

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 1. Voorwerp van de Huurovereenkomst

1. De Huurder verklaart vóór het ondertekenen van de Huurovereenkomst Opslagruimte kennis te hebben genomen van deze Algemene Huurvoorwaarden en het Huishoudelijk Reglement en hiermee uitdrukkelijk in te stemmen. Iedere inbreuk door de Huurder op deze Algemene Huurvoorwaarden en het Huishoudelijk Reglement kan aanleiding geven tot ontbinding van rechtswege van de Huurovereenkomst, onverminderd het recht van de Verhuurder op bijkomende schadeloosstelling.
2. Indien vermoed wordt dat de Huurder handelt in strijd met de Huurovereenkomst en deze Algemene Voorwaarden/Huishoudelijk Reglement dan kan de Verhuurder de bevoegde overheden hierover informeren en hen toegang geven tot de opslagruimte voor verificatiedoeleinden. Alle kosten die dat met zich meebrengt worden ten laste gelegd van de Huurder.
3. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze Huurovereenkomst onderworpen is aan het gemeen huurrecht en niet onderworpen is aan de wet op de handelshuurovereenkomsten of de wet op de woninghuur.
4. Geen enkele bepaling uit de Huurovereenkomst kan zo worden geïnterpreteerd dat de Huurder inzake het Onroerend Goed eigendom of enig ander zakelijk recht verwerft.
5. De Huurder bevestigt als enige de eigendomsrechten op de goederen te bezitten. Bijgevolg aanvaardt de Huurder alle aansprakelijkheid in verband met het gehuurde goed (hierna: "Onroerend Goed"), met inbegrip van alle geschillen die te maken hebben met betwistingen inzake eigendomsrecht of het recht op bezit.

Toevoegen indien Verhuur aan een btw-plichtige en indien geopteerd wordt voor verhuur met btw:

Artikel 2. Optionele btw-verhuur

1. De oppervlakte en het volume van het Onroerend Goed, omschreven in de Huurovereenkomst, dat wordt aangewend voor de **opslag van goederen**, bedraagt meer dan 50 % van het totaal. Het gedeelte van het Onroerend Goed dat niet wordt gebruikt voor het opslaan van goederen wordt niet gebruikt als verkoopsruimte voor meer dan 10%.
2. Huurder en Verhuurder bevestigen op heden uitdrukkelijk hun wil om voor de verhuring te opteren voor de toepassing van de optionele belastingheffing inzake btw voor verhuur van uit hun aard onroerende goederen, met ingang van 1 januari 2019, zoals voorzien in artikel 5 van de wet tot wijziging van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde wat de optionele belastingheffing inzake verhuur van uit hun aard onroerende goederen betreft en tot wijziging van het koninklijk besluit nr. 20, van 20 juli 1970, tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven wat het verlaagde btw-tarief inzake de belaste verhuur van uit hun aard onroerende goederen betreft. Aldus opteren Partijen ervoor huidige verhuring met toepassing van btw te laten geschieden.

Artikel 3. Bestemming

1. Het Onroerend Goed is bestemd voor de opslag van goederen. De Huurder mag deze bestemming niet wijzigen noch zijn rechten voortspruitend uit de Huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder.
2. De Verhuurder stelt ter beschikking aan de Huurder, die aanvaardt, het Onroerend Goed met een oppervlakte van [*] vierkante meter ([*] m²), voor de hoofdzakelijke opslag van goederen.
3. Het Onroerend Goed, zal door Huurder hoofdzakelijk, zijnde voor meer dan 50% van de oppervlakte en het volume van het totaal, gebruikt worden als opslagruimte.

4. Elk ander gebruik van het Onroerend Goed voor meer dan 49% van de oppervlakte en het volume is uitdrukkelijk uitgesloten.
5. Het is Huurder tevens verboden om, binnen het Onroerend Goed dat voor andere doeleinden wordt gebruikt dan als opslagruimte, een verkoopruimte in te richten die meer dan 10% bedraagt van het Onroerend Goed.
6. Het is niet toegelaten het Onroerend Goed (geheel of gedeeltelijk) aan te wenden voor de uitoefening van een activiteit die zou vallen onder het toepassingsgebied van de wet op handelshuurovereenkomsten.

