

GEBRUIKSOVEREENKOMST TOT TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HET NÉROCAFÉ, ALBERT BIESMANSLAAN 1, 1560 HOEILAART

Tussen:

AGB HOLAR, met zetel te Jan van Ruusbroecpark z/n, 1560 Hoeilaart, ingeschreven onder ondernemingsnummer 0816.874.414, rechtsgeldig vertegenwoordigd door het directiecomité AGB Holar, in de persoon van:

- **De heer Tim Vandenput**, voorzitter directiecomité
- **De heer Christophe Joly**, secretaris (waarnemend)

hierna "**AGB Holar**" genoemd,

en

X, gelegen te X, met ondernemingsnummer X, rechtsgeldig vertegenwoordigd door X.

hierna "**Gebruiker**" genoemd.

hierna gezamenlijk "**de Partijen**" genoemd.

wordt overeengekomen wat volgt:

HOOFDSTUK 1 – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 – Voorwerp

1. AGB Holar stelt aan Gebruiker ter beschikking de benedenruimte (enkel de gekleurde ruimtes, zie plan), inclusief terras, van het Gebouw gekend als het Nérocafé, gelegen te Albert Biesmanslaan 1, 1560 Hoeilaart (zie definitie "Gebouw"). De terbeschikkingstelling omvat eveneens het gebruik van het aanwezige meubilair, dat zich bevindt in het ter beschikking gestelde goed.
2. AGB Holar stelt aan Gebruiker ter beschikking op het eerste verdiep de sanitaire voorzieningen, de afwasruimte, van het Gebouw gekend als het Nérocafé (enkel de gekleurde ruimtes, zie plan), gelegen te Albert Biesmanslaan 1, 1560 Hoeilaart (zie definitie "Gebouw").
3. Het Gebouw is kadastraal gekend als afdeling 1, sectie B, nummer 324A4.

Artikel 2 – Definities

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. AGB Holar: Het Autonoom Gemeentebedrijf Holar, eigenaar en beheerder van het Gebouw.
- b. Gebruiker: de partij die het gebruiksrecht van het pand verkrijgt onder deze overeenkomst.
- c. Gebouw: het volledige pand gekend als het Nérocafé, gelegen aan de Albert Biesmanslaan 1, 1560 Hoeilaart, zoals omschreven in artikel 1.
- d. Ruimtes: alle delen van de benedenruimte en eerste verdieping die door de Gebruiker worden gebruikt of toegankelijk zijn in uitvoering van deze overeenkomst (zie gekleurde ruimtes op het plan), met inbegrip van de technische ruimte, circulatieruimtes, terras, bar, veranda, keuken, opbergruimte en sanitaire voorzieningen, en die toegankelijk zijn voor de Gebruiker, diens bezoekers en, in voorkomend geval, toevallige passanten.

HOOFDSTUK 2 – DUUR, BEËINDIGING & OPZEGGING

Artikel 3 – Duur van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst gaat in op X 2026 en geldt uitsluitend voor de volgende gebruiksperiodes:
 - X
2. Een stilzwijgende verlenging van de overeenkomst is uitgesloten, noch schriftelijk noch mondeling.

Artikel 4 – Beëindiging wegens wanprestatie

1. Bij ernstige wanprestatie kan AGB Holar de overeenkomst beëindigen na voorafgaande ingebrekestelling. De kennisname wordt aangetekend verzonden.
2. Bij beëindiging moeten alle in gebruik gegeven ruimtes onmiddellijk volledig worden ontruimd.

Artikel 5 – Opzegging en beëindiging van de overeenkomst

Elke partij kan de overeenkomst beëindigen mits naleving van een opzegtermijn van dertig (30) kalenderdagen. Deze opzegging gebeurt schriftelijk via aangetekend schrijven.

HOOFDSTUK 3 – GEBRUIK VAN DE RUIMTES

Artikel 6 – Bestemmingsgebruik van de benedenruimte

1. De Benedenruimte mag uitsluitend worden aangewend voor commerciële doeleinden, met name voor de uitbating van een pop-up restaurant.
2. De bestemming van het goed mag niet gewijzigd worden zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder die deze wijziging steeds mag weigeren, zonder ze te moeten motiveren en zonder dat de gebruiker recht kan laten gelden op een schadevergoeding gestoeld op deze weigering.

Artikel 7 – Openingsuren

De Gebruiker verbindt zich ertoe het restaurant uit te baten uitsluitend tijdens de hierna vermelde periodes:

- Het weekend van x 2026 en wel van 12 uur tot en met 23 uur;

Buiten dit expliciet omschreven weekend heeft de Gebruiker geen enkel recht op gebruik van het Nerocafé. Het gebruiksrecht van Nomad is strikt beperkt tot deze periodes.

