HUUROVEREENKOMST

TUSSEN	IMMO-LAEKEN nv waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in de Oorlogskruisenlaan 120 te 1120 Brussel Vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, De heer Massimo Menegalli Hierna 'de Verhuurder" genoemd enerzijds,
EN	De Stad Brussel, Vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, in wiens naam optreden Faouzia Hariche, Schepen van Franstalig Openbaar Onderwijs, en de heer Luc Symoens, Stadssecretaris in uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van …. Hierna 'De Huurder' genoemd anderzijds.

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

ARTIKEL 1: VOORWERP VAN DE HUUROVEREENKOMST

De Verhuurder verhuurt aan de Huurder, die aanvaardt:

- In fase 1: de kantoorruimten op de 1e en 2e verdieping van het gebouw, gelegen in de Oorlogskruisenlaan 116 te 1120 Brussel (Neder-Over-Heembeek), goed voor een oppervlakte van ongeveer 1366 m². Het brutoplan van de 2 oppervlakken is bijgevoegd bij deze huurovereenkomst. (Bijlage 1)

- In fase 2: de kantoorruimten links op de benedenverdieping van hetzelfde gebouw dat een oppervlakte van ongeveer 290 m² vertegenwoordigt. Het brutoplan van dit oppervlak is bijgevoegd. (Bijlage 2)

De quotiteiten betreffende de verhuurde ruimten bedragen:

Voor fase 1:
quotiteiten algemeen = 63,40% - quotiteiten gebouw = 66,88% - quotiteiten kantoorruimte = 69,44%

Voor fase 2:
quotiteiten algemeen = 9,90% - quotiteiten gebouw = 10,45% - quotiteiten kantoorruimte = 10,84%

De oppervlakten worden approximatief vermeld en zijn niet opgemeten.

De verhuurde ruimten zijn perfect gekend door de Huurder, die er geen verdere beschrijving van vraagt (zie plaatsbeschrijving).

ARTIKEL 2: BESTEMMING VAN DE VERHUURDE RUIMTEN

De ruimten worden verhuurd voor gebruik als kantoor en dit voor de volledige looptijd van de huurovereenkomst. Een bestemming als woning, handelsruimte of iets anders is bijgevolg uitgesloten.

In het kader van deze verhuring is de huurder evenwel gemachtigd om alle stappen te ondernemen om de verschillende vergunningen te krijgen die nodig zijn voor de uitbating van de ruimten als school voor secundair onderwijs, en om de ruimten te gebruiken hiervoor. Aan het einde van de huurovereenkomst verbindt de huurder zich ertoe om alle stappen te ondernemen om de verschillende vergunningen te krijgen die de verhuurder in staat stellen om het goed te verhuren als kantoorruimte.'

De huurder draagt alle kosten die verbonden zijn aan deze wijziging van bestemming.

De Huurder garandeert dat de activiteit die wordt uitgeoefend in de verhuurde ruimten, geen ongezonde, gevaarlijke of hinderlijke bedrijfstak is en dat hij over de eventueel vereiste vergunningen beschikt om deze uit te oefenen.

Het wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de verhuurde ruimten niet kunnen worden gebruikt als woning of voor elke uitbating of activiteit bedoeld door de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

In geen geval kan de bestemming van de ruimten worden gewijzigd door de Huurder zonder het voorafgaande en schriftelijke akkoord van de Verhuurder, die steeds kan weigeren, zonder dat hij zijn weigering hoeft te motiveren.

Elke wijziging van bestemming in de brede zin, voor gebruik als woning of handelsruimte, vormt in hoofde van de Huurder een zware fout die de Verhuurder machtigt om deze overeenkomst op te zeggen ten laste van de Huurder.

ARTIKEL 3: DUUR VAN DE VERHURING

Deze huurovereenkomst begint te lopen op 1 januari 2021.

Ze wordt afgesloten voor een looptijd van 9 opeenvolgende jaren en eindigt van rechtswege na afloop van deze periode, zonder opzegtermijn en zonder stilzwijgende hernieuwing die kan worden ingeroepen, namelijk op 31 december 2029.

De verhuring van het deel waarop fase 1 betrekking heeft, start op de dag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, ofwel op 1 januari 2021.
Vanaf 1 juli 2024 wordt het deel waarop fase 2 betrekking heeft, bij de verhuring gevoegd en de verschillende verplichtingen die daarop betrekking hebben en ten laste worden gelegd van de Huurder door deze overeenkomst, treden pas op dat ogenblik in werking.

De Huurder of Verhuurder kan de huurovereenkomst voortijdig beëindigen na het 6e jaar verhuring mits een opzegtermijn van 6 maanden, betekend via ter post aangetekend schrijven en de betaling van een verbrekingsvergoeding die gelijk is aan 3 maanden huur.

