



## OVEREENKOMST VOOR DE TERBESCHIKKINGSTELLING VAN BERGRUIMTE VOOR HET OPSLAAN VAN GOEDEREN

Turner Gent, Kortrijksesteenweg 1121 0003, 9051 Gent  
Tel: 09 245 35 35 - E-mail: gent@turner.immo  
www.turner.immo - BIV-nr: 204 655  
Ondernemingsnummer: BE 0436 538 008  
Onder rechtsvorm: Turner NV  
Maatschappelijke zetel: Ambachtenstraat 33, 8870 Izegem  
BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

### 1. BIJZONDERE VOORWAARDEN

#### A. Verstrekker:

vennootschap: Jajef NV  
maatschappelijke zetel: 9930 Lievegem, Rostraat 6  
ondernemingsnummer: BE 0450.339.326  
btw-plichtig: ja  
hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder: dhr. Jan D'hont  
Gsm: 0475/34.26.89 - e-mail: jajefnv@gmail.com

Hierna de "Verstrekker".

#### B. Begunstigde:

vennootschap: CWS HYGIENE BELGIE NV  
maatschappelijke zetel: 2600 Antwerpen, Berchemstadionstraat 78  
ondernemingsnummer: BE 0423.205.456  
btw-plichtig: ja  
hier vertegenwoordigd door haar bestuurders: dhr. Eric Hemelaer, Managing Director Hygiene Belux en dhr. Niels van den Berg, Finance Business partner

Hierna de "Begunstigde".

Elke partij is steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

#### C. Ter beschikking gestelde onroerend goed:

- aard: Bedrijfsgebouw (ref: T9051-211450A)
- adres: Eugeen Zetternamstraat 28 A , 9000 Gent
- samenstelling: +/- 3.732 m<sup>2</sup> magazijn, 65 m<sup>2</sup> kantoren (1e V), 480m<sup>2</sup> mezzanine en met bijhorende parkings (+/- 575m<sup>2</sup>), zoals aangeduid in blauw op het plan hierbij aangehecht als BIJLAGE 1. (de oprit naar de sectionaal poort links is indicatief aangeduid met zwarte pijl). De Begunstigde heeft een recht van overgang.

 8 <sup>1</sup> 

- basis kadastraal inkomen: € 16.209,00 (zestienduizend tweehonderdenegen euro)

Het ter beschikking gestelde onroerend goed is in eigendom van de Verstrekker en heeft volgende specifieke eigenschappen:

- Het bedrijfsgebouw omvat een geheel van plaatsen ontworpen en ingericht als bergruimte voor het opslaan van goederen en kan slechts voor dat doeleinde en cf. art. I. van deze overeenkomst gebruikt worden;
- De bergruimte bevindt zich in een afzonderlijk complex van gebouwen en maakt geen deel uit van een ruimer complex, waarvan onderdelen aan de Begunstigde zouden zijn verhuurd onder vrijstelling van BTW;
- Het bedrijfsgebouw wordt ter beschikking gesteld met parking.

Het hiervoor vermelde onroerend goed wordt hierna omschreven als het “Onroerend Goed”.

#### D. Termijn terbeschikkingstelling:

De terbeschikkingstelling wordt afgesloten voor een duur van **9** (negen) jaar, aanvang nemend op **01/04/2022**, om te eindigen op **31/03/2031 om 24u**.

Elke partij kan bij het verstrijken van elke periode van **3** (drie) jaar deze terbeschikkingstellingsovereenkomst opzeggen mits zij de andere partij daarvan in kennis stelt middels aangetekend schrijven en een opzegperiode van **6** (zes) maanden in acht neemt. Een kopie van voorgaande kennisgeving dient eveneens te worden bezorgd aan Turner NV (KBO 0436 538 008).

Bij gebreke aan opzeg door één van de partijen op einddatum, wordt deze overeenkomst automatisch verlengd voor een periode van 3 (drie) jaar onder de voorwaarden die op dat ogenblik van toepassing zijn.

