

A. DE ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 1. De Unit

De Eigenaar stelt bij deze ter beschikking van de Gebruiker, die aanvaardt, de Unit zoals beschreven in de Bijzondere Voorwaarden. De Unit is goed gekend door de Gebruiker die er geen verdere beschrijving van vraagt behoudens de ingaande plaatsbeschrijving. De Gebruiker aanvaardt de Unit in diens huidige staat.

De oppervlakten zoals vermeld in de Bijzondere Voorwaarden zijn louter indicatief en worden niet gewaarborgd qua oppervlakte in min of meer, hetgeen het voor- of nadeel uitmaakt van de Gebruiker.

De Eigenaar kent aan de Gebruiker, zijn aangestelden en bezoekers een doorgangsrecht toe via de hoofdingang, de hallen, de trappen en de gangen, alsmede de aanrijdzones die rechtstreeks naar de Unit leiden.

De toegang tot de Unit kan door de Eigenaar worden beperkt in geval van wanbetaling zoals voorzien in de Bijzondere Voorwaarden alsook in geval van werken en/of gevaar.

In geval van werken waardoor de toegang wordt geblokkeerd voor langer dan 48 uur, zal de Eigenaar de Gebruiker minstens 24 uur op voorhand melden dat er werken zullen worden uitgeoefend.

De Eigenaar kan zichzelf eveneens toegang verschaffen in geval van noodgevallen (vb. brand, op vraag van politie, lekkage, vermoeden gevaar,).

Artikel 2. Bestemming van de Unit

De Unit is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt zoals beschreven in de Bijzondere Voorwaarden.

De gebruiksbestemming mag niet worden gewijzigd door de Gebruiker, tenzij met voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Eigenaar, die te allen tijde gerechtigd is deze voorgestelde wijziging te verwerpen zonder opgave van reden en zonder dat de Gebruiker uit dien hoofde enig recht op vergoeding, vervroegde beëindiging of anderszins enige tegemoetkomingen verwerft.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de Unit in geen geval mogen worden gebruikt voor :

- de uitoefening van een kleinhandel, noch voor enige bezigheid van een ambachtsman in rechtstreeks contact met het publiek onderhavige Huurovereenkomst niet wordt beheerst en nooit zal beheerst kunnen worden door de wet van 30 april 1951 op de handelshuur;
- woonruimte;
- werkruimte.

Er wordt tussen Partijen uitdrukkelijk overeengekomen, erkend en aanvaard dat het respecteren van de bestemming van de Unit een essentieel bestanddeel van onderhavige Huurovereenkomst vormt, bij ontstentenis waarvan de Eigenaar geen overeenkomst zou hebben aangegaan. Ingeval de Gebruiker de gebruiksbestemming van de Unit zonder toestemming van de Eigenaar wijzigt, is laatstgenoemde gerechtigd om – onmiddellijk en zonder voorafgaande ingebrekestelling – de verbreking van de Huurovereenkomst ten nadele van de Gebruiker te vorderen. De Gebruiker staat

eveneens in voor alle schade die een gevolg is van een niet-toegelaten bestemming en/of opslag van niet-toegelaten goederen.

Artikel 3. Duur van de Huurovereenkomst

De Huurovereenkomst werd aangegaan voor een periode zoals bepaald in de Bijzondere Voorwaarden.

De Huurovereenkomst is maandelijks opzegbaar mist de opzeg gebeurd voor de 15^e van iedere maand.

Artikel 4. De Vergoeding: betalingsmodaliteiten

De Vergoeding is vooraf betaalbaar in Euro en dient uiterlijk op datum zoals bepaald in de Bijzondere Voorwaarden via domiciliëring op de rekening op naam van de Eigenaar te staan.

De Vergoeding is opeisbaar, alleen en uitsluitend, door het verstrijken van de vervaldag, die als ingebrekestelling van de Gebruiker zal worden beschouwd.

Het verzenden door de Eigenaar van een factuur aan de Gebruiker geldt ter bevestiging van de ontvangst van de Vergoeding.

De Gebruiker verklaart zich uitdrukkelijk akkoord dat facturen houdende de Vergoedingen hem elektronisch zullen worden overgemaakt. De Gebruiker zal hiervoor tijdig de nodige gegevens aan de Eigenaar verstrekken.

De Eigenaar zal pas de toegangscode en de sleutels van het cilinderslot waarmee de Unit is afgesloten vrijgeven na de betaling van de eerste verschuldigde Vergoeding en de Waarborg.

