



Activo n.v.
Ringlaan 5 c
8520 Kuurne

Tel 056 75 75 75
Fax 056 75 75 95
www.activo.be

HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT

Tussen

Annabel n.v.

en

Multi Packaging Solutions Gent n.v.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and some smaller initials.

HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT

Uw contract bestaat uit twee delen:

1. **De algemene voorwaarden:**
beschrijven de werking van het contract en verduidelijken de wederzijdse verbintenissen.
2. **De bijzondere voorwaarden (gegevens en bepalingen):**
beschrijven de persoonlijke gegevens en variabelen van het contract. Zij vermelden o.a. de gegevens van partijen, het onroerend goed, de huurtermijn, de huurprijs, de lasten, de waarborg, enz...

| |
|---------------------|
| INHOUDSTAFEL |
|---------------------|

| | |
|---------|---|
| ART. 1 | Wie zijn de partijen ? |
| ART. 2 | Welk onroerend goed ? |
| ART. 3 | Wat is het doel van deze overeenkomst ? |
| ART. 4 | Hoelang duurt deze overeenkomst ? Wie kan opzeggen en wanneer ? |
| ART. 5 | De betaling van de huurprijs Wat moet betaald worden ? Wanneer moet betaald worden ? Indexering van de huurprijs |
| ART. 6 | De huurwaarborg |
| ART. 7 | De staat van het gehuurde goed De plaatsbeschrijving |
| ART. 8 | Onderhoud en herstellingen Welke zijn ten laste van de verhuurder ? Welke zijn ten laste van de huurder ? |
| ART. 9 | Lasten en provieses |
| ART. 10 | Verzekering |
| ART. 11 | Onderverhuuring, afstand en verbreking van de huur |
| ART. 12 | Bestemming van het gehuurde goed |
| ART. 13 | Verfraailings-, verbeterings-, en veranderingswerken |
| ART. 14 | Huisdieren |
| ART. 15 | Bezoek en nazicht door de verhuurder |
| ART. 16 | Onteigening door de overheid |
| ART. 17 | Belastingen |
| ART. 18 | Hoofdelijke gehoudenheid voor verbintenissen |
| ART. 19 | Registratie |
| ART. 20 | Toepassing van het bodemdecreet |

HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 1 Wie zijn de partijen ?

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is de vennootschap die het aangedulde goed verhuurt.
- De huurder is de vennootschap die het aangedulde goed huurt.

Artikel 2 Welk onroerend goed ?

Het onroerend goed staat beschreven in de bijzondere voorwaarden onder letter C.

Artikel 3 Wat is het doel van deze overeenkomst ?

Door dit contract verhuurt de verhuurder het aangedulde onroerend goed aan de huurder, die dit aanvaardt. Het wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

Artikel 4 Hoelang duurt deze overeenkomst? Wie kan opzeggen en wanneer ?

De looptijd van het contract en de opzegmogelijkheden zijn bepaald onder de gegevens en bepalingen onder letter D.

Artikel 5 De betaling van de huurprijs

1. Wat moet betaald worden ?

Het bedrag dat moet betaald worden omvat de huurprijs, vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter E, jaarlijks aangepast aan het gezondheidsindexcijfer.

2. Wanneer moet betaald worden ?

De betaling moet vóór de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft, gestort zijn op de rekening van de verhuurder. Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

3. Indexering van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basis huurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is de aanvangsindex deze van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden.

Artikel 6 De huurwaarborg

De huurder moet een waarborg stellen, waarvan het bedrag bepaald wordt in de bijzondere voorwaarden onder letter F. Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last. De huurder stelt aan de verhuurder een bankwaarborg ter handen uitgaande van een in België gevestigde kredietinstelling, waarin deze laatste er zich toe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde sommen te betalen, op voorlegging van een akkoord tussen partijen of een rechterlijke beslissing.

De bankwaarborg moet worden opgemaakt in overeenstemming met de termijn van deze overeenkomst. De waarborg zal slechts een einde mogen nemen drie maanden na het einde van de huurovereenkomst, op voorwaarde dat de verhuurder geen aanspraak op de waarborg heeft gemaakt.

Artikel 7 De staat van het gehuurde goed - de plaatsbeschrijving

De huurder verklaart het gehuurde goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid bevindt.