#### E. Basisvergoeding

**Basisvergoeding: 12.500,00 EUR (twaalfduizend vijfhonderd euro)** (exclusief BTW) per maand vooruitbetaalbaar de eerste van de maand, d.m.v. een permanente bankopdracht, op rekening nr. **BE94 2900 2096 1014** op naam van **JAJEF NV**.

Basisindex : indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de maand waarin deze overeenkomst ondertekend wordt.

De basisvergoeding wordt jaarlijks op de verjaardag van deze overeenkomst aangepast cf. artikel 3 van de algemene voorwaarden van deze overeenkomst.

Voormelde aanpassing van de basisvergoeding gebeurt voor het eerst in het jaar 2023.

Optioneel BTW - regime conform art. 44, § 3, 2°, d) van het W.B.T.W.)

 B <sup>2</sup> 

De optionele heffing van BTW geldt alleen maar voor de terbeschikkingstelling van ruimten voor het opslaan van goederen die voor meer dan 50% gebruikt worden voor het opslaan van goederen, op voorwaarde dat die ruimten niet voor meer dan 10% worden aangewend als verkoopruimte door de Begunstigde die zelf ook BTW-plichtig is en die het goed alleen voor professionele doeleinden gebruikt. Dit optioneel BTW - regime is alleen van toepassing voor zover de Verstrekker en de Begunstigde in onderling overleg kiezen voor de onderwerping van het goed aan BTW.

In dit geval en voor zover de voorwaarden voorzien in artikel 44, § 3, 2°, d) van het W.B.T.W. zijn voldaan, kiezen de partijen om de onderhavige terbeschikkingstelling te onderwerpen aan het optioneel BTW - regime. Bijgevolg verbindt de Begunstigde zich om haar statuut van B.T.W. - plichtige te behouden en om haar economische activiteit in de ruimten te behouden gedurende de ganse duur van het contract.

De Begunstigde is gekend onder het BTW-nummer: BE 0423.205.456.

De Verstrekker is gekend onder het BTW-nummer: BE0 450.339.326.

De hierboven aangegeven basisvergoeding is zonder BTW overeengekomen en moet worden verhoogd met een percentage van 21% BTW.

Het totaalbedrag van € 15.125,00 (vijftienduizend honderd vijftwintig euro) [basisvergoeding + 21% BTW] moet op de bankrekening van de Verstrekker worden gestort volgens de modaliteiten opgenomen onder punt E.

De partijen zijn er zich van bewust dat deze beslissing geldt voor de ganse duur van het contract zonder mogelijkheid om dit te wijzigen.

#### **F. Waarborg**

Bedrag: € 37.500,00 (zevenendertigduizend vijfhonderd euro) (zijnde 3 maanden Basisvergoeding excl. BTW).

De waarborg wordt door de Begunstigde voldaan middels een onherroepelijke bankgarantie op eerste verzoek bij ING BELGIE NV.

#### **G. Belastingen, lasten en provisies:**

Indien de basisvergoeding zoals vermeld onder het punt E verhoogd moet worden met 21% BTW, zullen ook navolgende belastingen, lasten en provisies verhoogd worden met 21% BTW.

#### ***Onroerende voorheffing: ten laste van de Begunstigde***

Dit bedrag is betaalbaar binnen de maand na voorlegging van het aanslagbiljet aan de Begunstigde. Voor het eerste en het laatste jaar van de periode van terbeschikkingstelling zal de Begunstigde de verschuldigde onroerende voorheffing pro rata temporis aan de Verstrekker overmaken.

#### ***Verbruik van water, gas en elektriciteit***

B 3

Abonnementen van water, gas en elektriciteit zijn ten laste van de Begunstigde. De Begunstigde draagt hieromtrent alle kosten en lasten.

#### H. Telleropname, plaatsbeschrijving en werken

Op verzoek van een der partijen zal er een staat van bevinding worden opgemaakt binnen de maand vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst, hetzij door een deskundige gekozen door beide partijen, wiens kosten door beide partijen in gelijke delen zullen worden gedragen, hetzij door twee deskundigen, afzonderlijk aangesteld door de Verstrekker resp. door de Begunstigde, in welk geval elke partij de kosten van de door hem aangestelde deskundige draagt. Desgevallend zal de beschrijvende staat in tweevoud worden opgemaakt. Dezelfde procedure zal worden gevolgd op het ogenblik deze overeenkomst een einde neemt.