Na afloop van de eerste 6 jaar, ofwel vanaf 1 januari 2027, kan de Huurder of Verhuurder de huurovereenkomst voortijdig beëindigen mits een opzegtermijn van 6 maanden, meegedeeld via een ter post aangetekend schrijven en zonder verbrekingsvergoeding.

ARTIKEL 4: HUUR

De jaarlijkse basishuur wordt in onderling overleg vastgelegd op:

Voor het deel waarop fase 1 betrekking heeft: € 174.000,00 per jaar
Voor het deel waarop fase 2 betrekking heeft: € 43.500,00 per jaar

De huur is opeisbaar enkel door het vervallen van de termijn die geldt zonder ingebrekestelling.

De betaling gebeurt volgens de modaliteiten vermeld in artikel 9.

ARTIKEL 5: AANPASSING VAN DE HUURPRIJS

Het bedrag van de huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex, basis 2013.

De huur wordt jaarlijks aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, en voor de eerste keer op 1 januari 2022 volgens de volgende formule en zonder lager te kunnen zijn dan het bedrag van de huur voorafgaand aan de aanpassing:

$$\text{Nieuwe huurprijs} = \frac{\text{Basishuurprijs} * \text{nieuwe index}}{\text{---------}}$$

Basisindexcijfer

De basisindex is die van de maand voorafgaand aan de ondertekening, en de nieuwe index is die van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Indien de berekeningsbasis van de officiële gezondheidsindex, basis 2013, gewijzigd zou zijn of als de index geschrapt zou zijn, komen de partijen uitdrukkelijk overeen dat het bedrag van de huur gekoppeld wordt aan het percentage dat gepubliceerd zou worden in het 'Belgisch Staatsblad', of elk ander systeem dat in de plaats van deze index zou komen.

Wanneer geen akkoord wordt bereikt tussen de partijen over de aanpassing van de huur, dan wordt de aanpassingswijze bepaald door een expert aangesteld door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Brussel, aanhangig gemaakt op verzoek van de meest gerede partij.

Het wordt overeengekomen dat elke afstand van verhaal in hoofde van de Verhuurder betreffende de verhogingen die voortvloeien uit dit artikel, niet anders kan worden vastgelegd dan door een schriftelijke en eigenhandig ondertekende erkenning.

ARTIKEL 6: LASTEN

a. Belastingen en taksen

De onroerende voorheffing evenals alle belastingen, taksen (andere dan de inkomstenbelastingen of vergelijkbare belastingen zoals regionale taks, taks op de parkings en kantoorruimten) en allerlei bestaande of eventuele toekomstige contributies, ten voordele van de staat, het gewest, de federatie Wallonië-Brussel, de provincie, de gemeente, de agglomeratie of elke andere bestaande of op te richten overheidsinstantie, betreffende de verhuurde ruimten, hun gebruik of de activiteit die er wordt uitgeoefend door de Huurder, zijn ten laste van de Huurder.

Indien de huurprijzen in de toekomst onderworpen zouden worden aan de btw, dan zou enkel de Huurder instaan voor de betaling hiervan, bovenop de huurprijs.

Ingeval de hierboven bedoelde taksen niet zouden worden opgesplitst door de overheidsinstanties, dan wordt het aandeel van de Huurder bepaald op basis van de quotiteiten toegekend aan de verhuurde ruimten krachtens artikel 1 van deze huurovereenkomst.

De Huurder moet het bedrag van deze taksen of belastingen vereffenen, of ze betalen aan de Verhuurder binnen 30 dagen na het verzoek dat deze hem heeft opgestuurd, samen met de bewijsstukken.

De Huurder moet de Verhuurder vergoeden voor elk nadeel dat voortvloeit uit een betalingsachterstand door de Huurder voor de betaling van de belastingen en taksen die hem toekomen.

Indien een wet de bepaling van dit artikel ontoepasselijk zou maken, aanvaardt de Huurder nu reeds dat het bedrag van zijn huur zo wordt aangepast dat het gelijk is aan het bedrag van de

lopende huur verhoogd met de laatste belastingen, ingekohierd gedurende het voorgaande jaar.