Er zal tussen partijen een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het gehuurde goed. Zij duiden daartoe in artikel H van de bijzondere voorwaarden genoemde persoon aan. Indien deze persoon bij het verlaten van het goed niet kan optreden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving, dan verbinden de partijen er zich toe binnen de 14 dagen een deskundige aan te duiden. Bij gebreke aan overeenstemming terzake wendt de meest gerede partij zich tot de rechter.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

Conform artikel 1730 §1 Burgerlijk Wetboek wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt tijdens de periode dat de ruimtes nog ongebruikt zijn of tijdens de eerste maand van gebruik. De plaatsbeschrijving dient bij voorliggende geschreven huurovereenkomst gevoegd te worden en zal onderworpen zijn aan de registratie.

Artikel 8 Onderhoud en herstellingen

1) Welke zijn ten laste van de verhuurder ?

De verhuurder neemt de grote herstellingen aan het gebouw te zijnen laste, waaronder worden begrepen de herstellingen aan het dak en de ruwbouw alsook het schilderen van het buitenschrijnwerk. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen van de noodzaak de genoemde herstellingen uit te voeren.

Onverminderd artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek, zal de huurder alle herstellingen en onderhoudswerken moeten gedogen die noodzakelijk zijn tijdens de huurovereenkomst, teneinde de verhuurder toe te laten zijn verplichtingen onder deze huurovereenkomst goed en onmiddellijk na te komen.

2) Welke zijn ten laste van de huurder ?

De overige huurherstellingen, maar niet degene die door de ouderdom of overmacht noodzakelijk worden, en het onderhoud zijn ten laste van de huurder. Deze omvatten onder meer:

- het regelmatig onderhoud en nazicht van de verwarmings-, elektriciteits- en installatie. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten gevrijwaard worden voor vorst en andere risico's.
- het onderhoud en nazicht van de sanitaire installatie, met inbegrip van het ontkalken van de boiler, het vervangen van kranen, het onstoppen van leidingen, enz... Kleine herstellingen van afvoerbuizen en leidingen zijn eveneens ten laste van de huurder. De huurder zal geregeld de putten (septische putten, regenputten enz...) laten ledigen en afvoerpijpen en goten reinigen.
- het vervangen van gebroken of gebarsten ruiten, ongeacht de oorzaak van de breuk.
- het onderhoud van de opritten en tuinen. De huurder zal de wegen en boorden grasvrij houden.

Artikel 9 Lasten en provisies

De huurder zal aan de verhuurder zijn deel betalen in de lasten van het geheel van het onroerend goed waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt, op basis van de afrekeningen met bewijskrachtige documenten van de verhuurder. Deze lasten omvatten de kosten van verbruik en onderhoud. Deze opsomming is niet limitatief. Bij ontvangst van de afrekening zal de huurder binnen de 14 dagen aan de verhuurder de kosten betalen.

Artikel 10 Verzekering

De huurder zal de huurrisico's, waaronder brand-, glas- en waterschade, op behoorlijke wijze laten verzekeren gedurende de hele looptijd van de overeenkomst. Het verhaal van derden dient mee te zijn verzekerd. De huurder stelt aan de verhuurder copie van zijn polis ter beschikking, samen met het bewijs van betaling.

Artikel 11 Onderverhuuring

Onderverhuuring wordt niet toegestaan zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder volgens de voorwaarden vermeld in de bijzondere voorwaarden.

Artikel 12 Bestemming van het gehuurde goed

Er wordt uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen dat:

- deze overeenkomst niet onder toepassing van de standaardovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats fungeert en deze verhuuring geen dienst doet als hoofdverblijfplaats van de huurder,
- deze overeenkomst niet onder toepassing van de standaardovereenkomsten voor de handelshuur fungeert en deze verhuuring geen dienst doet als handelslokaal voor de huurder.

De bestemming van het gehuurde goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

Artikel 13 Verfraailings-, verbeterings- en veranderingswerken

Alle verfraailings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen. De verhuurder zal minstens 6 maand voor het einde van het huurovereenkomst doorgeven of hij het herstel van de oorspronkelijke situatie wenst.