De Begunstigde verklaart en garandeert het ter beschikking gestelde goed in goede staat van onderhoud te houden tijdens de duur van de overeenkomst.

De Verstrekker zal volgende werken uitvoeren uiterlijk tegen 15 mei 2022:

1. om de keuken en het sanitair te verwarmen wordt een chauffageketel op gas geïnstalleerd waarop de in deze ruimten aanwezige radiatoren worden aangekoppeld via het bestaande leidingnet, voor zover de staat van deze leidingen het toelaat; e zoniet wordt er 1 verwarmingstoestel geplaatst in het sanitair (de toiletten) en 1 in de kitchenette.
2. om het magazijn vorstvrij te houden worden er 2 warmeluchtketels geplaatst op gas in overleg met de huurder (opm.: de 2 oorspronkelijke warme luchtblazers mogen niet meer worden teruggeplaatst wegens non-conformiteit met de huidige regelgeving; de kosten van de toestellen en hun installatie worden door de Verstrekker afgeschreven op 9 jaar, bij voortijdig opzeggen van het huurcontract door de Begunstigde dient de restwaarde pro rata aan de Verstrekker terug betaald te worden: bv. wanneer de gemaakte kosten 24.000 euro bedragen en het contract wordt na 6 jaar opgezegd, is de Begunstigde nog 8.000 euro verschuldigd aan de Verstrekker.
3. septische put indien nodig te ledigen;
4. herplaatsen bescherm paal gasmeter;
5. vastleggen deksel afvoerput aan de hoofdingang;
6. sluiting van het veiligheidshekken op de mezzanine herstellen;
7. herstellen glas laatste raam vooraan;
8. verwijderen van de stapelrekken waar de huurder het nodig vindt: huurder wijst deze aan binnen de 2 weken na het tekenen van de huurovereenkomst en heeft gedurende deze periode de gelegenheid om extra legborden en eventueel extra liggers van de te verwijderen paalrekken te plaatsen op de stapelrekken die hij wil behouden.
9. De beveiligingscamera's: een recorder installeren en de camera's van het aanpalende magazijn loskoppelen van het systeem

De Verstrekker verbindt er zich toe om uiterlijk tegen 15 mei 2022 de volgende zaken te hebben uitgevoerd en de Begunstigde van de nodige rapportages/verslagen te voorzien:

1. het elektrische keuringsattest (2019) van het gebouw door het TECHNISCH BUREAU

  4

- VERBRUGGE te overhandigen;
2. de 3 sectionaal poorten door NASSAU DOOR te laten nazien en eventueel de 2 afstandsbedieningen van de poorten opnieuw af te stellen op een nieuwe frequentie;
  3. de 2 levellers door LOADING SYSTEMS te laten controleren en onderhouden;
  4. de warmtepomp voor verwarming en airco in het kantoor op 1e verdiep te laten nazien;
  5. het onderhoud van de brandblustoestellen door BLUMACO voor 2022 op zich te nemen;
  6. de resterende stapelrekken te laten testen door STOW;
  7. in samenspraak met de huurder de sleutels van de 2 buitendeuren te vervangen.

De Begunstigde verbindt er zich toe jaarlijks de levellers en de poorten te laten nazien.

De Verstrekker geeft toestemming aan de Begunstigde om op kosten van de Begunstigde volgende werken uit te voeren:

1. het plaatsen van douches;
2. het plaatsen van een scheidingswand onder de mezzanine om aldus een refter te maken aansluitend op de aanwezige kitchenette.

Al deze werken zullen vanaf en naarmate hun uitvoering gratis verworven zijn ten voordele van de Verstrekker.