De gewestelijke taks en de taks op de kantoorruimten worden verdeeld volgens de quotiteit 'Kantoorruimten'. De onroerende voorheffing wordt dan weer verdeeld volgens de quotiteit 'Algemeen'.

b. Gemeenschappelijke lasten

Naast de eerder gespecificeerde huur betaalt de Huurder aan de Verhuurder zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw, die alle algemene kosten van het gebouw omvatten, en met name:
De kosten voor verwarming, distributie van warm en koud water, gas, elektriciteit, de installatie van water-, gas- en elektriciteitsmeters, de abonnementen en huurgelden voor die meters voor de gemeenschappelijke delen, de liften, de toegangsbeveiliging, de technische installaties en de onderhoudscontracten, contracten voor controle van de installaties, inspecties van erkende instanties, het beheer van het gebouw, het onderhoud en de schoonmaak van het gebouw, de omgeving van het gebouw, de tuinen, de parkings, de gemeenschappelijke delen inclusief de schoonmaak van de gevels en de buitenramen (ook voor de privéruimten), met inbegrip van de kosten voor het verbruik van water, elektriciteit, gas, producten die worden gebruikt voor dat onderhoud, de kosten voor ontsmetting of alle maatregelen die nodig zouden zijn om zich te voegen naar de maatregelen op het vlak van hygiëne, de verlichting van de gemeenschappelijke delen, de kosten voor herstellingen in de gemeenschappelijke delen, de reiniging van de riolering, ...

Deze opsomming van de gemeenschappelijke lasten is indicatief en niet limitatief.

De participatie van de Huurder in deze kosten is in verhouding tot de quotiteiten toegekend aan de verhuurde ruimten krachtens artikel 1 van deze huurovereenkomst.

In geval van wijziging van de oppervlakten van het gebouw, behoudt de Verhuurder zich het recht voor om de verdeling van de quotiteiten te wijzigen, in overleg met de Huurder.

c. Individuele lasten

Het eigen verbruik van elektriciteit wordt gefactureerd op basis van de quotiteit 'Algemeen', vermeld in artikel 1 van deze overeenkomst. Indien een te grote verschil in verbruik van de gebruikers zou worden vastgesteld door de Verhuurder, kan hij doorstroommeters laten installeren en controleren, op kosten van alle huurders, en het verbruik verdelen op basis van deze meterstanden.

Het privéverbruik van water wordt berekend op basis van de doorstroommeters die in de kelderverdieping van het gebouw geïnstalleerd zijn. In dat opzicht wordt een overzicht van de meterstanden gemaakt bij de betreding van de ruimten en jaarlijks om het reële verbruik van de Huurder en de andere huurders vast te stellen.

Het privéverbruik van verwarming wordt berekend op basis van de quotiteit gebouw, vermeld in artikel 1 van deze overeenkomst.

ARTIKEL 7: PROVISIE VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN, EIGEN LASTEN, ONROERENDE VOORHEFFING EN TAKSEN

Om de kosten van de gemeenschappelijke lasten, verwarming, elektriciteit, water, onroerende voorheffing, gewestelijke taks en taks op de kantoorruimten te dekken, betaalt de Huurder maandelijks samen met de huur een maandelijkse provisie van € 5.500,00 voor het gedeelte waarop fase 1 betrekking heeft, en € 1.375,00 voor het gedeelte waarop fase 2 betrekking heeft.

Ofwel, op basis van gegevens (lasten en taksen) in het bezit van de Verhuurder (basis 2019), wordt het bovenstaande bedrag als volgt gedetailleerd:

- Gemeenschappelijke lasten en eigen lasten geraamd op € 2.600,00 per maand (fase 1); € 650,00 per maand (fase 2)
- Allerlei taksen en onroerende voorheffing geraamd op € 2.900,00 per maand (fase 1); € 725,00 per maand (fase 2)

Elk jaar wordt een afrekening van de reëel opgelopen lasten opgemaakt en meegedeeld aan de Huurder, samen met de bewijsstukken die de Huurder gerechtigd is te verifiëren.

De Huurder betaalt de Verhuurder of elke persoon die door hem is aangesteld, het eventuele verschil tussen zijn verschuldigde aandeel en de betaalde provisies, en dit binnen een termijn van 30 dagen na ontvangst van het overzicht.

Het bedrag van de provisie voor lasten kan worden aangepast door de Verhuurder, afhankelijk van de reële kostprijs van de lasten van het voorgaande jaar.

ARTIKEL 8: UURREGELING VAN GEBRUIK

Het gebouw is 24 uur op 24 en alle dagen van het jaar toegankelijk.

Het wordt evenwel overeengekomen dat de uurregeling van activiteit in het gebouw als volgt is vastgelegd:

Van maandag tot vrijdag: van 7.00 tot 19.00 uur

De Verhuurder behoudt zich het recht voor om de verdeling van de lasten te herzien, indien de huurder de ruimten op regelmatige wijze zou gebruiken (bijvoorbeeld wekelijks) buiten die uren.