Artikel 14 (Huis)dieren

(Huis)dieren zijn niet toegelaten.

Artikel 15 Bezoek en nazicht door de verhuurder

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het huurgoed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder het recht hebben het gehuurde goed op afspraak te bezoeken met kandidaat huurders of kopers op de dagen en uren als bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter J. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het gehuurde goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het gehuurde goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

Artikel 16 Onteigening door de overheid

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadevergoeding in hoofde van de verhuurder te verminderen.

Artikel 17 Belastingen

Alle mogelijke belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder mogelijk Bestuur, zullen ten laste vallen van de huurder.

Artikel 18 Hoofdelijke gehoudenheid voor verbintenissen

De verbintenissen van huidige overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar in hoofde van de partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit hoofde van welke titel ook. Elk verschuldigd bedrag, niet betaald op de vervaldag, wordt vermeerderd met een nalatigheidsintrest van 1% per maand.

Artikel 19 Registratie

De huurder staat in voor de tijdige registratie van het huurcontract en voor de betaling van de verschuldigde registratierechten. De huurder beschikt voor de registratie over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

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

De huurder moet op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden die hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de verhuurder. De kosten van registratierecht zijn ten laste van de huurder.

Artikel 20 Toepassing van het bodemdecreet

De verhuurder bevestigt dat op grond, voorwerp van huidige overeenkomst, een inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 2 van het bodemsaneringdecreet. Het meest recente bodemattest dateert van 08.09.2017 (attest in bijlage).

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT

BIJZONDERE VOORWAARDEN

A. Verhuurder: De naamloze vennootschap "ANNABEL", met maatschappelijke zetel te 9030 Gent (Marlakerke), Industrieweg 172, met ondernemingsnummer 0407.819.078 en met BTW-nummer BE407.819.078., vertegenwoordigd door Bruno Derumeaux, als gedelegeerd bestuurder.

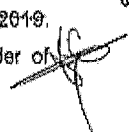
B. Huurder: De naamloze vennootschap "Multi Packaging Solutions Gent", met maatschappelijke zetel te 9030 Gent, Industrieweg 192, met ondernemingsnummer 0401.078.172, vertegenwoordigd door Dhr. Ernest Michotte, General Manager

C. Omschrijving verhuurd goed :

Magazijn met kantoren van +/- 2.700 m², gelegen aan de Industrieweg 196 te 9030 Wondelgem. De gehuurde delen bestaan uit 1 groot magazijn, 1 klein magazijn, bijgebouwen en een kantoorgebouw in 2 niveaus, op een terrein van +/- 5.500 m². (zoals aangeduid op bijgevoegd plan). De parkings rondom het betreffende gebouw is inbegrepen.

De site is kadastraal gekend onder Gent, 29e afdeling, Marlakerke Sectie A, nr 33D, met een oppervlakte van +/- 5.500 m² met een kadastraal inkomen van 9390 Euro

D. Huurtermijn: De huur wordt afgesloten voor een periode van 24 maand, met ingang vanaf 01-10-2017 tot 30-09-2019. De huur wordt evenwel stilzwijgend verlengd met periodes van 1 jaar, behoudens opzegging door huurder of verhuurder via aangetekend schrijven, betekend 6 maand voor de vervaldag.

01.12.2017 tot 30.11.2018


E. Basis huurprijs: 5.500 Euro / maand. Gebruik van parkings en opritten is inbegrepen in de prijs.

De huur is vooruitbetaalbaar voor de eerste werkdag van iedere maand en tot nader bericht op rekening BE26 3900 5812 9529, rekeningnummer van Annabel. Aanvangsindexcijfer: Gezondheidsindex van de maand september 2017.

F. Bankwaarborg:

Er wordt een bankwaarborg gesteld van 3 maand huur (5.500 euro x 3 = 16.500 Euro), af te leveren voor ingang van het huurcontract door een Belgische bankinstelling.

G. Lasten en provieses:



De onroerende voorheffing is ten laste van de huurder.

Verbruiken, abonnementen en keuringskosten voor electriciteit, water, gas zijn ten laste van de huurder.

H. Plaatsbeschrijving : Plaatsbeschrijving op te maken voor en na de huurovereenkomst, onderling door de huurder en verhuurder via eenvoudige fotoreportage. Bijkomende schade is ten laste van de huurder.