Artikel 5. Betalingen en interesten

Behoudens de afwijkingen zoals voorzien in onderhavige Huurovereenkomst, dienen alle door de Gebruiker verschuldigde Vergoedingen in het kader van deze Huurovereenkomst, uiterlijk voorafgaand aan de maand van gebruik te worden betaald.

Ongeacht alle overige rechten en vorderingen van de Eigenaar, zullen alle door de Gebruiker krachtens onderhavige Huurovereenkomst verschuldigde of nog verschuldigd zijnde bedragen aan de Eigenaar van rechtswege zonder voorafgaande ingebrekestelling, een interest opbrengen gelijk aan één (1) % vanaf de vervaldag en per begonnen maand.

Alle inningskosten van verschuldigde bedragen uit hoofde van deze Huurovereenkomst (waaronder administratieve en opvolgingskosten, etc.) zijn ten laste van de Gebruiker en worden forfaitair begroot op 7 % van het verschuldigde bedrag, onverminderd het recht van de Eigenaar om de werkelijke inningskosten te verhalen op de Gebruiker indien deze hoger zouden zijn dan voormeld forfaitair bedrag.

De Gebruiker zal de bedragen die hij verschuldigd is krachtens onderhavige Huurovereenkomst niet compenseren met, noch deze bedragen kunnen inhouden voor de bedragen waarop hij meent aanspraak te kunnen maken ten laste van de Eigenaar ingevolge een vermeende contractuele wanprestatie van de Eigenaar.

Artikel 6. Gebruik van de Unit

De Gebruiker gaat de verplichting aan als een goed huisvader gebruik te maken van de Unit en aanvaardt er geen activiteiten uit te oefenen die de rust van de andere gebruikers of huurders van het Gebouw hinderen, en zich te gedragen in overeenstemming met de standing van het Gebouw.

De Gebruiker kent de eigenschappen van het Gebouw en kent de maximale belasting van de vloeren zoals bepaald in de Bijzondere Voorwaarden.

Artikel 7. Toestand van de Unit bij ingebruikname

De Unit wordt aan de Gebruiker ter beschikking gesteld in de staat waarin ze zich bevinden en gekend door de Gebruiker, die verklaart deze bezichtigd en in alle details onderzocht te hebben.

Partijen komen overeen dat in aanwezigheid van de beide Partijen een tegensprekelijke ingaande plaatsbeschrijving van de Unit zal worden opgemaakt, waardoor de Partijen definitief gebonden zullen zijn. Deze zal worden opgesteld uiterlijk op de Aanvangsdatum van deze Huurovereenkomst. Indien de Gebruiker reeds vroeger toegang zou hebben tot de Unit, zal de ingaande plaatsbeschrijving worden opgesteld uiterlijk op de dag waarop de Gebruiker toegang krijgt tot de Unit.

Artikel 8. Teruggave: Staat van de toestand van de Unit bij beëindiging

Bij het einde van de Huurovereenkomst zal een uitgaande plaatsbeschrijving van de Unit, waardoor de Partijen definitief gebonden zullen zijn, worden opgesteld en dit uiterlijk op de laatste dag van de Huurovereenkomst, nadat de Gebruiker de Unit volledig ontruimd heeft.

De Unit moet leeg worden overhandigd alsook opgeruimd en schoongemaakt zijn.

Indien de Unit zich na de beëindiging van deze Huurovereenkomst niet in diens oorspronkelijke staat bevindt, zal de Gebruiker ongeacht zijn andere verplichtingen, per maand noodzakelijk om de Unit in diens oorspronkelijke staat te herstellen, een onbeschikbaarheidsvergoeding verschuldigd zijn die gelijk is aan de Vergoeding alsook instaan voor de aangebrachte schade.

De overhandiging van de sleutels, onder welke vorm dan ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving zal nooit een gedeeltelijke of gehele kwijting van de verplichtingen van de Gebruiker kunnen uitmaken.

Artikel 9. Verbouwingen en wijzigingen

De Gebruiker zal in de Unit geen enkele verandering of wijziging mogen aanbrengen, behoudens wanneer hij de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Eigenaar heeft bekomen. De Eigenaar kan steeds weigeren zijn toestemming te geven of deze aan bepaalde voorwaarden koppelen en de Eigenaar hoeft zijn weigering of voorwaarden niet te motiveren.

Artikel 10. Waarborg

Om de uitvoering te waarborgen van alle verplichtingen die hij krachtens onderhavige Huurovereenkomst op zich moet nemen, stort de Gebruiker aan de Eigenaar een waarborg gelijk aan één maand Vergoeding. De Eigenaar zal het recht hebben om de Gebruiker de toegang tot de Unit te ontfeggen, zolang de Waarborg niet werd betaald.