ARTIKEL 9: MODALITEITEN VOOR BETALING EN BETALINGSACHTERSTAND

Alle bedragen die de Huurder verschuldigd is krachtens deze huurovereenkomst, zijn opeisbaar op hun vervaldag, die geldt als ingebrekestelling.

De huur en de provisie voor lasten/taksen zijn maandelijks en bij voorbaat betaalbaar op de eerste dag van elke maand.

De betalingen moeten gebeuren op de bankrekening met het nummer BE66 2100 1740 0943 van IMMO-LAEKEN nv.

De Huurder verbindt zich ertoe om de betaling van de huur te laten uitvoeren door middel van een permanente opdracht die hij onderschrijft bij zijn financiële instelling.

In geval van niet-betaling leiden de bedragen die door de Huurder verschuldigd zijn krachtens deze huurovereenkomst, van rechtswege, op datum van hun opeisbaarheid, tot een intrest gelijk aan de wettelijke rentevoet verhoogd met 2% vanaf de datum van de vervaldag tot de datum van betaling, en dit zonder ingebrekestelling en onverminderd alle andere rechten en vorderingen van de Verhuurder en met name onverminderd het recht van de Verhuurder om de gerechtelijke opzegging ten laste van de Huurder te vragen.

ARTIKEL 10: WAARBORG

Uiterlijk bij de overhandiging van de sleutels en dit tot waarborg van de goede uitvoering van zijn verplichtingen, vormt de Huurder een huurwaarborg op een specifieke geblokkeerde rekening bij een bank met maatschappelijke zetel in België, voor een bedrag dat equivalent is aan 3 maanden huur, ofwel **€ 43.500,00** (fase 1).

Op vraag van de verhuurder past de huurder het bedrag van de waarborg aan om die te laten overeenkomen met 3 maanden huur, bij de verhuring van het gedeelte waarop fase 2 betrekking heeft.

Deze waarborg wordt vrijgemaakt door de Verhuurder na het einde van de huurovereenkomst en in alle gevallen nadat de Huurder de volledige uitvoering van alle verplichtingen die hem toekomen, heeft aangetoond.

Tijdens de duur van de huurovereenkomst kan de waarborg in geen geval door de Huurder worden aangeboden of bestemd, geheel noch gedeeltelijk, als betaling van de huur of andere contractuele schulden.

In geval van faillissement van de Huurder kan de waarborg worden gebruikt door de Verhuurder om de achterstallige betalingen en andere tekortkomingen van de Huurder ten aanzien van zijn verplichtingen te compenseren.

ARTIKEL 11: VERZEKERINGEN

De Huurder verzekert tegen hun vervangingswaarde alle roerende voorwerpen die de verhuurde ruimten sieren, bij zijn verzekeringsmaatschappij.

De Huurder onderschrijft ook bij dezelfde maatschappij een verzekeringspolis van het type 'Volledige brandverzekering', tot dekking met name van de huurrisico's, de huurdersaansprakelijkheid, het verhaal van de buren en waterschade.

Beide verzekeringen moeten elk verhaal tegen de Verhuurder uitdrukkelijk uitsluiten en de Verhuurder verwittigen, ten minsten een maand op voorhand, in geval van stopzetting of opschorting van de polis om gelijk welke reden.

De Huurder bezorgt een kopie van de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen die werden onderschreven vóór het begin van de overeenkomst, en moet de betaling van de premies op elk verzoek van de Verhuurder kunnen aantonen.

ARTIKEL 12: GEBRUIK VAN DE RUIMTEN

De Huurder verbindt zich ertoe om de ruimten te gebruiken als 'goede huisvader'. Hij onderhoudt de ruimten met de grootste zorgvuldigheid. De onderhoudswerken worden uitgevoerd met een periodiciteit die garandeert dat de ruimten in perfecte staat worden onderhouden.

Gelijk welke reclame mag pas door de huurder worden geplaatst nadat hij vooraf schriftelijk toestemming heeft gekregen van de Verhuurder, die zijn eventuele weigering niet hoeft te motiveren, noch de voorwaarden die hij zou kunnen opleggen.
De Verhuurder kan zijn toestemming afhankelijk maken van de naleving door de Huurder van verplichtingen betreffende de afmeting, de vorm, de kleur, de inhoud, de bevestigingsmiddelen of andere aspecten van die reclameborden, evenals van alle voorwaarden die door de bevoegde overheden zouden worden geëist.
Indien de reclame wordt toegestaan, zijn de plaatsing en verwijdering voor rekening en voor risico van de Huurder.
Het komt de Huurder toe om alle stappen te ondernemen om alle vereiste toelatingen te krijgen, zonder tussenkomst van de Verhuurder, noch verhaal tegen hem.

