



**NEDERLANDSTALIGE BENOEMINGSKOMMISSIE
VOOR HET NOTARIAAT**

Beenhouwersstraat, 67
B 1000 Brussel

Tel. 02 506 46 44 Fax 02 506 46 49 info@bcn.not.be

VERGELIJKEND EXAMEN 2003 TOT RANGSCHIKKING VAN DE KANDIDAAT-NOTARISSEN

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Brussel, Zaterdag 8 maart 2003 (voormiddag)

**VRAGENLIJST nr II
TE VERBETEREN AKTE**

Deze vraag wordt op 20 punten gekwoteerd.

Hierna vindt u een ontwerp van een notariële akte van handelshuur. De verhuurder en de boekhouder van de huurder hebben samen een voorstel van huurovereenkomst voorbereid, die zij vervolgens hebben overgemaakt aan de klerk van de notaris, Bart DE MISSER, die – spijtig genoeg – niet zeer onderlegd is in deze materie. Hij heeft dit voorstel naar best vermogen doorgenomen en, waar hij dit nodig vond, aangepast en geherformuleerd en aldus een ontwerp van notariële akte voorbereid. Tevens heeft hij een korte toelichtende nota opgesteld.

De hierna volgende akte bevat vijftientig inhoudelijke fouten. Het gaat duidelijk om juridische onjuistheden of misvattingen. Deze fouten behoren tot zeer uiteenlopende rechts-domeinen.

*U dient **twintig** fouten (niet meer) aan te geven, en voor elke fout een korte uitleg van twee tot vijf lijnen te geven. Gelieve telkens duidelijk het nummer van het artikel in de notariële akte te vermelden waarin volgens u de fout vevat ligt. Gaat het om een fout in het begin of op het einde van de akte, dan vermeldt u respectievelijk “aanhef” of “slotformule”.*

U mag er van uitgaan dat deze akte alle noodzakelijke en/of door partijen gewenste clausules bevat.

U laat taal- of spellingsfouten buiten beschouwing. U dient geen vormelijke fouten op te sporen, zoals het gebruik van hoofdletters, het gebruik van cijfers en letters of het openlaten van blanco-lijnen.

De tekst van sommige artikelen (of onderdelen van artikelen) is niet weergegeven. Deze clausules worden verondersteld correct en volledig te zijn geredigeerd. De weglating van deze tekst mag dan ook niet worden beschouwd als een fout.

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de door de partijen gewenste afwijkingen van de wettelijke regeling. Er dient geval per geval te worden nagegaan of de betrokken afwijking of verzaking mogelijk is en of zij correct werd geformuleerd.

* *
*

NOTA**OPGESTELD DOOR BART DE MISSER**

1. Partijen wensen een handelshuurovereenkomst te sluiten met een duur van zeventwintig jaar. Gelet op de duur van meer dan negen jaar, dient een notariële huurakte te worden verleden met het oog op de tegenstelbaarheid aan derden van deze huur (art. 1 *Hypotheekwet*).
2. De verhuurder is de heer Bart POENSCHIPPERS, die gehuwd is zonder huwelijkscontract. Het verhuurde goed behoort tot het gemeenschappelijk vermogen.
3. De huurder is de heer Jan BOULANGER, die gehuwd is onder scheiding van goederen. Hij zal in het gehuurde goed een bakkerij uitbaten. Zijn echtgenote is geen mede-exploitant.
4. Het verhuurde goed is een ruim appartement, gelegen op de gelijkvloerse verdieping van een appartementsgebouw dat valt onder de Wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen
5. Op het verhuurde goed rust een hypotheek als waarborg voor een door de verhuurder aangegaan hypothecair krediet.
6. Het verhuurde goed zal door de huurder hoofdzakelijk gebruikt worden voor zijn kleinhandel en bijkomstig als woning-hoofdverblijfplaats. De verhuurder gaat akkoord met dit gemengd gebruik.

