

**Verkoopvoorwaarden op te nemen in de
verkoopakte van nijverheidsgrond
190/Industriepark
Gemeente Beernem**

HOOFDSTUK I: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 1

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de kopers, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de hierboven uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één/twintigste.

Artikel 2

De kopers krijgen, met inachtnaam van de in onderhavige verkoopvoorwaarden (hoofdstukken I, II en III) opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf heden, en zij zullen vanaf heden ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

De verkoper verklaart dat het bij deze overeenkomst verkochte goed vrij van gebruik is.

Artikel 3

Uitrusting

a) Zijn begrepen in de verkoopprijs:

- De uitrusting zoals voorzien bij de initiële aanleg van het terrein, namelijk:
 - infrastructuurwerken:
 - openbare wegenis
 - gescheiden rioleringsstelsel
 - openbare nutsvoorzieningen:
 - openbare verlichting
 - telecomnet
 - kabel distributienet
 - waterbedelingsnet
 - gasnet
 - elektriciteitsnet

Voor zover deze voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van deze verkoop, verbindt wvi er zich toe, naar best vermogen, deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren of af te werken.

- b) Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:
- kosten voor aansluiting op de voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren
 - Kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze opgesomd in a) hiervoor of van uitrustingen met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien bij de initiële aanleg door wvi.
 - Kosten voor het verplaatsen van installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties). Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.
- c) De aanleg van alle infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen zal - voor zover noodzakelijk - mogen geschieden op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden.
De toegang tot deze strook voor de aanleg van deze openbare nutsleidingen, alsook voor de uitvoering van de onderhouds- en herstellingswerken, mag aan de daarmee belaste diensten niet verhinderd worden.
- d) De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering der werken onder c) hiervoor beschreven te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zouden kunnen maken op enige welk danige vergoeding ten laste van wie ook voor het tijdelijk gebruik van de omschreven vijf meter brede strook.
De hiervoor bedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover wvi, de overheid of een nutsleidingsmaatschappij hiertoe opdracht geeft.
- e) Teneinde de onder c) genoemde werken zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mogen de kopers binnen de omschreven vijf meter brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen boven noch ondergrondse hindernissen zoals kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welk danige constructies ook, aanbrengen.
- f) Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de kopers.

Artikel 4

Economische activiteiten

De kopers zullen op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgende economische activiteiten uitoefenen en in stand houden:

.....

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteiten dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan wvi.

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortspruitend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in artikel 1 van Hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden.

De koper is verantwoordelijk voor het bekomen van de nodige vergunningen.

Artikel 5

Er is uitdrukkelijk bedongen en aanvaard door de partijen dat de grondspecie die door de kopers van het bij deze overeenkomst verkochte goed zou worden afgevoerd, en waarvan zij wvi vooraf per aangetekend schrijven dienen te verwittigen door de kopers op die plaatsen van het industriepark zal worden gestort die door wvi worden aangewezen.

Wanneer de door wvi aangeduide plaatsen reeds aan derden werd doorverkocht, zullen de werkelijk gefactureerde kosten aan de eigenaar van de aangeduide gronden mogen aangerekend worden, zonder verrekening van de waarde van de grond

Bij niet-naleving van deze verplichting zal aan de kopers een schadevergoeding aangerekend worden gelijk aan het dubbele van de waarde van de afgevoerde grond.

Wvi kan aan alle aanspraken in dit verband verzaken.

Artikel 6

Binnen de twee jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van onderhavige akte, dienen de kopers een aanvang te hebben genomen met de in artikel 2 van Hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden voorziene bouw- en uitrustingswerken voor de exploitatie van de in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten.

De uitvoering van deze werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze, binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd.

Deze bouw- en uitrustingswerken dienen voltooid te zijn binnen de vier jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van onderhavige akte.

De in artikel 4 van Hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen dezelfde termijn van vier jaar te rekenen vanaf de ondertekening van onderhavige akte, en dienen in stand te worden gehouden.