Het is verboden om openbare verkopen te houden of toe te staan in de verhuurde ruimten.

ARTIKEL 13: HERSTELLINGEN EN ONDERHOUDSWERKEN

De kosten voor onderhoud en alle herstellingen, met uitzondering van de grove herstellingen, zijn ten laste van de Huurder.

De Verhuurder neemt enkel de grove herstellingen voor zijn rekening.

De Huurder moet de ruimten voortdurend in goede staat van onderhoud bewaren. Zo laat hij de systemen om deuren en vensters te sluiten, kraanwerk, waterleidingen, afvoerleidingen, radiatoren en andere sanitaire voorzieningen die schade zouden vertonen, herstellen en indien nodig vervangen, voor zover die herstellingen of vervangingen niet door ouderdom of overmacht zijn veroorzaakt. Hij vervangt ook op zijn kosten alle vensters of beglazingen die om gelijk welke reden gebroken of gebarsten zouden zijn.
Hij laat de binnenkant van de vensters schoonmaken, zodat ze steeds proper zijn.

Deze lijst is indicatief en niet limitatief.

De Verhuurder kan van de Huurder eisen, via aangetekend schrijven, om alle herstellingswerken die aan de Huurder toekomen, uit te voeren en te beëindigen binnen twee maanden na de verzending van dat schrijven. Zo niet, is de Verhuurder gemachtigd om de werken te laten uitvoeren voor rekening en voor risico van de Huurder die in gebreke blijft.

De Huurder aanvaardt zonder schadeloosstelling en zonder huurvermindering de uitvoering van alle werken, herstellingen of verbeteringen die binnen de kortst mogelijke termijnen worden uitgevoerd en die noodzakelijk zijn gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, ook al kunnen ze meer dan 40 dagen duren.
Hij kan geen schadevergoedingen vragen voor de nadelen die voor hem zouden voortvloeien uit de onderbreking van de diensten van het gebouw.

De Huurder verleent de Verhuurder, zijn aangestelden en de bouwfirma's die worden aangesteld door de Verhuurder, toegang tot de verhuurde ruimten, om de algemene staat van de verhuurde ruimten en van het gebouw te verifiëren en de nodige inspecties en herstellingen uit te voeren, ook wanneer die herstellingen betrekking hebben op een naburige huurder, met dien verstande dat die werken worden uitgevoerd met een normale snelheid.

De Huurder meldt onmiddellijk en via aangetekend schrijven aan de Verhuurder elke noodzakelijke herstelling die hem toekomt, op straffe van als enige aansprakelijk te worden gesteld voor de schade die eruit zou voortvloeien, en alle schadelijke gevolgen.

ARTIKEL 14: VEILIGHEIDSINSTRUCTIES

De partijen verbinden zich ertoe om in onderling overleg de veiligheidsinstructies vast te leggen, die eigen zijn aan de diverse activiteiten van het gebouw (School & Professioneel).

ARTIKEL 15: PLAATSBESCHRIJVING BIJ INTREDE

De ruimten worden verhuurd in de staat waarin ze zich bevinden, goed gekend door de Huurder, die ze aanvaardt in deze staat.

Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving zal plaatsvinden vóór de intrede in de ruimten van fase 1 en fase 2. De kosten voor deze plaatsbeschrijvingen zullen voor gelijke delen worden gedragen door de twee partijen.

In onderling overleg stellen de partijen de heer Jean-Philippe Tomson, Chaussée d'Asse 117 te 7850 Petit-Enghien (0475 60 87 16) aan als expert voor deze opdracht.

De plaatsbeschrijving bij vertrek wordt opgemaakt door dezelfde expert die de plaatsbeschrijving bij intrede heeft opgemaakt, uiterlijk zeven dagen na het vertrek van de Huurder.
Indien geen akkoord wordt bereikt over de aanstelling van één enkele en dezelfde expert voor de twee partijen, laat de Verhuurder, binnen acht dagen, aan de Huurder weten wie hij aanstelt. De Huurder doet hetzelfde binnen dezelfde termijn.

Indien belangrijke wijzigingen werden aangebracht aan de verhuurde ruimten nadat de plaatsbeschrijving bij intrede werd opgemaakt, kunnen de Verhuurder en de Huurder, indien ze het wensen, tegensprekelijk en op kosten van beide partijen samen een aanhangsel bij de plaatsbeschrijving laten opstellen.

Deze plaatsbeschrijvingen evenals hun aanhangsels zullen integraal deel uitmaken van de huurovereenkomst.