ONTWERP VAN AKTE

HET JAAR TWEEDUIZEND EN DRIE,

Op tweeëntwintig februari,

Voor mij meester Pieter GANZEVEER, notaris met standplaats te Brugge,

ZIJN VERSCHENEN :

Enerzijds :

De Heer POENSCHIPPERS Bart Louisa Gerard, bankier, geboren te Kortrijk op achtentwintig november negentienhonderd vijfendertig, gehuwd met Mevrouw DE RIJKE Petra Alberta Carolina, verzekeringsmakelaar, geboren te Veurne op zestien februari negentienhonderd negenendertig, wonende te 8000 Brugge, Vlamingstraat 133, gehuwd onder het wettelijk stelsel zonder huwelijkscontract, welke toestand hij verklaart niet gewijzigd te hebben ;

Hierna onveranderlijk “**de verhuurder**” genoemd ;

En anderzijds :

De Heer BOULANGER Jan Maria Georges, bakker, geboren te Brussel op twintig april negentienhonderd negenenzestig, gehuwd met Mevrouw DE NACHTEGAL Anne Leonarda Julia, muziklerares, geboren te Gent op veertien januari negentienhonderd zeventig,

wonende te 9000 Gent, Veerstraat 125, gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Marc Arendsoog te Gent op 25 september negentienhonderd drieënnegentig welk contract hij verklaart niet gewijzigd te hebben ;

Is hier mee verschenen :

Mevrouw DE NACHTEGAL Anne Leonarda Julia, voornoemd, die verklaart geen mede-exploitant te zullen zijn van de bakkerij van haar echtgenoot en die bovendien verklaart overeenkomstig artikel 1418, 1, c van het Burgerlijk Wetboek toe te stemmen met het aangaan van de handelshuurovereenkomst door haar echtgenoot, gelet op het feit dat deze handelshuur voor meer dan negen jaar wordt gesloten ;

Hierna onveranderlijk “**de huurder**” genoemd ;

Die mij verklaren te zijn overeengekomen wat volgt :

ARTIKEL 1.- Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die ermee instemt, het appartement nummer drie op de gelijkvloerse verdieping in de residentie “Pieter Pourbus”, gelegen te 8000 Brugge, Grote Markt 25 met als kadastrale gegevens volgens de laatst overgeschreven titel Brugge, eerste afdeling, sectie B, nummer 281/a/12 en met een totale grondoppervlakte van driehonderd vijftig vierkante meters.

Het appartement bestaat uit een grote doorlopende winkelruimte, een opslagruimte en een werkruimte. Bovendien bestaat het appartement uit vijf vertrekken die voor bewoning zullen worden gebruikt, met name een living, een keuken, een badkamer met toilet en twee slaapkamers.

Tot het verhuurde goed behoren ook de twee kelders met nummers zeven en acht die zich precies onder het appartement bevinden.

Oorsprong van eigendom

...volgt een volledige en correcte oorsprong van eigendom.

ARTIKEL 2.- Toepasselijk huurregime

Deze verhuring, die betrekking heeft op een appartement dat door de huurder hoofdzakelijk voor zijn kleinhandel en slechts bijkomstig als zijn woning-hoofdverblijfplaats zal gebruikt worden, is volledig onderworpen aan de dwingende bepalingen van de Handelshuurwet. De Woninghuurwet is niet van toepassing op deze verhuring.

ARTIKEL 3.- Bestemming van het verhuurde goed

Het goed wordt verhuurd om door de huurder te worden gebruikt voor de exploitatie van een handelszaak. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de huurder enkel een bakkerswinkel met een eigen bakkerij mag uitbaten in het verhuurde goed. De huurder mag noch aan de bestemming van het verhuurde goed noch aan de aard van zijn handelsactiviteit enige wijziging aanbrengen, tenzij met de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

De huurder zal de woonlokalen van het appartement gebruiken als zijn woning-hoofdverblijfplaats. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk per aangetekend schrijven in kennis stellen van een eventuele wijziging van hoofdverblijfplaats of van een eventuele stopzetting van de bewoning.

De huurder mag onder geen beding de woonlokalen voor zijn handelszaak gebruiken.

ARTIKEL 4.- Staat van het goed

...volgt de gewone clausule.

ARTIKEL 5.- Duur van de huur

De huur wordt gesloten voor een periode van zevenentwintig jaar, behoudens gebeurlijke hernieuwingen. De huur gaat in op één mei tweeduizend en drie en eindigt derhalve op dertig april tweeduizend dertig.