Toevoegen indien verhuur aan een btw-plichtige:

Het Onroerend Goed mag door de Huurder uitsluitend worden gebruikt voor de economische activiteit die hem hoedanigheid van belastingplichtige in de zin van het Wetboek op de Toegevoegde Waarde verleent. Elk ander gebruik van dit Onroerend Goed is verboden.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de Huurovereenkomst, waarbij Verhuurder aan Huurder enkel het recht verleent om het Onroerend Goed hoofdzakelijk (zijnde meer dan 50%) te gebruiken als opslagruimte binnen het kader van de economische activiteit van de Huurder die hem de hoedanigheid van btw-belastingplichtige verleent, een met btw belaste verhuur uitmaakt in de zin van het gewijzigde artikel 44, §3, 2°, d) van het met ingang van 1 januari 2019 gewijzigde Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

Enige schade, welke direct of indirect voortvloeit uit een incorrect gebruik en/of een gebruik niet in overeenstemming met de beschreven bestemming van het Onroerend Goed, door de Huurder of door een derde, kunnen door de Verhuurder worden verhaald op de Huurder.

Toevoegen indien verhuur aan een particulier (verplichte btw-verhuur):

Huurder en Verhuurder bevestigen dat de oppervlakte en het volume van het Onroerend Goed, omschreven in de Huurovereenkomst, dat wordt aangewend voor de **opslag van goederen**, meer bedraagt dan 50 % van het totaal. Het gedeelte van het Onroerend Goed dat niet wordt gebruikt voor het opslaan van goederen wordt niet gebruikt als verkoopruimte voor meer dan 10%.

Huurder en Verhuurder verklaren dat deze verhuur een verplicht met btw belaste verhuur uitmaakt in de zin van artikel 44, §3, 2°, a) van het met ingang van 1 januari 2019 gewijzigde Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde waarde, indien de Huurder niet handelt in het kader van een economische activiteit die hem de hoedanigheid van belastingplichtige verleent. Voor dergelijke verhuur geldt geen registratieverplichting.

Artikel 4. Huurprijs en beëindiging van de Huurovereenkomst

1. Op vervallen huurgelden, vermeld in de Huurovereenkomst Opslagruimte zijn van rechtswege en zonder ingebrekestelling nalatigheidsinteressen ten bedrage van 1% per maand verschuldigd alsook een forfaitaire schadevergoeding van 10% met een minimum van 50,00 euro. De interest voor elke begonnen maand wordt voor een hele maand gerekend.
2. Als de betaling van de maandelijkse huurprijs niet volledig is voldaan op de voorziene vervaldatum, mag de Verhuurder de Huurder de toegang tot het Onroerend Goed ontzeggen tot op het moment van volledige betaling van het uitstaande saldo.
3. De Huurder gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle goederen in het Onroerend Goed dienen tot zekerheid van de Verhuurder voor de achterstallige huurgelden, vermeerderd met de daarop gerezen interesten en kosten en dit in toepassing van artikel 20, 1° Hypotheekwet.
4. De Huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex basis 2013 en zal jaarlijks aangepast worden volgens de volgende formule:

$$\text{Aangepaste huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Basisindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de Huurprijs vermeld in de Huurovereenkomst.

Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de Huurovereenkomst, hetzij jaarlijks de gezondheidsindex van de maand ***.

Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die de ondertekening van de Huurovereenkomst voorafgaat, hetzij de gezondheidsindex van de maand ***, bedragende *** punten (basis 2013).

5. De aanpassing van de Huurprijs gebeurt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de Huurovereenkomst. De Verhuurder nodigt de Huurder schriftelijk uit om de geïndexeerde huurprijs te voldoen.
6. Bij in gebreke blijven van deze aanpassing behoudt de Verhuurder zich het recht voor de aanpassing te allen tijde terugwerkend op te eisen en het in gebreke blijven van de Huurder kan nooit aangenomen worden als afstand van rechten vanwege de Verhuurder.
7. Mocht, na het in werking treden van de Huurovereenkomst de berekeningswijze van het indexcijfer of de basis ervan worden gewijzigd, dan zal naar een evenredige aanpassing worden gestreefd indien die niet door een wet, Koninklijk Besluit of enige andere overheidsbeschikking wordt opgelegd, en zonder dat de Huurprijs in dat geval lager zal kunnen zijn dan de laatste aanpassing op grond van het huidige systeem.