Artikel 7

Bij niet-naleving van de voorwaarden tot gebruik opgenomen in deze overeenkomst, zijnde onder meer doch niet beperkt tot:

- het niet aanvangen en/of voltooien van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen, zoals voorzien in artikel 6 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanvangen van de economische activiteit(en) binnen de termijnen zoals bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- de staking van de economische activiteiten;
- de overschrijding van de gestelde maximum grondinname bij het oprichten van de ééngezinwoning bedoeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- de oprichting van de ééngezinwoning bedoeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van wvi;
- de niet naleving van bezettingscoëfficiënten zoals bepaald in artikel 2 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- de niet naleving van de minimale achteruitbouwstroken zoals bepaald in artikel 3 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanleggen en het niet behouden van de opgelegde parkeerplaatsen en groenzones zoals bepaald in de artikelen 4 en 5 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet onderhouden van de op het bij deze overeenkomst verkochte goed aan te leggen groenzones zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden

kan een dwangsom van 125 euro per dag overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, ten voordele van wvi gevorderd worden.

Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht van wederinkoop en de optie tot aankoop bedoeld in de artikelen 8 en 9 hierna van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden niet uit.

Artikel 8

Recht van wederinkoop

8.1. Gedurende een periode van vijf jaar, die een aanvang neemt de dag na de ondertekening van deze overeenkomst, behoudt wvi zich het recht voor om, overeenkomstig artikel 76 van het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004 en overeenkomstig 1659 B.W., het bij deze verkochte goed terug te nemen tegen de hierna bepaalde prijs in geval :

- (i) er geen aanvang werd genomen met de bouw- en uitrustingswerken overeenkomstig de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden of de bouw- en uitrustingswerken niet werden beëindigd binnen de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of
- (ii) de bouw- en uitrustingswerken niet in gebruik werden genomen voor de in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden bepaalde economische activiteiten binnen de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of
- (iii) op het bij deze overeenkomst verkochte goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of

- (iv) de economische activiteiten vermeld in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden en artikel 1 van hoofdstuk II van de verkoopvoorwaarden niet worden uitgeoefend op het bij deze overeenkomst verkochte goed of enige andere in deze overeenkomst bepaalde voorwaarde tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed niet wordt nageleefd. De vermelde economische activiteiten zullen geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk wordt opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.

- 8.2.** Wvi zal het recht van wederinkoop, bedoeld in het voorafgaande lid, slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaardersexploot. Als gevolg hiervan wordt het eigendomsrecht van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) op het bij deze verkochte goed retroactief teniet gedaan en wordt wvi geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed.

Onverminderd hetgeen bepaald wordt in artikel 8.4. hierna, verbinden partijen er zich toe om binnen de 3 maanden na de uitoefening van het recht van wederinkoop, een authentieke akte te laten verlijden waarin wordt vastgesteld dat deze wederinkoop is geschied.

De kosten verbonden aan het verlijden van deze authentieke akte en in voorkomend geval de verschuldigde registratierechten zullen ten laste van wvi zijn.

- 8.3.** Indien wvi het recht van wederinkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal zij aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) een vergoeding betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in artikel [...] van deze overeenkomst.

Deze oorspronkelijke verkoopprijs zal bovendien aangepast worden aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijke indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan onder "*oorspronkelijk indexcijfer*" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het ondertekenen van onderhavige akte voorafgaat en onder "*aangepaste indexcijfer*" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het uitoefenen van het recht van wederinkoop door wvi voorafgaat.

Daarnaast zal wvi de kosten voor het verlijden van de authentieke akte evenals de gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor de authentieke akte aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) vergoeden.

Indien wvi het recht van wederinkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal zij de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) vergoeden voor de gebouwen en de infrastructuur – met uitzondering van het materieel en de outillage - die laatstgenoemde(n) in voorkomend geval op het bij deze overeenkomst verkochte goed heeft/ hebben opgericht. Deze vergoeding

zal gelijk zijn aan de verkoopwaarde van deze gebouwen en infrastructuur, tenzij deze verkoopwaarde hoger ligt dan hun kostprijs, zoals deze in de boekhouding van de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, in welk geval de vergoeding gelijk zal zijn aan deze kostprijs. Deze verkoopwaarde en kostprijs zullen door de bevoegde overheidsdiensten – per vandaag is dit het Aankoopcomité voor onroerende goederen opgericht bij de Minister die Financiën onder zijn bevoegdheid heeft - worden bepaald.