### I. Bestemming

Het Onroerend Goed krijgt als bestemming: opslag van goederen, en meer specifiek: **opslag van sanitaire goederen**. Voorwaarde is dat:

- (i) minstens 50% van de totale oppervlakte van het onroerend goed uitsluitend als opslag gebruikt wordt voor voormelde goederen, en met uitsluiting van het gebruik ervan voor enige productie of als toonzaal.
- (ii) het deel dat niet als opslagruimte wordt gebruikt mag voor niet meer dan 10 % van de gehele ruimte als verkoopruimte worden gebruikt (winkel of commerciële ruimte).

De Begunstigde mag voormelde bestemming niet veranderen behoudens schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van de Verstrekker.

De opslag van gevaarlijke, giftige of licht ontvlambare producten en van producten die een hinderlijke geur verspreiden, is verboden behoudens indien het producten betreft eigen aan de activiteiten van de Begunstigde, in welk geval de Verstrekker een uitzondering kan toestaan. Hiertoe dient de Begunstigde de Verstrekker voorafgaandelijk en schriftelijk in kennis te stellen, en daarbij een nauwgezette omschrijving van de betreffende producten te voegen. De Verstrekker zal de Begunstigde vervolgens schriftelijk in kennis stellen van haar beslissing.

In geen geval mag aan het gebruik van het Onroerend Goed een bestemming gegeven worden die onder de toepassing valt van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur of het decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

 <sup>5</sup> 

De Begunstigde staat in voor het verkrijgen van de voor de uitoefening van haar bedrijf vereiste vergunningen. De weigering of intrekking van een dergelijke vergunning kan geen aanleiding geven tot vermindering van de basisvergoeding, noch tot de beëindiging van de terbeschikkingstelling, ontbinding van onderhavige overeenkomst of tot enige actie tegen de Verstrekker. De Begunstigde zal zelf ook, met uitsluiting van enig verhaal t.a.v. de Verstrekker, instaan voor de brandveiligheid.

#### J. Bodemdecreet

De Verstrekker verklaart met betrekking tot het ter beschikking gestelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de Begunstigde of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De Begunstigde verklaart hierbij dat hij geen activiteiten uitoefent die voorkomen op de Vlarebolijst en welke aanleiding zouden geven tot het uitvoeren van een verplichtend oriënterend bodemonderzoek.

Indien de Begunstigde tijdens de duur van de overeenkomst, en desgevallend tijdens de opzegperiode, toch 'risico-activiteiten' zou uitoefenen zoals omschreven in het bodemdecreet (bijlage 1 van VLAREBO), dient hij dit voorafgaandelijk ter kennis te geven aan de Verstrekker, en dient op initiatief en ten laste van de Begunstigde voorafgaandelijk aan de stopzetting van onderhavige overeenkomst, en uiterlijk op het ogenblik dat de terbeschikkingstelling een einde neemt, een oriënterend bodemonderzoek zoals omschreven in het bodemdecreet, te worden uitgevoerd. Bij saneringswerken worden, ten laste van de Begunstigde, de saneringswerken uitgevoerd conform de bepalingen van het bodemdecreet en zal de Begunstigde de Verstrekker vergoeden voor elke en alle schade die door enige verontreiniging wordt veroorzaakt.

Bij bodemverontreiniging door de schuld van de Begunstigde zal de Begunstigde alle kosten in verband met de sanering ter zijner laste nemen.

#### K. Allerlei bepalingen

- Bemiddeling voor de onderhavige overeenkomst is tot stand gekomen door Turner.
- De sleutels van het Onroerend Goed zullen overhandigd worden nadat cumulatief aan volgende voorwaarden is voldaan:
  1. Betaling door de Begunstigde van de eerste maand vergoeding;
  2. Plaatsen door de Begunstigde van de waarborg bij een financiële instelling (cf. artikel 4 en littera F van deze Overeenkomst);
  3. Voorleggen van een kopie van de brandverzekering en bijhorend attest van de verzekeraar door de Begunstigde (cf. artikel 7 van deze Overeenkomst).