I. Bestemming van het goed: Opslag van verpakkingen (geen detailhandel)

J. Bezoekuren bij verkoop en verhuring: Elke maandag van 14.00 tot 16.00 uur.

K. Bijzondere voorwaarden

- De huurder is op de hoogte dat de site as-is verhuurd wordt in huidige staat en neemt vrade met de staat van het gebouw, de vloeren en de wanden.
- De huurder zorgt voor eventuele vergunningen voor zijn activiteiten.
- De huurder meldt dat hij de laagspanningsinstallatie en de hoogspanningsinstallatie niet gaat gebruiken en zelf voeding zal voorzien vanuit een nabijgelegen gebouw.
- De verhuurder geeft aan de huurder de toelating om de werken opgenomen in bijlage 3 uit te voeren op de kosten van de huurder.
- De huurder is verantwoordelijk voor en moet alle voorzorgen en maatregelen nemen tegen diefstal, inbraak, brandpreventie, veiligheid voor alle mogelijke werknemers en bezoekers.

Opgemaakt te Kuurne, op ~~04-10-2017~~ 07.11.2017 in vier exemplaren, waarvan drie overhandigd worden aan de huurder, met het oog op de registratie, en één in handen blijft van de verhuurder die erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

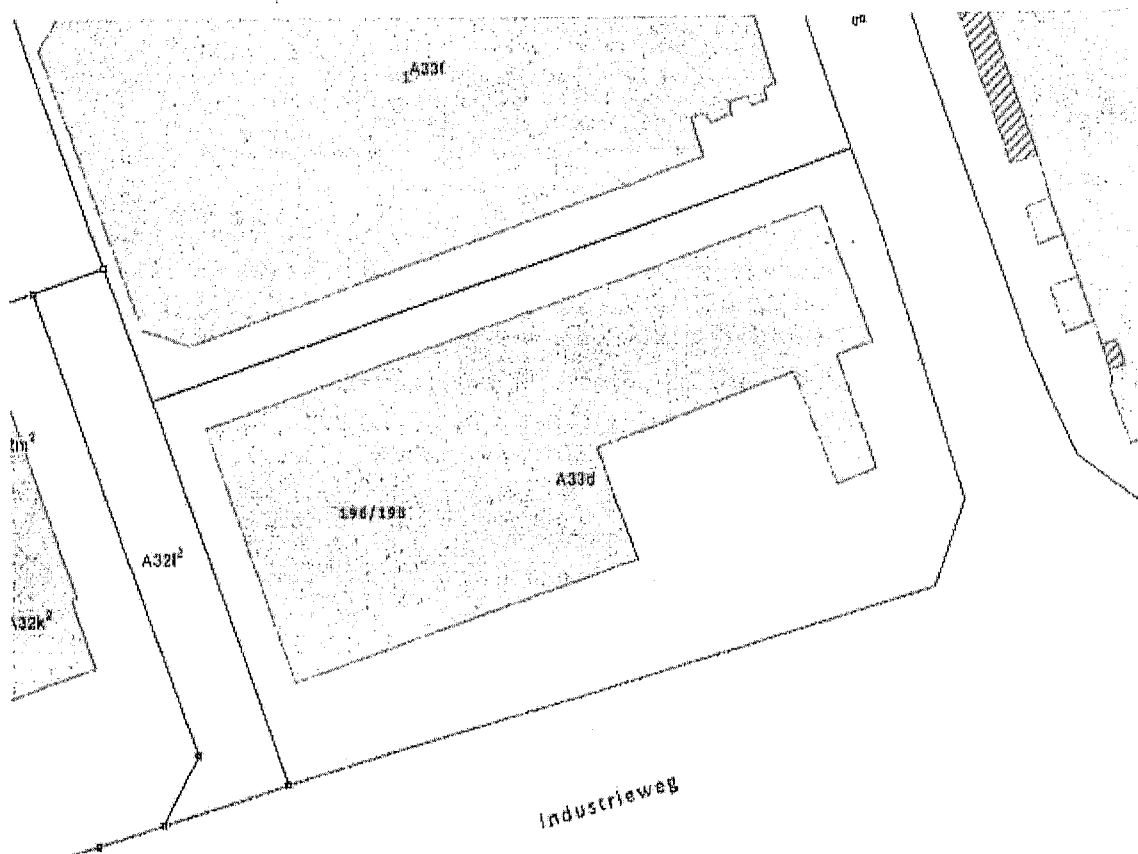
Bruno Derumeaux
Gedelegeerd Bestuurder

De Verhuurder

Ernest Michotte
General Manager

De Huurder

Bijlagen: Gebouwenplan met aanduiding gehuurde ruimtes



Bodemattest



Absolument: 20170515154/Volgsnummer: 000
Formulairnummer: 20170507879
Dossiernummer: 944021
info

Ons bijlage: Vlaamse
Afdeling Milieu- en Natuur
Dienst (MND)
D-2016, MND
Dienst Milieu- en Natuur
Dienst (MND)
Dienst Milieu- en Natuur
Dienst (MND)

Activo nv
Ringlaan 5 c /
8520 Kuurne

UW BERICHT VAN: 08.09.2017
UW KENNEN: 17.006
BILAZEN: -
VERHELEN: 12.09.2017

AFDELING: Bodeminformatiebeheer

CONTACTPERSOON: Infolijn 015/284 138
ONS KENNEN: A: 20170515154 - R: 20170507879 - D: 944021

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2016
afdeling : 44038 GENT 29 AFD/MARIAKERKE/
straat + nr. : INDUSTRIEWEG 196 198
sectie : A
nummer : 0039/000000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was.
Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Afzetsnummer: 20170516154/Volgsnummer: 000
Formuleersummer: 20170507878
Dossiernummer: 944021