Artikel 8 – Menukaart en culinaire keuzes

De Gebruiker bepaalt volledig en zelfstandig de samenstelling, inhoud, prijszetting en vormgeving van de menukaart. AGB Holar heeft geen enkele inspraak, bemoeienis of goedkeuringsbevoegdheid met betrekking tot de aangeboden gerechten, dranken of prijzen. De Gebruiker verbindt zich er echter toe bij het bepalen van het aanbod en de prijszetting rekening te houden met marktconforme en concurrentiële prijzen in vergelijking met andere horecazaken in de regio.

Artikel 9 – Toerisme

De Gebruiker engageert zich om:

1. Toeristische informatie, aangeboden door AGB Holar en/of het lokaal bestuur Hoeilaart, te verdelen en/of te verkopen.
2. Publiciteitsmateriaal te verspreiden voor evenementen georganiseerd door AGB Holar en/of het lokaal bestuur Hoeilaart.

HOOFDSTUK 4 – STAAT, ONDERHOUD & MELDPLICHTEN

Artikel 10 – Plaatsbeschrijving

1. Bij de aanvang en het einde van elke gebruikperiode wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgesteld en ondertekend door de partijen. Deze plaatsbeschrijving wordt uitgevoerd door een medewerker van het lokaal bestuur Hoeilaart en vindt plaats voorafgaand aan de gebruikperiode en na afloop ervan.

Bij de opmaak van de plaatsbeschrijving is telkens een vertegenwoordiger van elke partij aanwezig.

2. Deze plaatsbeschrijving wordt toegevoegd als bijlage en maakt integraal deel van uit van de overeenkomst.
3. De gebruiker verbindt zich ertoe het pand goed te onderhouden en het bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving bij intrek, behoudens schade veroorzaakt door overmacht, slijtage of ouderdom.

Artikel 11 – Staat van het goed

De Gebruiker gebruikt de ruimtes en de nutsvoorzieningen als een goede huisvader.

Bij wangebruik van het pand kan het contract beëindigd worden in overeenstemming met artikel 4.

Artikel 12 – Zuiverheid en hygiëne

1. De Gebruiker houdt alle ruimtes en buitenomgeving steeds in onberispelijke staat.
2. De hoogste normen inzake zuiverheid en hygiëne moeten worden nageleefd, in overeenstemming met alle toepasselijke nationale en Europese regelgeving.
3. Het buiten bewaren van voedsel en afval is niet toegestaan, uitsluitend indien dit niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein of voor het publiek, ter voorkoming van ongedierte en bijhorende overlast.

Artikel 13 – Onderhoud en herstellingen

1. De Gebruiker verbindt zich ertoe de ruimtes zorgvuldig te gebruiken en te onderhouden als een voorzichtig en redelijk persoon.
2. De Gebruiker verbindt zich ertoe de ter beschikking gestelde ruimtes degelijk en op regelmatige basis te poetsen en dit minstens in overeenstemming met de richtlijnen van het Federaal Agentschap voor Voedselveiligheid. Hij zal ook aansprakelijk gesteld worden voor herstellingen voor zover de schade veroorzaakt werd door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak voor dewelke hij moet instaan. Bovendien zal de gebruiker het AGB Holar en/ of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren. Indien het gebruik van de ter beschikking gestelde ruimtes geheel of gedeeltelijk onmogelijk wordt ten gevolge van herstellingswerken, geeft dit geen recht op schadevergoeding voor de gebruiker.
3. Indien de Gebruiker nalaat het onderhoud uit te voeren, kan AGB Holar dit bevelen en indien nodig zelf laten uitvoeren op kosten en voor rekening van de Gebruiker.

4. Beschadigingen of defecten aan de ruimtes moeten onmiddellijk gemeld worden aan de verantwoordelijke van de dienst Patrimonium via: patrimonium@hoeilaart.be.
5. Niet-gemelde schade wordt geacht veroorzaakt te zijn door de Gebruiker.
6. Herstellingen worden uitsluitend uitgevoerd door medewerkers van het lokaal bestuur of door hen aangestelde derden. De Gebruiker mag zelf geen herstellingen verrichten.
7. Bij wangebruik van het pand kan het contract beëindigd worden in overeenstemming met artikel 4.

HOOFDSTUK 5 – TOEGANG, SLEUTELS & TOEZICHT

Artikel 14 – Toegang AGB Holar

Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal het AGB Holar of zijn afgevaardigde het goed mogen bezichtigen na afspraak met de gebruiker. De Gebruiker zal hiertoe alle medewerking verlenen.