Artikel 5. Huurstaat en verbouwingen

1. Het Onroerend Goed wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt. Het Onroerend Goed wordt leeg en proper ter beschikking gesteld van de Huurder. De staat van het Onroerend Goed is gekend door de Huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd, in alle details onderzocht en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld.
2. Bij het einde van de Huurovereenkomst is de Huurder verplicht het Onroerend Goed in dezelfde staat terug te geven aan de Verhuurder waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdende met de normale veroudering.
3. Indien de Huurder hieromtrent in gebreke blijft zal de Verhuurder de eventuele herstellingskosten en/of kosten voor schoonmaak en ontruiming verhalen op de Huurder.
4. De Verhuurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor het ontbreken van bepaalde goederen. De Verhuurder is eveneens niet aansprakelijk voor beschadiging aan de goederen die zou gebeuren in het Onroerend Goed en is niet aansprakelijk voor schade ontstaan door o.a. schimmels, vochtplekken, waterschade, brand, diefstal, etc.
5. Het risico verbonden aan de opslag van goederen in het Onroerend Goed wordt altijd en uitsluitend gedragen door de Huurder. De Verhuurder geeft geen garanties met betrekking tot de bewaring, het toezicht of de veiligheid van het Onroerend Goed.
6. De Huurder vrijwaart de Verhuurder op een bestendige en doorlopende basis tegen aansprakelijkheden, schade, vorderingen of uitgaven die de Verhuurder zou lijden ten gevolge van het gebruik en/of misbruik door de Huurder van het Onroerend Goed.
7. De Huurder zal de Verhuurder onverwijld informeren over de schade die hij vaststelt in het Onroerend Goed. De Huurder zal de Verhuurder en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen de gemelde schade te onderzoeken en eventueel de nodige herstellingen te laten uitvoeren. Deze herstellingswerken kunnen in geen enkel geval aanleiding geven tot schadevergoeding voor de Huurder.
8. De Huurder mag geen veranderingen of verbouwingen aanbrengen aan het Onroerend Goed. De Verhuurder heeft evenwel het recht om, zowel in de loop als bij het einde van de Huur, herstel in de vroegere toestand (toestand bij de aanvang van de Huur) op kosten van de Huurder te eisen met betrekking tot veranderingen, verbouwingen of nieuwbouw uitgevoerd door de Huurder zonder de toestemming van de Verhuurder of zonder gerechtelijke machtiging. De Verhuurder kan tevens opteren om de veranderingen of verbouwingen alsdan te behouden, zonder de Huurder enige vergoeding verschuldigd te zijn.

Artikel 6. Huurwaarborg

1. Partijen verklaren overeengekomen te zijn dat er geen huurwaarborg door de Huurder dient gesteld te worden.

Artikel 7. Onderhoud en herstellingen

1. De Huurder verbindt er zich toe het Onroerend Goed als een voorzichtig en redelijk persoon te gebruiken en te onderhouden en zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen.
2. Hij moet alle onderhouds- en herstellingswerken die krachtens de wet, de gebruiken of de Huurovereenkomst ten laste van de Huurder zijn onmiddellijk en op zijn kosten uitvoeren ook die welke door sleet of overmacht noodzakelijk zijn geworden.
3. De overige herstellingen zullen door de Verhuurder op zijn kosten worden uitgevoerd zodra ze nodig blijken. De Huurder zal hem van de nodige werken onmiddellijk moeten verwittigen en de uitvoering ervan toelaten zonder aanspraak te mogen maken op vermindering van de Huurprijs, zelfs indien de werken meer dan veertig dagen duren.
4. De Verhuurder is gerechtigd om, indien de Huurder zijn hogergenoemde onderhoudsverplichting niet nakomt, na schriftelijke ingebrekestelling, eigenmachtig de hiertoe vereiste werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren en dit voor rekening van de Huurder die de kosten onverwijld zal vergoeden, zonder enig beroep op korting of compensatie.
5. De Verhuurder heeft te allen tijde het recht het Onroerend Goed te bezichtigen conform de afspraken volgens het Huishoudelijk Reglement.

Artikel 8. Belastingen

1. Alle om het even welke belastingen en taksen die door de Federale Overheid, het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie, de Gemeente of andere openbare overheden of instellingen nu of in de toekomst het Onroerend Goed bezwaren, zijn ten laste van de Huurder.
2. De onroerende voorheffing is ten laste van de Huurder in voorkomend geval à rato van de door hem gehuurde oppervlakte van het totale gebouw, tenzij aan het Onroerend Goed een eigen kadastraal inkomen zou worden toegekend. Te dien einde zal de Verhuurder een kopie van de aanslagbiljetten aan de Huurder overmaken en deze zal bij ontvangst hiervan onmiddellijk het hierop vermelde bedrag of gedeelte ervan dat op het Onroerend Goed betrekking heeft, op rekening van de Verhuurder overschrijven.