ARTIKEL 16: TERUGGAVE VAN DE RUIMTEN

Aan het einde van de huurovereenkomst of indien de overeenkomst voortijdig beëindigd zou worden, moet de Huurder de verhuurde ruimten terugbezorgen in de staat zoals ze beschreven werden in de plaatsbeschrijving bij intrede, gewijzigd of aangevuld met zijn aanhangsels, uitgezonderd normale slijtage.

Zodra de verhuurder de ruimten volledig heeft vrijgemaakt, wordt een plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt, volgens dezelfde procedure als diegene die beschreven wordt in de voorgaande bepaling, om het bedrag van de huurschade en de eventuele vergoeding voor onbeschikbaarheid te laten bepalen door de expert die is aangesteld door de twee partijen.
De beslissing van de expert zowel bij de intrede als bij het vertrek is definitief bindend voor de partijen.

De noodzakelijke werken om de ruimten te herstellen in hun oorspronkelijke staat, worden voltooid vóór het verstrijken van de huurovereenkomst.
Zo niet is de Huurder, onverminderd zijn andere verplichtingen, een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan de huur die van kracht is aan het einde van de huurovereenkomst, en de lasten en belastingen per maand gebruik volgend op de herstelling van de verhuurde ruimten in hun oorspronkelijke staat.
De minimumperiode is vastgelegd op een maand, waarbij elke begonnen maand in zijn geheel verschuldigd is.

De Verhuurder heeft het recht om de noodzakelijke werken te laten uitvoeren en om de terugbetaling van zijn kosten daarvoor terug te vorderen, langs gerechtelijke weg indien nodig.

ARTIKEL 17: WERKEN, INRICHTING, VERBOUWING EN WIJZIGING VAN DE VERHUURDE RUIMTEN

Alle werken, inrichtingen, verfraaiingen, verbouwingen, nieuwe indelingen van de verhuurde ruimten, afscheiding, bouw of afbraak vereisen de uitdrukkelijke en schriftelijke voorafgaande toestemming van de Verhuurder, die dit niet mag weigeren zonder geldige reden.

De Huurder moet de plannen van de werken die hij van plan is uit te voeren of te laten uitvoeren in de verhuurde ruimten, voorleggen aan de Verhuurder.

Deze werken mogen enkel op kosten en op de verantwoordelijkheid van de Huurder worden uitgevoerd. De Verhuurder behoudt zich het recht voor om de werken die hij zou hebben toegelaten, te bewaken en hij kan eisen dat de Huurder bewijs voorlegt van een toereikende verzekering.

Bovendien moet de Huurder voor de uitvoering van alle werken waarvoor hem toestemming zou zijn gegeven, zich schikken naar de van kracht zijnde regelgeving, met name de bouwvergunning en de veiligheidsreglementen die van toepassing kunnen zijn op het gebouw, met inbegrip van de veiligheidsnormen die worden vereist door de verzekeraar en de brandweer.

De Huurder moet op elk ogenblik de verwezenlijking van deze voorwaarde aantonen bij de Verhuurder, en als die niet vervuld is, kan de Verhuurder eisen dat de werken worden stopgezet op kosten van de Huurder.

Bij het verstrijken van de huurovereenkomst, op gelijk welk ogenblik, blijven alle wijzigingen en verfraaiingen, op welke wijze ze ook tot stand zijn gekomen, eigendom van de Verhuurder, zonder vergoeding en zonder kosten, en ze worden hem overgemaakt in goede staat, onder voorbehoud van de mogelijkheid voor de Verhuurder om te eisen dat ze, volledig of gedeeltelijk, worden verwijderd en dat de ruimten in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, op kosten van de Huurder, ook al werden de werken uitgevoerd met het uitdrukkelijke akkoord van de Verhuurder.

ARTIKEL 18: WIJZIGING VAN VOORSCHRIFTEN

Het gebouw is conform de wettelijke en reglementaire voorschriften die van kracht zijn op de datum van de bouwvergunning. Indien nieuwe wettelijke en reglementaire bepalingen de Verhuurder extra werken zouden opleggen, dan voert hij ze uit en verhoogt hij de huur met een bedrag dat overeenkomt met de wettelijke intrest op de geïnvesteerde bedragen, evenals met een jaarlijks bedrag gelijk aan 5% van de geïnvesteerde uitgaven overeenkomend met de afschrijving. Deze uitgaven worden verdeeld over de huurders volgens de quotiteiten, zoals beschreven in artikel 1 van deze huurovereenkomst.

ARTIKEL 19: VERPLICHTE INRICHTINGEN

De Huurder draagt alle kosten die voortvloeien uit verbouwingen, aanpassingen of uitbreidingen van de verhuurde ruimten in uitvoering van wettelijke, reglementaire, administratieve, professionele of andere voorschriften op het vlak van openbare veiligheid, hygiëne en gezondheid of veiligheid op het werk, en dit wegens de aard zelf van de activiteit van de Huurder.