De Waarborg zal worden vrijgegeven op het einde van de Huurovereenkomst, doch slechts pas nadat de Gebruiker heeft aangetoond dat hij aan alle verplichtingen onder deze Huurovereenkomst heeft voldaan en er geen schade is aan de Unit.

Artikel 11. Overdracht of verdere terbeschikkingstelling

De huidige Huurovereenkomst respectievelijk de Unit kunnen door de Gebruiker niet geheel of gedeeltelijk overgedragen of ter beschikking gesteld worden aan derden.

Artikel 12. Ontheffing van aansprakelijkheid voor de Eigenaar en zijn rechthebbenden

De Eigenaar en zijn rechthebbenden wijzen alle aansprakelijkheid af voor schadeverwekkende feiten die berokkend worden aan de Gebruiker of aan derden die bij hen op bezoek zijn, en veroorzaakt door de Eigenaar en/of diens aangestelden (waaronder deurwaarders, verleners van diensten, ...) alsmede door de medegebruiker of derden die bij hem op bezoek komen.

De Gebruiker ontslaat de Eigenaar en zijn rechthebbenden uitdrukkelijk van elke verantwoordelijkheid indien zich diefstal of inbraak, oproer, vandalisme, aanslag of welke onrust ook voordoet in de Unit. Hij draagt alle gevolgen (met inbegrip van de kosten om de lokalen in goede staat te herstellen) die voortvloeien uit dergelijke kwaadwillige daden in het Gebouw.

Artikel 13. Verbreking van de Huurovereenkomst

Elke ernstige contractuele wanprestatie door een van de Partijen zal een onmiddellijke verbreking van de Huurovereenkomst ten laste van de andere Partij verantwoorden.

Bij faillissement, gerechtelijke reorganisatieprocedure of bij liquidatie van een Partij, is de andere Partij desgewenst gerechtigd de Huurovereenkomst te verbreken bij een ter post aangetekend schrijven zonder ingebrekestelling noch opzeggingsperiode.

Artikel 14. Onteigening

Bij onteigening ten algemenen nutte zal de Huurovereenkomst aflopen op de datum waarop de onteigenende overheidsinstantie het Gebouw in bezit neemt.

In geen geval zal de schadevergoeding die de Gebruiker zou kunnen eisen van de onteigenende instantie, het bedrag van schadeloosstelling kunnen verminderen dat de Eigenaar toekomt. De Gebruiker zal geen enkele schadevergoeding kunnen eisen van de Eigenaar. De Gebruiker zal zijn rechten slechts tegen de onteigenende overheid kunnen uitoefenen.

Artikel 15. Bezoek van de Unit

De Eigenaar of zijn afgevaardigde mag de Unit tijdens de volledige duur van de Huurovereenkomst bezoeken mits hij (behoudens spoedgevallen waarin de Eigenaar de Gebruiker in de mate van het mogelijke onmiddellijk verwittigt per telefoon of e-mail) de Gebruiker ten minste vijf werkdagen vooraf schriftelijk verwittigt, met name om zich te vergewissen van de naleving van de bepalingen en voorwaarden van deze Huurovereenkomst.

Artikel 16. Reclame

De Gebruiker mag geen reclame, van welke aard ook, aan de Unit plaatsen.

Artikel 17. Deelbaarheid

Indien één of meerdere clausules van onderhavige Huurovereenkomst nietig zou(den) worden verklaard, zal dit niet tot gevolg hebben dat de rest van de Huurovereenkomst ook nietig is.

Indien één of meerdere clausules van onderhavige Huurovereenkomst nietig zou(den) worden verklaard, zullen de Partijen een nieuwe, vervangende clause onderhandelen binnen de maand te rekenen vanaf de datum waarop de desbetreffende clause(s) nietig werd(en) verklaard. Indien de Partijen er niet in zouden slagen binnen voormelde tijdspanne een nieuwe clause te onderhandelen, zal elke Partij gerechtigd zijn om de zaak voor de bevoegde rechtbank te brengen.

Artikel 18. Gegevensbescherming

Indien en voor zover de Eigenaar persoonsgegevens verwerkt van de Gebruiker (inclusief aangestelden van de Gebruiker), doet de Eigenaar dit in overeenstemming met de toepasselijke gegevensbeschermingswetgeving.

Artikel 19. Toepasselijk recht – Bevoegde rechtbanken

Deze Huurovereenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

Alle geschillen die betrekking hebben op de geldigheid, uitlegging, uitvoering of beëindiging van deze Huurovereenkomst vallen bij uitsluiting onder de bevoegdheid van de Vrederechter en de rechtbanken van het rechtsgebied waar de Unit gelegen zijn.