Toevoegen indien verhuur aan een btw-plichtige:

Het bedrag van de Huurprijs voor het Onroerend Goed is bepaald exclusief btw en dient aldus nog verhoogd te worden met de btw aan het wettelijk bepaalde btw-tarief. Deze btw valt uitsluitend ten laste van de Huurder.

Artikel 9. Vergunningen

1. De Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de nodige vergunningen bij de diverse overheden (gemeentelijk, provinciaal, gewestelijk en federaal) inzake de op te slagen goederen.
2. De Verhuurder kan nooit aansprakelijk worden gesteld indien één deze overheden vergunningen weigert en/of tijdens de duurtijd van de Huurovereenkomst één of meerdere vergunningen intrekt.

Artikel 10. Schadevergoeding

1. De Huurder verklaart zonder voorbehoud af te zien van elk beroep tegen de Verhuurder uit hoofde van de artikelen 1386 en 1721 van het oud Burgerlijk Wetboek en kan van hem geen schadevergoeding eisen.
2. De Huurder zal ten aanzien van de Verhuurder geen recht kunnen laten gelden, noch lastens hem enige schadevergoeding kunnen vorderen in geval van onderbreking in de distributie van water, gas of elektriciteit, herstelling aan de leidingen, en zulks voor gelijk welke redenen, overmacht inbegrepen.

Artikel 11. Schadeloosstelling verhuurder

1. De Huurder is gehouden de Verhuurder schadeloos te stellen, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle belastingen, vergoeding, vondsten, restitutieaanvragen en kosten in de breedste zin van het woord die de Verhuurder oploopt ten gevolge van elk afwijken van de in artikel 3 van de Algemene Huurvoorwaarden omschreven bestemming van het Onroerend Goed, elke stopzetting of schorsing van de activiteiten van de Huurder, elke stopzetting of schorsing van de Huurovereenkomst, gehele of gedeeltelijke terbeschikkingstelling aan een derde, (onroerende werken) aan het Onroerend Goed en elke andere niet nader genoemde oorzaak. De schadeloosstelling wordt zowel in hoofdsom als in interesten onmiddellijk doorgerekend aan de Huurder, zonder dat de Huurder dit bedrag mag betwisten.

Toevoegen in geval van verhuur aan een btw-plichtige:

Meer in het bijzonder, maar niet beperkend, geldt dat indien de Huurovereenkomst door een fout van de Huurder niet langer volledig of gedeeltelijk binnen het toepassingsgebied van de btw valt, of dient te worden vrijgesteld van btw, de Huurder de Verhuurder schadeloos zal stellen voor en vrijwaren tegen elke vorm van schade die de Verhuurder opgelopen heeft doordat hij reeds betaalde btw niet kan recupereren of omdat hij verplicht wordt over te gaan tot herziening van reeds afgetrokken btw.

Artikel 12. Onderhuur en overdracht van huur

1. Onderverhuur en overdracht van Huur zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder zijn verboden. In geen geval zal de Huurder zich kunnen beroepen op stilzwijgende toestemming.
2. Indien de Verhuurder instemt met een onderhuur of overdracht van huur, is de Huurder verantwoordelijk voor het correcte gebruik door de derde van het Onroerend Goed in overeenstemming met de Huurovereenkomst, zoals vermeld in artikel 3 van de Algemene Huurvoorwaarden.
3. Enige schade die direct of indirect voortvloeit uit een incorrect gebruik en/of een gebruik niet in overeenstemming met de beschreven bestemming van het Onroerend Goed, door de Huurder of door een derde, kunnen door de Verhuurder worden verhaald op de Huurder.

Artikel 13. Betreding en bezichtiging van het Onroerend Goed

1. De Huurder kan het Onroerend Goed betreden rekening houdend met de afspraken hieromtrent vermeld in het Huishoudelijk Reglement.
2. Gedurende elke termijn van opzegging alsook ingeval het Onroerend Goed te koop wordt gezet, is de Huurder verplicht de mogelijke gegadigden toe te laten tot de bezichtiging van het Onroerend Goed ten minste twee dagen in de week, gedurende drie uren per dag, in gemeen overleg vast te stellen. Hij zal tevens toestaan dat een affiche duidelijk zichtbaar op het Onroerend Goed wordt aangebracht.