- 8.4.** De overeenkomstig artikel 8.3. door wvi verschuldigde vergoeding zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat wvi een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

Indien het bij deze overeenkomst verkochte goed evenwel een risico-grond vormt in de zin van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, zal wvi een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. Wvi zal hiertoe onverwijld opdracht geven na de uitoefening van het recht van wederinkoop.

Indien OVAM, op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de overeenkomstig artikel 8.3. door wvi verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die wvi heeft moeten dragen naar aanleiding van het uitvoeren van dit oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers zal worden betaald.

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat wvi dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de overeenkomstig artikel 8.3. verschuldigde vergoeding in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. Wvi zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen. Nadat alle door OVAM in het kader van de bodemsanering bevolen maatregelen werden uitgevoerd, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) worden betaald. In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering dekt, zal de kopers of hun rechtsverkrijgers het verschil tussen beide bedragen aan wvi verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtverkrijger(s) zal/ zullen dit verschil op eerste verzoek aan wvi betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

- 8.5.** Voor het geval wvi gebruik zou maken van haar recht van wederinkoop, verbindt zij zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het bij deze overeenkomst verkochte goed ten voordele van deze kredietinstellingen, aan deze kredietinstellingen de sommen voor te behouden die hun op dat ogenblik door de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) uit hoofde van de nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, en dit maximaal tot beloop van

de koopsom door wvi te betalen bij de uitoefening van het recht van wederinkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

Artikel 9

Optie tot aankoop

- 9.1.** De kopers verlenen, onder de hierna beschreven voorwaarden, aan wvi, die aanvaardt, een onherroepelijke optie tot aankoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed.
- 9.2.** De optie tot aankoop wordt verleend voor een periode van 50 jaar, die een aanvang neemt op het ogenblik dat de periode van vijf jaar bedoeld in artikel 8 verstrijkt .

De optie tot aankoop zal slechts geldig door wvi gelicht kunnen worden vanaf het ogenblik waarop één van de gevallen vermeld onder punten (i) t.e.m. (iv) hierna zich voordoen bij aangetekend schrijven tegen ontvangstmelding gericht aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s), waarbij de datum van ontvangstmelding zal gelden als de datum waarop de optie is geacht te zijn gelicht. :

- (i) er geen aanvang werd genomen met de bouw- en uitrustingswerken overeenkomstig de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden of de bouw- en uitrustingswerken niet werden beëindigd binnen de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of;
 - (ii) de bouw- en uitrustingswerken werden niet in gebruik genomen voor de in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden bepaalde economische activiteiten binnen de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of
 - (iii) op het bij deze overeenkomst verkochte goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of
 - (iv) de economische activiteiten vermeld in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden en artikel 1 van hoofdstuk II van de verkoopvoorwaarden worden niet uitgeoefend op het bij deze overeenkomst verkochte goed of enige andere in deze overeenkomst bepaalde voorwaarde tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed wordt niet nageleefd. De vermelde economische activiteiten zullen onder meer geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk wordt opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.
- 9.3.** De optie tot aankoop wordt ten kosteloze titel toegestaan en aanvaard.

9.4. In geval de optie door wvi wordt gelicht, zal de verkoop van het bij deze overeenkomst verkocht goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, tot stand komen onder de volgende voorwaarden:

(i) De verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, wordt toegestaan en aanvaard tegen de hierna bepaalde prijs:

1. de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in artikel [...] van deze overeenkomst aangepast aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijke indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan onder “*oorspronkelijk indexcijfer*” het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan de ondertekening van onderhavige akte voorafgaat en onder “*aangepaste indexcijfer*” het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het lichten van de optie door wvi voorafgaat.

2. Vermeerderd met een vergoeding voor de gebouwen en de infrastructuur – met uitzondering van het materieel en de outillage - die de verkopende partij in voorkomend geval op het bij deze overeenkomst verkochte goed heeft/ hebben opgericht.

Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de verkoopwaarde van de gebouwen en infrastructuur, tenzij deze verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs van de gebouwen en infrastructuur, zoals deze in de boekhouding van de verkopende partij werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, in welk geval de vergoeding gelijk zal zijn aan deze kostprijs. Deze verkoopwaarde en kostprijs zullen door de bevoegde overheidsdiensten – per vandaag is dit het Aankoopcomité voor onroerende goederen opgericht bij de Minister die Financiën onder zijn bevoegdheid heeft - worden bepaald.

3. Daarnaast zal wvi een vergoeding voor het verlijden van onderhavige akte evenals de gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor onderhavige akte aan de koper(s) of zijn/ hun rechtsverkrijger(s) / rechtsoptvolger(s) betalen.

De prijs is betaalbaar bij het verlijden van de authentieke akte, zoals bedoeld in artikel 9.4. (viii) hierna.

- (ii) Het bij deze overeenkomst verkochte goed wordt verkocht en aanvaard, voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich bevindt, met alle voor- en nadelige, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de hierboven uitgedrukte oppervlakte, ook al was het verschil groter dan één/twintigste.

De verkopende partij verklaart dat er geen erfdienstbaarheden bestaan, behoudens de erfdienstbaarheden die voortvloeien uit de eigendomstitels.

- (iii) De verkopende partij verklaart volledig en enig eigenaar te zijn van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen.
- (iv) De verkopende partij verklaart dat er, naar zijn weten, geen geschillen bestaan betreffende het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, noch dreigende zijn.
- (v) Wvi zal het volle eigendomsrecht, met inbegrip van het gebruik en het genot ervan, van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, verkrijgen op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. Vanaf dat ogenblik gaan ook de risico's over op wvi.
- (vi) Wvi zal vanaf de eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, alle erop betrekking hebbende belastingen, taksen en lasten dragen.
- (vii) de verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bodemattest waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkocht goed of dat dit goed niet opgenomen is in het register van verontreinigde gronden, tenzij het bij deze overeenkomst verkochte goed een risico-grond vormt in de zin van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering. In dat laatste geval zal de verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van het "nihil obstat" van OVAM met deze overdracht. Dienaangaande verbindt de verkopende partij er zich toe, onverwijld na het lichten van de optie tot aankoop, een oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed te laten uitvoeren door de door wvi aangewezen erkende bodemsaneringsdeskundige en deze, samen met de voorafgaandelijk door wvi goedgekeurde melding tot overdracht, aan OVAM mee te delen. Wvi zal haar keuze omtrent de

bodemsaneringsdeskundige aan de verkopende partij meedelen op het ogenblik van het lichten van de optie. In voorkomend geval, met name indien OVAM zou beslissen dat moet worden overgegaan tot bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, verbindt de verkopende partij er zich toe om hieraan, in gemeen overleg met wvi, het nodige gevolg te geven en zo nodig, alle vereiste garanties aan OVAM te stellen, zodat het goed binnen de kortste termijn aan wvi kan worden overgedragen. In dit verband zal de verkopende partij alle briefwisseling die zij van OVAM mag ontvangen aan wvi voorleggen.

Indien de verkopende partij in gebreke blijft opdracht te geven tot het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek aan de door wvi aangewezen bodemsaneringsdeskundige binnen de maand na het lichten van de optie en/of indien de verkopende partij in gebreke blijft het nodige gevolg te geven aan de door OVAM bevolen maatregelen, zoals onder meer het uitvoeren van (bijkomende) onderzoeksmaatregelen, het opstellen van een bodemsaneringsproject, het stellen van de nodige zekerheden, het uitvoeren van het bodemsaneringsproject, e.d., binnen de door OVAM gestelde termijn, dan zal de verkopende partij aan wvi automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan 500 euro per kalenderdag vertraging.

In ieder geval zal de verkopende partij wvi vrijwaren voor iedere mogelijke verontreiniging die de kopers op het bij deze overeenkomst verkochte goed hebben veroorzaakt.