In afwijking van artikel 3, derde lid van de Handelshuurwet, zal de huurder niet over de mogelijkheid beschikken om de huur vervroegd te beëindigen door middel van een opzegging bij het verstrijken van een driejarige periode. De verhuurder kan de huur vervroegd beëindigen door middel van een opzegging bij het verstrijken van een driejarige periode teneinde zijn zoon, dokter Herman Poenscheppers, toe te laten zich als geneesheer te vestigen in het verhuurde goed. Indien de verhuurder van deze opzeggingsmogelijkheid wenst gebruik te maken, dan moet hij één jaar op voorhand de huur opzeggen bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur door onderling akkoord beëindigen, mits dit akkoord bij onderhandse akte wordt vastgesteld en deze onderhandse akte binnen de vier maand wordt geregistreerd.

ARTIKEL 6.- Hernieuwing van de huur

De huurder heeft het recht om vóór het einde van elke huurperiode een hernieuwing van de huur te vragen om dezelfde handel voort te zetten voor een duur van negen jaar.

Het aantal huurhernieuwingen is beperkt tot drie.

De huurder, die de hernieuwing van de huur wenst te verkrijgen, moet een verzoek hiertoe richten tot de verhuurder op straffe van nietigheid hetzij bij aangetekend schrijven, hetzij bij deurwaardersexploot tussen de achttiende en de vijftiende maand respectievelijk vóór het verstrijken van deze huur of vóór het verstrijken van de eerste of de tweede huurhernieuwing.

De kennisgeving moet op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder de huurder bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen de drie maanden kennis geeft ofwel van zijn - al dan niet gemotiveerde - beslissing tot weigering van de hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden ofwel van het aanbod van een derde.

De huurder verzaakt uitdrukkelijk aan zijn recht op de uitwinningsvergoeding die hem op forfaitaire basis wordt toegekend door artikel 25 van de Handelshuurwet.

Deze verzaking is definitief en onherroepelijk.

ARTIKEL 7.- Huurprijs

De huurprijs wordt vastgesteld op duizend tweehonderd vijftig euro per maand, vooruit te betalen uiterlijk de eerste van de maand waarop hij betrekking heeft, en voor het eerst op één mei tweeduizend en drie, door overschrijving op de zichtrekening van de verhuurder die deze daartoe zal aanwijzen. De huurder zal met het oog op de stipte en tijdelijke betaling een vaste opdracht geven aan zijn kredietinstelling.

Deze huurprijs van duizend tweehonderd vijftig euro, zijnde de basishuurprijs, wordt aangepast aan de evolutie van de kosten van levensonderhoud. Deze aanpassing gebeurt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

De aanpassing vindt jaarlijks plaats op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, zijnde op 1 mei, volgens de wettelijke formule :

$$\text{Nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst voorafgaat, zijnde het indexcijfer van de maand april.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze overeenkomst, zijnde het indexcijfer van de maand april tweeduizend en drie.

De aanpassing van de huurprijs geschiedt na schriftelijk verzoek van de verhuurder.

ARTIKEL 8.- Kosten en lasten

De huurder betaalt de onroerende voorheffing en alle andere belastingen, van welke aard ook, die op het gehuurde goed werden of worden gelegd.

De huurder draagt de kosten van energieverbruik. Hij betaalt de rekeningen van water, gas en elektriciteitsverbruik, evenals de huurprijs en de eventuele herstellingskosten van de meters.

ARTIKEL 9.- Huurwaarborg

Ondergetekende notaris wijst er partijen op dat de dwingende wettelijke regeling inzake de huurwaarborg die vervat ligt in artikel 10 van de Woninghuurwet van toepassing is op deze handelshuurovereenkomst omdat het gehuurde goed door de huurders als woning-hoofdverblijfplaats zal gebruikt worden.

De huurder zal vóór de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst, tot nakoming van zijn verbintenissen, een waarborg stellen die bestaat uit een geldsom gelijk aan het wettelijk toegelaten maximum van drie maanden huur. Indien in de loop van deze huur het wettelijk maximum ingesteld door artikel 10, eerste lid van de Woninghuurwet zou worden opgeheven of niet langer meer van toepassing zou zijn op handelshuurovereenkomsten, dan wordt deze waarborg verhoogd tot zes maanden huur.

De waarborg zal door partijen op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst bij de KBC Bank.

De door het aldus geplaatste geld opgebrachte interest zal worden gekapitaliseerd.