ARTIKEL 20: VERSTRIJKEN VAN DE HUUROVEREENKOMST - BEZOEKRECHT

Tijdens de zes maanden voorafgaand aan het einde van de huurovereenkomst, kan de Verhuurder of elke persoon die door hem is aangesteld, borden plaatsen op het terrein of affiches ophangen op de vensters om de verhuring aan te kondigen. Hetzelfde geldt wanneer het gebouw, waarin de verhuurde ruimten zich bevinden, te koop wordt gezet.

De Huurder verbindt zich in die gevallen ertoe om de verhuurde ruimten vrij en volledig te laten bezoeken, telkens wanneer de Verhuurder dit opportuun acht, maar na te hebben nagegaan of dit past.

ARTIKEL 21: OVERDRACHT EN ONDERVERHURING

De huurder kan deze huurovereenkomst niet overdragen, noch de verhuurde ruimten volledig of gedeeltelijk onderverhuren, zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder.

De Verhuurder kan elke overdracht of onderverhuring weigeren zonder dat hij dit hoeft te motiveren.

ARTIKEL 22: FAILLISSEMENT

In geval van faillissement of gerechtelijke reorganisatie, ontbinding, bankroet of vereffening van de Huurder, eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege.
In dat geval is de Huurder een hervestigingsvergoeding verschuldigd, gelijk aan zes maanden huur, lasten en aandeel van de taksen, naast de huur, de lasten en het aandeel van de lasten van het lopende kwartaal, en dit onverminderd de toepassing van artikel 15 van deze huurovereenkomst.

ARTIKEL 23: ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST

In geval van gerechtelijke ontbinding van deze huurovereenkomst ten laste van de Huurder, is deze een hervestigingsvergoeding verschuldigd gelijk aan zes maanden huur, lasten en aandeel van de taksen, naast de huur, de lasten en de taksen van het lopende kwartaal en dit onverminderd de toepassing van artikel 15 hierboven.

ARTIKEL 24: ONTEIGENING

In geval van onteigening wegens openbaar nut, eindigt de huurovereenkomst op de datum waarop de onteigenende openbare overheid de ruimten in bezit neemt.

In geen geval kunnen de vergoedingen die de Huurder gerechtigd zou zijn te vorderen van de onteigenende overheid, in mindering worden gebracht van het bedrag van de vergoeding die de Verhuurder toekomt.
De Huurder kan geen enkele vergoeding vorderen van de Verhuurder.

De Verhuurder informeert de Huurder zo snel mogelijk over elke onteigeningsprocedure en de evolutie ervan.

ARTIKEL 25: VERNIELING VAN HET GOED

In geval van volledige vernieling van het verhuurde goed, door onvoorzien geval of overmacht, wordt de huurovereenkomst niet ontbonden, indien de huurder die wens niet kenbaar maakt via ter post aangetekend schrijven binnen 15 dagen na de vernieling, maar gewoon geschorst tot de reconstructie van het gebouw, op welke datum de huurovereenkomst terug in werking treedt voor de resterende duur op het ogenblik van de vernieling.

Tijdens deze periode is geen enkele huur of andere heffing verschuldigd, maar evenzo is de Verhuurder geen enkele schadeloosstelling verschuldigd ten aanzien van de Huurder.

Indien het goed slechts gedeeltelijk is vernield, kan de Huurder, naar gelang van de omstandigheden, een vermindering van de huur of de opzegging van de huurovereenkomst vragen.

In beide gevallen is de Verhuurder geen enkele schadeloosstelling verschuldigd.

ARTIKEL 26: REGISTRATIE EN KOSTEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

De registratie van deze huurovereenkomst is verplicht en wordt geregeld door de Verhuurder.

Alle kosten die eruit voortvloeien, de registratierechten, de portkosten zijn voor rekening van de Huurder.

De Verhuurder rekent de registratierechten door aan de Huurder op onafhankelijke wijze.