Artikel 14. Verzekering

1. De Huurder verbindt zich ertoe gedurende de hele duur van de Huurovereenkomst, voor de volledige waarde van het Onroerend Goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing en aanverwante risico's, storm- en waterschade en blikseminslag (allriskverzekering), evenals voor het verhaal van de burens.
2. De Huurder verzekert en onderschrijft het geheel van de inhoud van het Onroerend Goed tegen brand, bliksem, ontploffingen, neerstorten van vliegtuigen, storm en hagel, reddings- en behoudskosten met inbegrip van de garantie "verhaal der burens".
3. Op verzoek van de Verhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie. Indien de Huurder nalaat de goederen in de opslagruimte te verzekeren zal alle schade en verlies voor rekening van de Huurder zijn.

Artikel 15. Vervroegde ontbinding

1. Ingeval de Huurder om de vervroegde ontbinding van de Huurovereenkomst verzoekt, zal hij, van alle verplichtingen voortspuitend uit de Huurovereenkomst bevrijd zijn, vanaf de dag van het wederinhuren van het Onroerend Goed door een nieuwe door de Verhuurder aanvaarde huurder, onder de uitdrukkelijke voorwaarde om vooraf de volgende bedragen te betalen:
 - 1/ Alle huren, belastingen, lasten en andere eventueel verschuldigde bedragen, tot op de datum waarop de nieuwe verhuring in werking treedt.
 - 2/ De eventuele kosten van in orde stelling van het eigendom berekend volgens een plaatsbeschrijving opgemaakt op uitsluitende kosten van de Huurder door een in gemeen overleg of door de vrederechter benoemde deskundige, indien ten minste een der partijen erom verzoekt.
 - 3/ Een forfaitair vastgestelde vergoeding voor ontbinding, gelijk aan de laatste drie maanden Huurprijs.
 - 4/ Alle kosten nodig voor de vaststelling van de vroegtijdige beëindiging.

Artikel 16. Gerechtelijke ontbinding

1. Indien de Huurovereenkomst ten laste van de Huurder gerechtelijk ontbonden wordt, zal de Huurder alle mogelijke kosten, uitgaven en gerechtskosten, voortspuitende of die zullen voortspuiten uit deze verbreking, moeten dragen en tevens, buiten de reeds voor zijn vertrek vervallen en niet betaalde Huurprijs, een vergoeding voor wederinhuring betalen die gelijk is aan zes maanden Huurprijs, verhoogd met zijn deel in de belasting over deze periode.
2. Indien de Huurovereenkomst ten laste van de Verhuurder gerechtelijk wordt ontbonden, zal de Verhuurder aan de Huurder een schadevergoeding verschuldigd zijn ten bedrage van drie maanden Huurprijs.

Artikel 17. Netting

1. In overeenstemming met de bepalingen van de wet op de financiële zekerheden van 15 december 2004 zal in het geval van de opening van een insolventieprocedure of in het geval van het beslag of enig ander geval van samenloop lastens één van de Partijen, er van rechtswege schuldvergelijking toegepast worden tussen alle schulden en schuldvorderingen tussen de Partijen bestaand op het ogenblik waarop de insolventieprocedure, het beslag of een geval van samenloop plaatsvindt, ongeacht de datum van hun opeisbaarheid, hun doel of de valuta waarin zij zijn uitgedrukt.

2. Deze schuldvergelijking zal in elk geval tegenstelbaar zijn aan de curator en de overige samenlopende schuldeisers, die zich dus niet zullen kunnen verzetten tegen de door Partijen doorgevoerde schuldvergelijking.

Artikel 18. Onteigening

1. In geval van onteigening zal de Verhuurder de Huurder daarvan verwittigen. De Huurder zal van de Verhuurder nochtans geen enkele schadevergoeding mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenende macht en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen die de vergoeding toekomende aan de Verhuurder zou verminderen.

Artikel 19. Hoofdelijkheid

1. De verplichtingen van de Huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de Huurder, zijn erfgenamen of diens rechthebbenden ten welke titel ook.

Artikel 20. Woonstkeuze


1. Voor de uitvoering van de Huurovereenkomst doen Partijen woonstkeuze op hun respectievelijke voornoemd adres en/of zetel.
2. Deze woonstkeuze is geldig gedurende de gehele duur van de Huurovereenkomst evenals voor alle gevolgen van de Huurovereenkomst nadien, tenzij de ene Partij aan de andere Partij een nieuwe woonplaats betekent die verplicht in België dient te zijn.