- (viii) De partijen verbinden zich ertoe om uiterlijk binnen de vier maanden na het lichten van de optie, overeenkomstig artikel 9.2. en na de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde, bedoeld in het voorafgaande punt (vii), voor de notaris te verschijnen voor het verlijden van de authentieke akte.
- (ix) De registratierechten en alle andere rechten en heffingen in verband met deze verkoop, alsmede alle kosten en erelonen (notaris, enz.) die ermee verband houden zijn ten laste van wvi.
- (x) Mits betaling van de prijs, zoals bepaald overeenkomstig de artikelen 9.4.(i), zal de verkopende partij de hypotheekbewaarder ontslaan van de ambtshalve inschrijving van het voorrecht van de niet-betaalde verkoper van een onroerend goed.

De authentieke akte zal derhalve een clause bevatten waarbij er vrijstelling verleend wordt voor de ambtshalve inschrijving, overeenkomstig artikel 36 van de Hypotheekwet, voor zover wvi uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte de volledige prijs heeft betaald.

Artikel 10

10.1. Het zijn de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van wvi, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk:

1. - te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.

Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, ...

2. - te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.

3. – te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.

Bij doorverkoop zonder schriftelijke toelating van de wvi, zal de verkoper een schadevergoeding aan de wvi verschuldigd zijn gelijk aan de prijs van de niet gemachtigde verkoop. Deze schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de wvi, dienen betaald te worden.

10.2. De kopers verbinden zich ertoe om in alle akten van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht, zoals onder meer een recht van erfpacht, een recht van opstal, een verhuur enz., met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt dat haar rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de algemene verkoopvoorwaarden vervat in dit hoofdstuk I, van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in hoofdstuk II van de verkoopvoorwaarden en van diverse bepalingen vervat in hoofdstuk III van de verkoopvoorwaarden, dat – in voorkomend geval - zij volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopvoorwaarden (hoofdstukken I, II en III), dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden (hoofdstukken I, II en III) zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

10.3. De kopers verbinden zich ertoe om in alle overeenkomsten van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht - zoals onder meer een recht van erfpacht, een recht van opstal, een verhuur enz. - met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt dat de hierna vermelde voorwaarden, indien van toepassing, essentiële voorwaarden van de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht uitmaken, zonder dewelke de kopers zich niet zouden hebben verbonden, en dat de niet naleving ervan beschouwd zal worden als een ernstige en zwaarwichtige contractuele

tekortkoming in hoofde van de tegenpartij, op grond waarvan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) de ontbinding van deze overeenkomst kan vorderen en bekomen:

- (i) een aanvang nemen met de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijn(en) bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht en dit conform de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden en het beëindigen van deze bouw- en uitrustingswerken binnen de termijn bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht en dit conform de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden; en
- (ii) het in gebruik nemen van de bouw- en uitrustingswerken voor de economische activiteiten, bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht, binnen de termijn, bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht en dit conform de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden; en
- (iii) het uitsluitend uitoefenen van economische activiteiten op het bij deze overeenkomst verkochte goed die verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; en
- (iv) de daadwerkelijke uitoefening van de economische activiteiten, vermeld in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht, op het bij deze overeenkomst verkochte goed en de daadwerkelijke naleving van alle voorwaarden tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht.

Artikel 11

- 11.1.** Bij akkoord van wvi met de doorverkoop van het onbebouwde bij deze overeenkomst verkochte goed zullen de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s), voorafgaandelijk aan het verlijden van de doorverkoopakte, aan wvi een bedrag betalen gelijk aan zeven en half procent (7,5 %) op de geldende verkoopprijs op het ogenblik van de geplande doorverkoop voor de gronden eigendom van wvi binnen de grenzen van het bedrijventerrein.
In geval wvi op dat ogenblik aldaar geen gronden meer in eigendom heeft, wordt het hiervoor vermelde bedrag van zeven en half procent (7,5 %) berekend op de laatste verkoopprijs (verkoopprijs van het saldoperceel) aangepast aan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Dit artikel is niet toepasselijk bij de toegelaten doorverkoop van onbebouwde gronden uit een met één akte verworven perceel waarop voldaan werd aan het minimum bezettingscoëfficiënt opgelegd onder artikel 2 van hoofdstuk II van de verkoopvoorwaarden.