ARTIKEL 27: EPB (Energieprestatiebewijs van het gebouw)

De Huurder verklaart een kopie te hebben ontvangen van het energieprestatiebewijs voor het gebouw van het verhuurde goed.
De energieklasse is de volgende: E+
Het niveau van CO_2-uitstoot is: 362 kWh / m² / jaar

ARTIKEL 28: INRICHTINGSWERKEN DIE DOOR DE VERHUURDER WORDEN UITGEVOERD

In het kader van deze overeenkomst verbindt de Verhuurder zich ertoe om in de gemeenschappelijke delen de inrichtingswerken uit te voeren die nodig zijn om de collusie tussen de 'school'gedeelten en de 'professionele' delen te beperken.
In dat kader gaat het in het bijzonder om:

- De oprichting van een scheidingswand tussen de inkom vooraan in de school en de linkerachterkant van het gebouw. (Werken uit te voeren voor 30 juni 2021)
- De sluiting van de toegang tot de kelders van het gebouw. (Werken uit te voeren voor 30 juni 2021)
- De wijziging van het inbraakalarm. (Werken uit te voeren voor 30 juni 2021)
- De schrapping van de badgelezer voor toegangscontrole aan de achterkant van het gebouw. (Werken uit te voeren voor 30 juni 2021)
- De blokkering van de toegangen tot de lift op de 1e en 2e verdieping door de neutralisering van de toegangsbediening (drukknop) (Werken uit te voeren voor 30 juni 2021).
- De versterking/vervanging van de toegangspoort tot het rechtergedeelte van het gebouw. (Werken uit te voeren voor 30 juni 2021)

ARTIKEL 29: INRICHTINGSWERKEN DIE DOOR DE WERKNEMER WORDEN UITGEVOERD

In het kader van zijn uitbating voert de Huurder, indien hij het nodig acht, de volgende werken uit op zijn kosten:

- Aanpassing van de afscheiding om de installatie van leslokalen mogelijk te maken.
- Aanpassing van de elektriciteitsinstallatie met het verkrijgen van een positief controleattest door een EDTC-instantie.
- Aanpassing van de netwerkinstallatie.

- Aanpassing van de schuifdeuren die toegang verlenen tot het gebouw.
- Afscheiding indien nodig van de toegang tot de liften
- De installatie van een branddetectiesysteem.

Deze lijst is niet exhaustief en zou kunnen worden aangevuld volgens de wensen van de Huurder.

Al deze werken moeten altijd het voorwerp uitmaken van een schriftelijk akkoord van de Verhuurder.

ARTIKEL 30: KOSTELOOSHEID

De huur wordt op 25% van zijn waarde gebracht van 1 januari 2021 tot 31 augustus 2021. Deze vermindering wordt toegekend voor de periode van inrichting van de ruimten en mag niet worden verlengd.

ARTIKEL 31: INKOMHAL VOORAAN: RECHT VAN DOORGANG EN CAMERA'S

De verhuurder behoudt een recht van doorgang in het gedeelte vooraan van de inkomhal.

Om alle gebruikers van het gebouw te beschermen, behoudt de verhuurder de bewakingscamera's in de inkomhal. Deze dienst wordt niet in rekening gebracht tenzij een daad van vandalisme zou plaatsvinden en het materiaal beschadigd zou worden.

ARTIKEL 32: AFSTAND VAN VERHAAL OP BASIS VAN OVERMACHT

Onverminderd artikel 25, in voorkomend geval, ziet de Huurder ervan af om 'overmacht' of 'willekeurige maatregel van hogerhand' in te roepen als reden om de betaling van de huur te weigeren.
Het optreden van een onvoorzienbare gebeurtenis kan niet worden ingeroepen als argument om de niet-naleving van de huurovereenkomst door de Huurder te rechtvaardigen.

ARTIKEL 33: GESCHILLEN

Enkel de rechtbanken van Brussel (Franstalig) zijn bevoegd voor elk geschil dat kan optreden tussen de partijen met betrekking tot de interpretatie, de uitvoering, de opzegging of alles wat verband houdt met deze huurovereenkomst, en volgens het Belgisch recht.

ARTIKEL 34: OVERHANDIGING VAN DE SLEUTELS

De Huurder beschikt over de sleutels en heeft toegang tot de verhuurde ruimten, voor zover:

- De huurwaarborg effectief gevormd is zoals voorzien in artikel 10 van deze overeenkomst.
- De eerste maand huur en de provisie voor lasten zijn betaald op de rekening van de Verhuurder.

- De plaatsbeschrijving heeft plaatsgevonden in overeenstemming met artikel 15 van de huurovereenkomst.

ARTIKEL 35: OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde van opschorting en/of annulering door de toezichthoudende instantie waarvan de Stad afhankelijk is van de beraadslaging van de Gemeenteraad die deze overeenkomst goedkeurt.
Deze opschortende voorwaarde kan uiterlijk voor 31 januari 2021 worden ingeroepen door de Huurder.

Gedaan te Brussel, op ……. december 2020

In drie originele exemplaren, waarvan elke partij erkent het origineel dat hem toekomt, te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

De Huurder,

De Verhuurder,
IMMO LAEKEN nv