Artikel 21. Bodemtoestand

1. Het is de Huurder verboden op of in het Onroerend Goed een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna genoemd het "Vlaams Bodemdecreet").
2. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen mag gevestigd worden, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst van risico-inrichtingen die als bijlage I gehecht is aan het VLAREBO-besluit in uitvoering van artikel 6 van het Vlaams Bodemdecreet.
3. Indien de Huurder handelt in strijd met voorgaande verbodsbepaling, kan de Verhuurder, zodra hij weet heeft van die overtreding, de Huurder verplichten tot verwijdering en stopzetting van de verboden inrichting of activiteiten en tot alle schadevergoedingen, onverminderd de aanwending van andere rechtsmiddelen.
4. De Huurder die gehandeld heeft in strijd met bovenstaande verbodsbepaling, zal gehouden zijn alle schade te vergoeden die zijn optreden kan berokkenen aan de eigenaar en aan derden en zal eveneens alle kosten dragen in verband met de verplichtingen opgelegd door artikelen 102 tot 115 van het Vlaams Bodemdecreet, zelfs de kosten die door die bepalingen ten laste zijn gelegd van de eigenaar. Bij overdracht van de grond in de zin van artikel 2, 18° en 2, 19° van het Vlaams Bodemdecreet door de eigenaar, zal de Huurder zodoende alle kosten voorschieten en dragen van een oriënterend bodemonderzoek, en zo nodig deze van een beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken en alle andere maatregelen die door de bevoegde overheid kunnen opgelegd worden.

Artikel 22. Asbest

Financiële kosten van asbestinventarisatie worden gecompenseerd indien een kwade uit het asbestinventarisatie worden overgenomen door de huurder

1. Op het Onroerend Goed bevinden zich een of meerdere constructies van voor 2001 zoals gedefinieerd in het Decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.
2. [*]De Verhuurder beschikt over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 
3. De Partijen verklaren dat de Huurder op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van het asbestinventarisatetest. Een kopie van het asbestinventarisatetest werd aan de Huurder overhandigd.

Artikel 23. Energieprestatiecertificaat

1. Voor het Onroerend Goed is geen energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen vereist.

Artikel 24. Evenwichtigheid van de Huurovereenkomst

1. Partijen erkennen en bevestigen dat zij over alle bepalingen van de Huurovereenkomst hebben onderhandeld en elk beding werkelijk hebben gewild zoals het geschreven is in de Huurovereenkomst.
2. Partijen erkennen met de concrete omstandigheden rekening te hebben gehouden bij het onderhandelen, het opstellen en de interpretatie van de Huurovereenkomst. Ingevolge de onderhandelingen werd een evenwicht gevonden tussen de rechten en plichten van Partijen, wat uitdrukking vindt doorheen de Huurovereenkomst. Partijen bevestigen dan ook uitdrukkelijk de Huurovereenkomst en al haar bepalingen indachtig als evenwichtig te beschouwen.

Artikel 25. Deelbaarheid van de Huurovereenkomst

1. De nietigheid van één van de artikelen van de Huurovereenkomst, of een deel daarvan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van de Huurovereenkomst niet aan, noch van de Huurovereenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk toegelaten is.
2. Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van de Huurovereenkomst zullen de Partijen te goeder trouw onderhandelen met als doel deze te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk overeenstemt met de intentie van de Partijen. Komen Partijen niet tot een akkoord, dan kan de bevoegde rechter de nietige bepaling matigen tot wat (wettelijk) toegelaten is.
3. Evenzo zullen alle Partijen te goeder trouw onderhandelen met als doel een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in deze Huurovereenkomst.

Artikel 26. Goede trouw

1. Partijen bevestigen te goeder trouw te hebben gehandeld bij het onderhandelen en opstellen van deze Huurovereenkomst en bevestigen hetzelfde principe te zullen respecteren bij de uitvoering ervan.

Artikel 27. Verklaring pro fisco

1. De Huurovereenkomst zal geregistreerd worden door toedoen en op kosten van de Huurder, die alleen alle rechten en boeten zal dragen waartoe de Huurovereenkomst aanleiding kan geven. Enkel voor het heffen van de registratierechten, worden de niet in cijfers uitgedrukte lasten met betrekking tot de Huurovereenkomst geschat op vijf ten honderd van de Huurprijs.