 B<sup>6</sup> 

## 2. ALGEMENE VOORWAARDEN

(de algemene voorwaarden zijn ondergeschikt aan de bijzondere voorwaarden)

### Art. 1. Voorwerp - Bestemming

De Verstrekker geeft in gebruik aan de Begunstigde die aanvaardt, het Onroerend Goed (C), welgekend door de Begunstigde, die verklaart het bezocht te hebben en er geen verdere beschrijving van wenst.

De bestemming van het Onroerend Goed vermeld in (I) mag niet gewijzigd worden zonder schriftelijke toestemming van de Verstrekker. Indien dit toch zou gebeuren wordt dit beschouwd als een ernstige tekortkoming vanwege de Begunstigde waarvoor de Verstrekker de ontbinding kan vorderen voor de bevoegde rechtbank.

### Art. 2. Duur - Vernieuwing

Deze terbeschikkingstellingsovereenkomst afgesloten voor een termijn vermeld in (D).

### Art. 3. Indexatie - Herziening

Indien de onderhavige overeenkomst voor een langere periode dan een jaar geldt, zal de vergoeding vermeld in artikel E worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud, op basis van de index vermeld in art. E van deze overeenkomst.

De vergoeding wordt gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen en wordt jaarlijks, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de Overeenkomst, automatisch aangepast volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Aangepaste vergoeding: Basisvergoeding} \times \text{Nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens de welke de onderhavige overeenkomst is ondertekend.

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de Overeenkomst.

Op de verjaardag van onderhavige overeenkomst zal de basisvergoeding van rechtswege en zonder voorafgaandelijke aanmaning aangepast worden volgens bovenvermelde formule.

Alle niet tijdig betaalde vergoedingen zullen de gewone wettelijke intrestvoet, verhoogd met 3%, opbrengen na voorafgaande ingebrekestelling tot betaling van de verschuldigde Basisvergoeding.

### Art. 4. Waarborg



Tot zekerheid van haar verbintenissen onder deze overeenkomst zal de Begunstigde, uiterlijk bij ondertekening van deze overeenkomst, een waarborg ten voordele van de Verstrekker voor een bedrag gelijk aan hetgeen vermeld in (F).

Dit bedrag zal aan de Begunstigde terug ter beschikking gesteld worden na uitvoering van al haar verbintenissen. Bij aanvang van elke driejaarlijkse periode van deze overeenkomst, zal het bedrag van de waarborg herzien worden opdat het dezelfde fractie van de vergoeding en van de provisies vertegenwoordigt zoals bij aanvang van de onderhavige overeenkomst.

De waarborg wordt samengesteld volgens één van de wijzen die aangevuld werd in (F). Indien de Begunstigde aan de Verstrekker de waarborg of een bankgarantie verschaft zal dit van een bank zijn met maatschappelijke of exploitatiezetel in België aangeduid in (F). Deze bank verbindt er zich toe aan de Verstrekker, binnen de perken van de waarborg, alle door de Begunstigde ter uitvoering van de overeenkomst verschuldigde bedragen te betalen, op voorlegging van een akkoord der partijen of van een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing. Deze verbintenis eindigt drie maanden na het einde van deze terbeschikkingstellingsovereenkomst.

#### **Art. 5. Belastingen , lasten en provisies**

Alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot het ter beschikking gesteld onroerend goed, de bezetting ervan of de activiteit die er door de Begunstigde wordt of zal worden uitgeoefend, zullen ten laste zijn van de Begunstigde.

Partijen verduidelijken daarnaast dat alle eventuele aanvullende fiscale lasten in hoofde van de Verstrekker die het resultaat zijn van het niet-respecteren door de Begunstigde van deze overeenkomst zullen eveneens ten laste zijn van de Begunstigde.

#### **Art. 6. Staat van bevinding - Uitrusting en werken**

De Begunstigde verklaart het goed te hebben bezichtigd en het in genot ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving aangeduid in (H).