De huurwaarborg, zowel de hoofdsom als de interest, zal op het einde van de huur worden vrijgegeven aan de huurder of de verhuurder mits voorlegging van een schriftelijk akkoord tussen beiden opgemaakt na de beëindiging van deze huurovereenkomst of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

ARTIKEL 10.- Onderhoud en herstellingen

...volgt de gewone clausule.

ARTIKEL 11.- Verbouwingen door de huurder

Het is de huurder verboden het gehuurde goed te veranderen of te verbouwen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Kleine werken tot verbetering van de indeling of van het wooncomfort vallen niet onder dit verbod.

In afwijking van artikel 7 en 8 van de Handelshuurwet, heeft de huurder niet het recht om aan de handelslokalen verbouwingswerken uit te voeren die noodzakelijk of dienstig zijn voor zijn handel.

Indien met het akkoord van de verhuurder werken worden uitgevoerd, dan heeft de verhuurder op het einde van de huur de keuze tussen de verwijdering van de werken en het behoud van de werken.

Indien de verhuurder beslist dat de werken verwijderd moeten worden, dan zal zulks gebeuren op kosten van de huurder.

Indien de verhuurder ervoor opteert de werken te behouden, dan zijn deze werken volledig verworven zonder dat de verhuurder hiervoor enige vergoeding dient te betalen aan de huurder.

ARTIKEL 12.- Postinterventiedossier

De verhuurder heeft onmiddellijk voorafgaand aan het verlijden van deze akte het postinterventiedossier met betrekking tot het verhuurde goed overhandigd aan de huurder die het heeft in ontvangst genomen, aangezien de overdracht van het postinterventiedossier verplichtend wordt gesteld door het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Ondergetekende notaris bevestigt uitdrukkelijk dat deze overdracht heeft plaatsgevonden.

ARTIKEL 13.- Overdracht van huur en onderhuur

Overdracht van huur en onderhuur zijn in principe verboden, tenzij met de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder en behoudens de twee afwijkingen hierna vermeld.

Overdracht van huur en onderverhuring zijn toegelaten, indien zij samen geschieden met de overdracht of de verhuring van de in het verhuurde goed geëxploiteerde handelszaak en slaan op de gezamenlijke rechten van de huurder.

De huurder die gebruik wil maken van het hem toegekende recht van onderverhuring of huuroverdracht, moet het ontwerp van de akte van huuroverdracht of van onderverhuring aan de verhuurder betekenen bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot; gaat de verhuurder niet akkoord, dan doet hij zijn verzet en de redenen daarvan kennen binnen dertig dagen, eveneens bij aangetekende schrijven of deurwaardersexploot; de huurder kan tegen dit verzet in rechte opkomen bij de vrederechter binnen vijftien dagen na de kennisgeving daarvan, op straffe van verval. Bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer rechtstreekse huurder van de verhuurder.

Daarnaast wordt aan de huurder uitdrukkelijk het recht toegekend om zijn huur over te dragen aan zijn vennootschap in oprichting, zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "De Lekkerbek", waarvan de zetel zal gevestigd zijn te Brugge. De huurder zal de verhuurder van de effectieve oprichting van de vennootschap bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in kennis stellen. De huurder verklaart door ondergetekende notaris ingelicht te zijn over de toepassingsvoorwaarden van artikel 60 van het Wetboek van Vennootschappen, namelijk dat de vennootschap effectief dient opgericht te worden binnen de drie jaar na het verlijden van deze akte en dat de vennootschap binnen de drie maanden na haar oprichting deze verbintenissen dient over te nemen.

ARTIKEL 14.- Het wettelijk recht van voorkoop

In geval van verkoop van het verhuurde goed geniet de handelshuurder van het wettelijk recht van voorkoop dat hem door de Handelshuurwet wordt toegekend.

De notaris die met de verkoop uit de hand of met de openbare verkoop zal belast zijn, dient de huurder in de gelegenheid te stellen om zijn wettelijk recht van voorkoop uit te oefenen overeenkomstig de dwingende bepalingen van de Handelshuurwet.

ARTIKEL 15.- Uitzettingsvergoeding

In geval van vervreemding van het verhuurde goed, zal de verkrijger de huurder kunnen uitzetten indien hij zulks wenst, zonder dat hij hiervoor een reden moet opgeven en zonder dat hij een uitzettingsvergoeding zou verschuldigd zijn.