info

Opmerkingen:

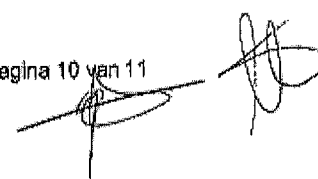
- 1 Risico's kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
- 2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.
- 3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
- 4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
- 5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.
- 6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar versafte gegevens.

te Mechelen, 12.09.2017



Ann Cuyckens
afdelingshoofd

p. 2/2



Bijlage 3 : lijst werken

Annabel - MPS actie punten

| | uit te voeren werken | wie | timing |
|-------------------------------|--|---------|--------|
| verblinding maken met Ubbinck | hek wegnemen | MPS | |
| | beton gieten voor vlotte overgang | MPS | |
| | weg op einde afsluiten van de straat | MPS | |
| Grote Hal | wegnemen lokaal | Annabel | W36 |
| | omheining rond verwarmingsinstallatie, indien gebruikt | MPS | |
| | water lek dichten a buls van verwarmingsinstallatie | Annabel | |
| | beton repareren rond de afvoerbuizen | MPS | |
| | gras aan binnenzijde wegdoen en opening dichtspuiten | MPS | |
| | spleet ad branddeur dichtmaken | MPS | |
| | gaten in de muur langs de grote poort opvullen | MPS | |
| | lampen vervangen | MPS | |
| | eventueel bijhangen van verlichting | MPS | |
| | gat achteraan waar WC's stonden dichtmaken | MPS | |
| Kleine Hal | gaten in de muren opvullen | MPS | |
| Algemeen | aanbrengen signalisatie | MPS | |
| | aanbrengen van noodverlichting | MPS | |
| | bloot liggende kabels afdekken | MPS | |
| | plaatsen en verankeren magazijn rekken | MPS | |
| | <i>plaatsen van brandmeld knoppen</i> | MPS | |
| eigenaar bevestigt dat | er geen mazoutketel aanwezig is | | |
| | de verwarming op gas is | | |
| | de brandhaspels werken | | |
| | er geen mazoutketel aanwezig is | | |
| | er geen keuringscertificaat is van de laagspanning | | |
| | er geen keuringscertificaat is van de hoogspanning | | |
| | er geen keuringsattest is vd verwarmingsinstallatie | | |
| | er geen noodverlichting aanwezig is | | |
| | er geen keuringscertificaat is op de brandmeldknoppen en haspels | | |
| | er geen branddetectie is | | |
| | het dak recent herlegd is | | |