Een gedetailleerde staat van bevinding kan tegensprekelijk opgesteld worden vooraleer intrede en bij het verlaten van het goed door de persoon/personen aangeduid in (H). Is het deze laatste(n) niet mogelijk tussen te komen bij het verlaten van het goed, zullen door partijen één of meerdere expert(s) dienen aangesteld te worden vijftien dagen voor het einde van de terbeschikkingstellingsovereenkomst.

Zowel bij de intrede als bij het verlaten zullen de beslissingen genomen door de opsteller(s) van de staten van bevinding, de partijen definitief verbinden.

De Begunstigde heeft het recht in het ter beschikking gestelde goed verbouwwerken uit te voeren die dienstig zijn voor haar activiteiten na machtiging tot veranderen van de Verstrekker

 B <sup>8</sup> 



of de bevoegde rechter. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen dergelijke werken ten bate blijven van de Verstrekker, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de Verstrekker herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen. Alle werken uitgevoerd door de Begunstigde zonder schriftelijk akkoord van de Verstrekker, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. Met uitzondering van de in Art. H vermelde werken, zal de Verstrekker altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

Mocht de Begunstigde na akkoord van de Verstrekker overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de Begunstigde dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de Verstrekker ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de Verstrekker. Indien er voor het terbeschikking gesteld goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de Verstrekker zich ertoe dit op eerste verzoek van de Begunstigde te zijner beschikking te stellen.

De Begunstigde zal alle kosten voor de verbouwingswerken en installaties die nodig zijn voor, en rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit, diens activiteiten in het Onroerend Goed en desgevallend geëist door officiële reglementen, dienen te dragen, dit zonder verhaal tegen de Verstrekker ingeval het goed geheel of gedeeltelijk ongeschikt zou verklaard worden voor uitoefening van de activiteit van de Begunstigde.

#### **Art. 7. Verzekeringen**

Gedurende de volledige looptijd van de terbeschikkingstellingsovereenkomst zal de Begunstigde de burgerlijke aansprakelijkheid dienen te dekken die tegen hem zou kunnen ingeroepen worden zowel ten private titel als in hoedanigheid van uitbater, in geval van brand of elk ander schadegeval veroorzaakt aan het terbeschikking gestelde goed.

De gewaarborgde kapitalen zullen geïndexeerd zijn.

Een kopie van het verzekeringscontract en bijhorend verzekeringsattest zullen aan de Verstrekker worden overhandigd binnen de 14 kalenderdagen te rekenen vanaf ondertekening van de terbeschikkingstellingsovereenkomst.

#### **Art. 8. Herstellingen - Onderhoud - Accidentele stoornissen - Reglement**

1. De Verstrekker neemt de grote herstellingen aan het gebouw te hare laste, waaronder worden begrepen de herstellingen aan het dak en de ruwbouw. De Begunstigde zal de Verstrekker onmiddellijk verwittigen van de noodzaak dergelijke herstellingen uit te voeren en zal de Verstrekker de nodige toelating tot het betreden van het onroerend goed verschaffen met het oog op het uitvoeren van deze dringende herstellingen, bij gebreke waarvan deze kosten op de Begunstigde zullen kunnen worden verhaald.

Alle herstellingen die niet als 'grote herstellingen' kunnen worden aangemerkt, zijn ten laste van de Begunstigde, behoudens herstellingen als gevolg van normale slijtage door ouderdom of

  9

overmacht, welke laatsten ten laste van de Verstrekker zijn (waarbij de herstelplicht in zinnen hoofde zich beperkt tot die herstellingen van de op 15 mei 2022 aanwezige installaties en zaken welke onontbeerlijk zijn voor een normaal gebruik van het pand, zoals bv. levellers, sectionaalpoorten, ea.), en geldt dat de Begunstigde cf. artikel 6 het goed aanvaardt in de staat waarin het zich bevindt). De Begunstigde dient het Onroerend Goed als een goede huisvader te onderhouden.