Indien de verkrijger van het hem in het vorig lid toegekende recht gebruik maakt, dan moet hij de huurder bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in kennis stellen van zijn beslissing. De huurder moet dan binnen de zes maanden het goed verlaten en volledig ontruimen.

ARTIKEL 16.- Stofferingsplicht

...volgt de gewone clause.

ARTIKEL 17.- Verzekering

...volgt de gewone clause.

ARTIKEL 18.- Bezichtiging en aanbrengen van een bericht

...volgt de gewone clause.

ARTIKEL 19.- Onteigening

...volgt de gewone clause.

ARTIKEL 20.- Stedenbouwkundige informatie

... volgt de correcte en volledige stedenbouwkundige informatie.

ARTIKEL 21.- Bodemsanering

...volgt de correcte en volledige clause.

ARTIKEL 22.- Tegenstelbaarheid van de huur aan de hypothecaire schuldeiser

Ondergetekende notaris heeft de huurder ervan op de hoogte gebracht dat het gehuurde goed bezwaard is met een hypotheek genomen ten voordele van de Bank Brussel Lambert op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op tweeëntwintig december negentienhonderd achtennegentig boek 5687 nummer 10, krachtens een akte van kredietopening (onderworpen aan de Wet van 4 augustus 1992 op het Hypothecair Krediet) verleden voor ondergetekende notaris op vijftien november negentienhonderd achtennegentig, tot zekerheid van een hoofdsom van twee miljoen vijfhonderdduizend frank (hetzij éénenzestigduizend negenhonderd drieënzeventig euro

achtendertig cent) en van tweehonderd vijftigduizend frank (hetzij zesduizend honderd zevenennegentig euro vierendertig cent) voor aanhorigheden.

Ondergetekende notaris verklaart dat onderhavige huur tegenwerpeijk is aan de kredietgever-schuldeiser en wel voor haar ganse duur, aangezien onderhavige huur notarieel werd vastgesteld en aldus vaste datum heeft en onmiddellijk na het verlijden dezer ter overschrijving zal worden aangeboden op het bevoegde hypotheekkantoor.

ARTIKEL 23.- Bescherming van de gezinswoning

De huurder verklaart dat hij het gehuurde goed als zijn gezinswoning zal gebruiken.

Ondergetekende notaris wijst partijen er op dat de beschermingsregeling van de gehuurde gezinswoning zoals geregeld door artikel 215, § 2 van het Burgerlijk Wetboek bijgevolg op deze verhuring van toepassing is. Dit houdt in dat alle opzeggingen, kennisgevingen en exploitanten betreffende de huur moeten gezonden en betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk of uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk.

Deze beschermingsregeling is van toepassing niettegenstaande onderhavige huur enkel werd aangegaan door de huurder. Het feit dat de echtgenote van de huurder is tussengekomen in onderhavige akte om haar toestemming te verlenen op grond van artikel 1418, 1, c van het Burgerlijk Wetboek doet hieraan geen afbreuk.

Voor zover als nodig wijst ondergetekende notaris er op dat de verhuurder deze huur alleen kan toestaan, zonder de toestemming van zijn echtgenote, omdat het toestaan van een huur met betrekking tot een gemeenschappelijk onroerend goed een daad van beheer is die onder het concurrentieel bestuur van de echtgenoten valt.

ARTIKEL 24.- Tegenstelbaarheid van het reglement van inwendige orde en van de beslissingen van de algemene vergadering

Als syndicus van de Residentie "Pieter Pourbus" werd aangesteld de Heer Jozef FOEFELAERE.

De verhuurder verklaart op heden geen nadere informatie te kunnen geven over het reglement van inwendige orde of over de beslissingen van de algemene vergadering.

Ondergetekende notaris wijst de huurder hieromtrent op zijn wettelijke verplichting om als huurder zelf dienaangaande de nodige informatie op te vragen bij de voormelde syndicus en dit binnen een termijn van drie maanden vanaf heden. Van zodra de huurder de informatie betreffende het reglement van inwendige orde en de beslissingen van de algemene vergadering verkregen heeft van de syndicus, zijn dit reglement en deze beslissingen hem tegenwerpeijk.

Indien de huurder nalaat binnen de voormelde termijn zich te informeren bij de syndicus, zijn de bepalingen van het reglement van inwendige orde en de beslissingen van de algemene vergadering hem van rechtswege tegenwerpeijk binnen de drie maanden na het verlijden van deze akte.

