokalen van de 1<sup>e</sup> verdieping / De ruimte aan de straatkant van de 1<sup>e</sup> verdieping;
- En/of het huis achteraan op de binnenplaats
- ...

Met betrekking tot het duidelijke onderscheid tussen de handelsruimten en de huisvestingsruimten, zie ook hieronder bij Plaatsbeschrijving.

De plaatsen zijn perfect gekend door de huurder die verklaart deze te hebben bezocht en die zich ertoe verbindt er als goede huisvader te verblijven.

- **Huur**

De maandelijke/driemaandelijke huur wordt behouden / herzien ten gunste van de huurder en bedraagt .....euro (in letters en cijfers), betaalbaar voorafgaand de maandelijke/driemaandelijke vervalddag.

**[In geval van renovatie door de huurder:]**

In ruil voor de verwezenlijking van de hieronder vermelde werken, stemt de verhuurder toe om:

- Geen huur in te vorderen gedurende een periode van .....
- of:
- De huur te verminderen gedurende een periode van ....., dit verminderde bedrag bedraagt .....euro (in letters en cijfers).
- of:
- Af te zien van het recht om van rechtswege te vragen om de huur aan te passen, krachtens artikel 5 van de huurovereenkomst betreffende de indexering, gedurende een periode van .....

- **Plaatsbeschrijving**

De partijen komen overeen om over te gaan tot een tussentijdse plaatsbeschrijving die op tegenstrijdige wijze en voor gezamenlijke rekening moet worden vastgelegd

- in der minne<sup>(1)</sup>
- of - door een expert<sup>(1)</sup>

In dit laatste geval, stellen ze in onderlinge overeenstemming de heer ..... aan als expert voor deze opdracht.

De onderhavige plaatsbeschrijving dient echter ook om op zekere wijze de handelsruimten vast te leggen en de ruimten die niet langer onder de bedrijfshuur vallen.

---

<sup>(1)</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is

- **Onderhoud**

De huurder zorgt voor de bewaking en het onderhoud van de gehuurde ruimten en alles dat ze omvatten of bevatten.

De partijen komen echter tot een overeenstemming voor het onderhoud van de systemen, buizen, gemeenschappelijke apparaten, zoals bijvoorbeeld de verwarming, elektriciteit, het vegen van schoorstenen,... De uitvoering van het onderhoud en de betaling van de kosten worden als volgt verdeeld:

.....

- **Wijzigingen van het gehuurde goed**

- **Beschrijving van de werken:**

[PRECISEREN]. De werken worden uitgevoerd door de verhuurder / huurder.

Duidelijke en nauwkeurige beschrijving van alle werken en de invloed die ze zullen hebben op de handelsgedeelten van het onroerend goed.

Dit kan het voorwerp vormen van een bijlage bij het aanhangsel.

*Werken op de begane grond, betreffende de toegankelijkheid van de huisvesting – afzonderlijke toegang, hal ...*

.....  
.....

*Werken op de verdiepingen, betreffende de inrichting van de huisvesting*

.....  
.....

*Werken aan de buitenschil van het gebouw – gevels, daken*

.....  
.....

De werken worden uitgevoerd volgens de voorschriften en gedragscodes betreffende stedenbouw, erfgoed, brandveiligheid en de werf.

Na de uitvoering van de werken wordt er, op schriftelijk verzoek van de huurder, overgegaan tot de ontvangst van de werken, wat gebeurt in aanwezigheid van de huurder en verhuurder.

**[In geval van renovatie door de verhuurder:]**

De verhuurder voert de werken uit met respect voor de belangen en de goede voortzetting van de handelsactiviteit. Hij zal alles in het werk stellen om deze activiteit niet te belemmeren door met name de toegankelijkheid en goede zichtbaarheid van de winkel te verzekeren.

De werken worden uitgevoerd volgens de voorschriften en gedragscodes betreffende stedenbouw, erfgoed, brandveiligheid en de werf.

De verhuurder licht de huurder schriftelijk en ..... op voorhand in over de start van de werf en met name over de installatie van materieel zoals de steigers.

**[In geval van renovatie door de huurder:]**

- **Gestelde uitvoeringstermijnen:**

[In voorkomend geval]: De huurder verbindt zich ertoe een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in te dienen binnen een termijn van.....

De huurder verbindt zich ertoe de werken te starten binnen een termijn van ..... na verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning.

De geschatte duur van de werken bedraagt ..... Elke inwendige of uitwendige factor die leidt tot een vertraging, moet schriftelijk worden meegedeeld aan de verhuurder, en dit binnen een termijn van .....

- Tegenprestatie van de verhuurder:

Raadpleeg het artikel over de huur

- Overdracht en onderverhuur

[In geval van renovatie door de huurder:]

Het is de huurder toegestaan om de huisvesting te onderverhuren die hij op de bovenste verdiepingen heeft ingericht.

*Bepaal hier de voorwaarden van deze onderverhuur, verplichtingen die eruit volgen voor de huurder tegenover de verhuurder*

## 2. WIJZIGING VAN HET AANHANGSEL

Het onderhavige aanhangsel mag niet worden vervolledigd, gepreciseerd, gewijzigd of veranderd zonder wederzijdse schriftelijke instemming van de twee partijen.

## 3. CONFLICT TUSSEN HET AANHANGSEL EN DE OVEREENKOMST

In geval van conflict tussen het aanhangsel en de bedrijfshuurovereenkomst, hebben de bepalingen van het aanhangsel voorrang op die van de bedrijfshuurovereenkomst.

## 4. CONTINUÏTEIT VAN DE HUUR

In overeenstemming met de bepalingen van het aanhangsel, behoudt de huurovereenkomst zijn geldigheid en tenuitvoerlegging.

TER STAVING WAARVAN de partijen onderhavige overeenkomst hebben gesloten op de hieronder vermelde datum.

Het onderhavige aanhangsel wordt van kracht vanaf vandaag ..... [DATUM]

DE EIGENAAR

DE HUURDER

Handtekening  
Naam en functie