Het vrijmaken van alle dakgoten en aflopen zijn ten laste van de Begunstigde. De Begunstigde moet op eigen kosten éénmaal per jaar de verwarmingsinstallatie laten onderhouden door een erkend vakman en de schoorsteen laten vegen. Het vervangen van gebroken en/of gebarsten ruiten, ongeacht de oorzaak of in geval van toeval, vallen uitsluitend ten laste van de Begunstigde. Het is de Begunstigde verboden de waterleidingen als aardleidingen te gebruiken, en aan de lichtpunten aftakkingen uit te voeren.

Het groenonderhoud is ten laste van de Verstrekker en is inbegrepen in de basisvergoeding vermeld in Art. E van deze overeenkomst.

Bij vorst of sneeuw dient de Begunstigde alle maatregelen te nemen tot voorkoming van schade, bevroering van installaties of leidingen.

De Begunstigde staat in voor het ruimen van septische putten, beerputten en aalputten en het onderhoud van regenwaterputten.

2. Geen enkel verhaal zal kunnen ingeroepen worden tegen de Verstrekker in geval van accidentele storingen in de installaties en nutsvoorzieningen die niet uitsluitend aan haar te wijten zijn of die zij redelijkerwijze niet had kunnen vermijden.

3. De Begunstigde mag geen publiciteitsbord, aanplakbiljet of dergelijke aanbrengen op de buiten- of binnengevels behoudens mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Verstrekker en het bekomen van de vereiste vergunningen. Alle kosten van aanbrengen en verwijderen van deze publiciteit zijn voor rekening van de Begunstigde, evenals eventueel erop verschuldigde belastingen. Alle schade aan het Onroerend Goed door het plaatsen of verwijderen van publiciteit dient door de Begunstigde te worden vergoed aan de Verstrekker.

4. De Begunstigde zal zonder vergoeding, herstellings- en verbeteringswerken dulden, die nodig of nuttig zijn aan het terbeschikking gestelde goed, zelfs zo deze werken langer duren dan veertig dagen.

De Begunstigde staat zelf op eigen kosten in voor het plaatsen van eventuele brandblusapparaten, evenals alle overige brandveiligheidsnormen, in zoverre de nodige veranderingen en/of werkzaamheden tot naleving van de brandveiligheidsnormen noodzakelijk zijn door de specifieke activiteiten van de Begunstigde in het Onroerend Goed.

#### **Art. 9. Bezoeken**

De Verstrekker of zijn gevolmachtigde heeft te allen tijde het recht het terbeschikking gestelde goed te bezoeken na afspraak om zich te vergewissen van de toestand.

Van zodra deze overeenkomst werd opgezegd of ingeval van tekoopstelling van het terbeschikking gesteld goed, is de Begunstigde gehouden het volledig te laten bezoeken tweemaal per week en drie uren per dag, te bepalen in gemeen overleg, en het plaatsen van aanplakbrieven op een zichtbare plaats te gedogen.

In het kader van de te goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de Begunstigde tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of te huurstelling van het goed de Verstrekker of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

#### **Art. 10. Afstand en ontbinding van de overeenkomst**

Ingeval van ontbinding van de overeenkomst (middels rechterlijke tussenkomst) door de fout van een partij zal deze partij alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortspuitend uit deze ontbinding, en in het geval van ontbinding door fout in hoofde van de Begunstigde met inbegrip van de kosten van opnieuw in goede staat stellen van het Onroerend Goed, de erelonen voor verhuring en/of herterbeschikkingstelling. De lopende Basisvergoeding, in voorkomend geval geïndexeerd cf. artikel 3 van deze overeenkomst, en alle lasten zullen vanaf de ontbinding meer de zes maanden (cf. hieronder forfaitaire schadevergoeding) pro rata temporis worden verdeeld tussen de partijen. De partijen stellen de forfaitaire schadevergoeding wegens de ontbinding vast op de omvang van zes maanden de geïndexeerde Basisvergoeding, onverminderd het recht van de andere partij om de werkelijke schade in te vorderen indien deze groter zou zijn.

#### **Art. 11. Solidaire verbintenissen - Registratie - Diverse bepalingen**

De verbintenissen van huidige overeenkomst zijn solidair en ondeelbaar in hoofde van de partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden te welken titel ook.