ARTIKEL 25.- Algemene vergadering van mede-eigenaars

De huurder heeft niet het recht om de algemene vergadering van mede-eigenaars bij te wonen. Hij wordt niet voorafgaandelijk in kennis gesteld van de punten van de agenda van de algemene vergadering.

Nadat de algemene vergadering heeft plaatsgevonden, ontvangt de huurder van de syndicus een verslag van deze algemene vergadering. Louter door de ontvangst van dit verslag zijn alle beslissingen genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars hem automatisch tegenwerpeijk, zonder dat hij hiertegen enig verhaal kan uitoefenen.

ARTIKEL 26.- Betaling van de gemeenschappelijke kosten en lasten

De huurder zal instaan voor de betaling van de bijdrage van de verhuurder-eigenaar in de gemeenschappelijke kosten en lasten van het appartementsgebouw.

De verhuurder verklaart dat, overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom van de Residentie "Pieter Pourbus", deze gemeenschappelijke kosten en lasten op forfaitaire basis worden verdeeld door de syndicus over de verschillende mede-eigenaars, ongeacht de waarde van of het objectief nut voor hun respectievelijke kavel.

ARTIKEL 27.- Ontbinding van de huurovereenkomst

Indien de huurder tekort komt aan één of meer verplichtingen die op hem rusten krachtens deze overeenkomst of op grond van de huurwetgeving, dan moet de verhuurder hem bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en hem aanmanen om zijn verplichtingen uit te voeren.

Indien de huurder nalaat het nodige hiervoor te doen binnen één maand te rekenen vanaf de ingebrekestelling, dan is door het loutere verstrijken van deze termijn de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden.

In dat geval is de huurder aan de verhuurder een forfaitaire som verschuldigd van zes maanden huur, zoals van kracht op het ogenblik van de ontbinding.

ARTIKEL 28.- Moratoire interest verschuldigd door de huurder

Bij wanbetaling door de huurder, te weten indien de verschuldigde huurprijs niet betaald wordt binnen de vijftien dagen na de vervaldag, is de huurder van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een moratoire interest verschuldigd op het op de vervaldag niet-betaalde bedrag en dit tot op de dag van de volledige betaling. Deze interest wordt tussen partijen vastgesteld op twintig ten honderd per jaar. Partijen komen overeen dat de vrederechter betreffende dit interestpercentage over geen enkele matigingsbevoegdheid zal beschikken.

ARTIKEL 29.- Registratierechten en kosten van de akte

De huurder betaalt de verschuldigde registratierechten.

Teneinde van de registratie aan het algemeen vast recht te kunnen genieten, verklaren partijen dat het gehuurde goed gedeeltelijk zal gebruikt worden voor de huisvesting van de huurder en zijn gezin.

De kosten en het ereloon verbonden aan deze akte zijn ten laste van de huurder.

ARTIKEL 30.- Fiscale opdeling van de huurprijs

Gelet op het gemengd gebruik van het gehuurde goed, zal met het oog op de heffing van de Personenbelasting in hoofde van de verhuurder, een opdeling van de huurprijs tussen een gedeelte voor beroepsdoeleinden en een gedeelte voor privé-gebruik worden gemaakt. Deze fiscale opdeling zal door partijen worden vastgelegd in een afzonderlijk onderhandse overeenkomst, die zal worden ondertekend vóór de inwerkingtreding van de huur.

ARTIKEL 31.- Bevestiging van de identiteit

... volgt de bevestiging van de identiteit zoals voorgeschreven door de Notariswet en door de Hypotheekwet.

ARTIKEL 32.- Woonstkeuze

...volgt de woonstkeuze zoals voorgeschreven door de Hypotheekwet.

WAARVAN AKTE

Verleden te Brugge op voormelde datum op mijn kantoor.

Na voorlezing hebben de partijen met mij, notaris, getekend.

* *
*

ANTWOORD

Nr	UITLEG
1	Aanhef of Art.
2	Art.
3	Art.
4	Art.

5	Art.
6	Art.
7	Art.
8	Art.
9	Art.

10	Art.
11	Art.
12	Art.
13	Art.
14	Art.

15	Art.
16	Art.
17	Art.
18	Art.
19	Art.

20	Art. of slotformule. .

* *
*