Artikel 15 – Sleutelbeheer

1. De AGB Holar staat in voor het beheren en verstrekken van de sleutels en/of het geven van toegang tot ruimtes waarop deze overeenkomst van toepassing is.
2. De AGB Holar moet te allen tijde weten welke persoon of gebruiker in het bezit is van de sleutels die toegang geven tot de ter beschikking gestelde ruimtes.
3. Het is de Gebruiker verboden sleutels door te geven aan derden zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van AGB Holar.
4. Het is de Gebruiker uitdrukkelijk verboden sleutels die verband houden met de ter beschikking gestelde ruimtes te dupliceren.
5. Sleutels mogen uitsluitend worden beheerd, vervangen of bijgemaakt door AGB Holar.
6. In geval van verlies of beschadiging van de sleutel(s) worden de kosten integraal aangerekend aan de Gebruiker. Deze moet dit onmiddellijk, na vaststelling van verlies of diefstal, melden aan het AGB Holar.

HOOFDSTUK 6 – AANSPRAKELIJKHEID, VERZEKERING & REGELGEVING

Artikel 16 – Verzekering en aansprakelijkheid

1. De gebruiker verbindt zich ertoe gedurende de in artikel 7 genoemde gebruiksmomenten voor de volledige waarde van het ter beschikking gestelde goed, zijn aansprakelijkheid tegenover het AGB Holar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag. Op verzoek van het

AGB Holar zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

2. De gebruiker verbindt zich ertoe een verzekering te sluiten voor de inboedel, de inrichting, afwerking en versieringen.
3. Het AGB Holar verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag alsmede neemt hij een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid.
4. De gebruiker wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting onder het eerste lid van dit artikel.
5. Indien de aard van de activiteiten van de gebruiker een verzwaring van het risico teweegbrengt, zal deze de eventuele verhoging van de verzekeringspremie dienen te betalen.
6. De gebruiker verbindt zich ertoe enkel verhaal uit te oefenen tegen het AGB Holar op grond van artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, indien het bewezen is dat het AGB Holar, na erover schriftelijk ingelicht te zijn geweest, niet tijdig de nodige maatregelen nam om te verhelpen aan de desbetreffende gebreken.

Artikel 17 – Wettelijke Verplichtingen en Verbodsbepalingen

1. De Gebruiker verbindt er zich toe tot naleving van alle relevante wetgeving, waaronder horeca-verplichtingen, brandveiligheid, geluidsnormen, Sabam, afvalophaling en gemeentelijke verordeningen.
2. Eventuele vergunningen (zoals horecaverunning) zijn ten laste van de Gebruiker.
3. Het is verboden om spelautomaten aan te bieden en/of uit te baten.

HOOFDSTUK 7 – GEBRUIK DOOR DERDEN

Artikel 18 – Verbod op overdracht en ondergebruik

1. Het is de Gebruiker verboden de ter beschikking gestelde ruimtes geheel of gedeeltelijk over te dragen, onder te verhuren of door derden te laten gebruiken.
2. Elk gebruik door derden wordt beschouwd als een ernstige wanprestatie zoals vermeld in artikel 4.

HOOFDSTUK 8 – TAALGEBRUIK

Artikel 19 – Taalgebruik

1. De voertaal in en rond het pand is Nederlands.
2. Alle communicatie tussen de partijen wordt opgesteld in het Nederlands.

3. Klantgerichte informatie, zoals menukaarten, prijslijsten, promoties en gelijkaardig materiaal, dient door de Gebruiker in eerste instantie in het Nederlands te worden aangeboden. Pas nadien kan deze informatie, desgevallend, ook in het Frans of in een andere taal worden verstrekt.

HOOFDSTUK 9 – FINANCIËLE BEPALINGEN

Artikel 20 – Gebruiksvergoeding en betalingsmodaliteiten

1. De gebruiker betaalt aan het AGB Holar een gebruiksvergoeding van 30 EUR (dertig euro), exclusief btw, per begonnen dag van uitbating. Elke aangevatte dag wordt als een volledige dag aangerekend.
2. Behoudens andersluidende richtlijnen van AGB Holar, zal het in lid 1 van dit artikel genoemd bedrag betaald worden na ontvangst van de digitale factuur (via peppol) door middel van overschrijving van het bedrag op het rekeningnummer van het AGB Holar bij de Belfius Bank en binnen een termijn van 30 dagen na factuurdatum.

HOOFDSTUK 10 – SLOTBEPALINGEN

Artikel 21 – Wijzigingen aan de overeenkomst

Wijzigingen aan deze overeenkomst zijn slechts geldig indien schriftelijk overeengekomen.

Artikel 22 – Geschillen en Bevoegde rechtbanken

Deze overeenkomst wordt beheerst door Belgisch recht. Eventuele geschillen met betrekking tot deze overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de (Nederlandstalige) rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Halle-Vilvoorde.

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is. Partijen komen overeen dat op deze overeenkomst Belgisch recht van toepassing is.

Opgemaakt in twee (2) exemplaren, op 2026.

Voor AGB Holar

Naam: Tim Vandenput

Functie: Voorzitter directiecomité

Handtekening: _____

Voor AGB Holar

Naam: Christophe Joly

Functie: Algemeen directeur (wnd)

Handtekening: _____

Voor X

Naam: X

Functie: X

Handtekening: _____