De Begunstigde staat in voor de registratie van deze terbeschikkingstellingsovereenkomst en voor de betaling van de verschuldigde registratierechten. De Begunstigde beschikt voor de registratie over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de terbeschikkingstellingsovereenkomst. De Begunstigde zorgt in die optiek ook voor een tijdige betaling van de bijhorende registratierechten conform de betalingsuitnodiging van het ontvangkantoor die zij daartoe zal ontvangen.

Bij gebreke aan tijdige registratie door de Begunstigde, kan de Verstrekker deze laten uitvoeren op kosten van de Begunstigde.

Uitsluitend voor de registratieformaliteit worden de niet becijferde lasten geschat op 3 % van de vergoeding.

#### **Art. 12. Leegstand**

 11

De Begunstigde is aansprakelijk voor de heffingen die de overheid zou opleggen wegens verwaarlozing of leegstand van het terbeschikking gestelde goed en die betrekking hebben op de periode gedurende dewelke die terbeschikkingstellingsovereenkomst loopt. De Begunstigde zal de Verstrekker volledig vrijwaren in dit opzicht.

De Begunstigde verbindt zich ertoe het terbeschikking gestelde goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken. Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepasselijke wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de Begunstigde, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de Begunstigde valt.

### Art. 13. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst maken de partijen keuze van woonplaats:

- de Verstrekker, op voornoemd adres;
- de Begunstigde, in het Onroerend Goed, zolang zij aan de Verstrekker het bestaan van een nieuwe zetel in België niet heeft betekend.

### Art. 14. Onteigening

Ingeval van onteigening zal de Verstrekker de Begunstigde verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de Verstrekker zal mogen eisen. Zij zal haar rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht van schadeloosstelling in hoofde van de Verstrekker te verminderen.

### Art. 15. Bevoegdheid

Onderhavige overeenkomst wordt exclusief beheerst door het Belgisch recht. Betwistingen met betrekking tot de interpretatie van of de uitvoering van deze overeenkomst vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement alwaar het Onroerend Goed zich bevindt.

### Art. 16 - Deelbaarheid

De ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling of clause van de onderhavige overeenkomst zal niet de ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enig andere bepaling of clause van deze overeenkomst of van de overeenkomst in haar geheel, tot gevolg hebben. In geval de geldigheid of afdwingbaarheid van enige bepaling of clause van deze overeenkomst in vraag wordt gesteld of wordt aangevochten, verbinden partijen zich ertoe het redelijkerwijs noodzakelijke of nuttige te doen, met inbegrip van, doch niet beperkt tot, enige bekendmaking of herformulering van de betreffende bepaling of clause, teneinde op een wettelijke manier ervoor te zorgen dat zulke bepaling of clause van volledig van kracht en in werking blijft, hetzij zulke bepaling of clause te vervangen door een andere bepaling of clause dewelke

economisch gezien, hetzelfde effect heeft voor alle Partijen.

#### Art. 17 - Volledige overeenkomst

De onderhavige overeenkomst (met inbegrip van de preambule en de bijlagen) bevat het volledige akkoord en de volledige overeenkomst tussen partijen betreffende het voorwerp ervan, en vervangt alle voorafgaande overeenkomsten en akkoorden dewelke tussen partijen werden gesloten met betrekking tot zulk voorwerp.

De gebeurlijke algemene voorwaarden van de Verstrekker zijn in geen geval van toepassing tussen partijen.

Aldus overeengekomen te Gent op **28/03/2022** in drie (3) originele exemplaren, waarvan één bestemd voor de registratie van deze overeenkomst. Iedere partij verklaart een origineel te hebben ontvangen.

de Verstrekker,



---

Dhr. Jan D'hont  
Gedelegeerd bestuurder - Jajef NV

de Begunstigde,



---

Dhr. Eric Hemelaer  
Bestuurder - Managing Director Hygiene Belux

B.

---

Dhr. Niels van den Berg  
Bestuurder - Finance Business Partner

BIJLAGE 1

PLAN ONROEREND GOED



*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten signature in red ink]*