- 11.2.** Bij toegelaten doorverkoop van het gedeeltelijk bebouwde bij deze overeenkomst verkochte goed heeft wvi het recht de splitsing van het betrokken goed te eisen en het onbebouwde deel van dit goed aan te kopen tegen de voorwaarden vermeld in artikel 9.4. van dit hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden, met uitzondering van de artikelen 9.4. (i).3 en 9.4. (viii).

Wvi zal dit recht op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het aangetekend schrijven met ontvangstmelding, bedoeld in artikel 12, tweede lid van dit hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden.

Artikel 12

Voorkooprecht

Wanneer de kopers de intentie hebben of verplicht zijn het bij deze overeenkomst verkochte goed geheel of gedeeltelijk te verkopen aan een derde, dan zal wvi een recht van voorkoop op dit (deel van het) goed genieten.

In dit verband verbinden de kopers zich ertoe wvi bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen. Tevens zullen zij het bewijs voorleggen dat deze derde de nodige middelen ter zijner beschikking heeft om de opgegeven prijs te kunnen betalen.

Wvi zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven met ontvangstmelding.

Indien wvi haar recht van voorkoop binnen de gestelde termijn uitoefent, dan zullen de kopers het betrokken (deel van het) goed verkopen aan wvi tegen de door de derde aangeboden prijs en voorwaarden, zoals deze aan wvi werden meegedeeld.

Indien wvi haar recht van voorkoop niet uitoefent binnen de gestelde termijn, dan geldt dit als het schriftelijk akkoord van wvi in de zin van artikel 10.1 van dit hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden en zijn de kopers gerechtigd om het betrokken (deel van het) goed te verkopen aan de derde tegen de prijs en de voorwaarden die aan wvi werden meegedeeld.

Indien de kopers het betrokken (deel van het) goed niet binnen een redelijke termijn aan de derde verkoopt tegen de prijs en de voorwaarden die aan wvi werden meegedeeld, dan dient de hierboven vermelde procedure te worden hernomen.

Bij miskennis van het recht van voorkoop bedoeld in dit artikel, zullen de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) een schadevergoeding aan wvi verschuldigd zijn

gelijk aan de door hun ontvangen prijs. Deze schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door wvi, dienen betaald te worden.

Artikel 13

Al de kosten van onderhavige overeenkomst zijn voor rekening van de kopers, evenals de opmetingskosten van de gronden.

HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN¹

Artikel 1. Bestemming

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor de activiteiten zoals omschreven onder artikel 4 van de verkoopvoorwaarden.

Behoudens de gebouwen voor de bij het bedrijf behorende activiteiten, zijn tevens toegelaten:

- kantoorgebouwen;
- gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokale voor E.H.B.O., e.d.m.;
- parkeerplaatsen, dienstwegen en niet overdekte stapelruimten;
- één ééngesinswoning onder voorbehoud van toepassing van artikel 8 van de stedenbouwkundige voorschriften
- alle mogelijke pomp- en mechanische installaties, ondergrondse ruimten, onder voorbehoud van goedkeuring door de overheid.

Artikel 2. Bezetting

2.1. Bezettingscoëfficiënt

Minstens 50 (vijftig) % (procent) van de per akte verworven bebouwbare terreinoppervlakte (totale terreinoppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken moet ingenomen worden door de onder artikel 1 vermelde toegelaten voorzieningen met uitsluiting van de ééngesinswoning.

Maximum 75 (vijfzeventig) % van de totaal aangekochte oppervlakte mag door de onder artikel 1 vermelde voorzieningen ingenomen worden, met uitzondering van de parkeerplaatsen, dienstwegen en de niet overdekte stapelruimten. Bij verwerving van meerdere percelen bij afzonderlijke akte worden de hiervoor vermelde bezettingsnormen per afzonderlijk perceel berekend en toegepast.

Artikel 3. Vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen

a) Vorm en voorkomen

Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving.

Onesthetische constructies en volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten.

b) Inplanting

De inplanting der gebouwen is vrij mits behoud van een vrije strook van :

1. tenminste 10 (tien) meter uit de rooilijn van de interne wegenis, behoudens andere aanduiding op het inrichtings- en verkoopplan;

¹ Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.

2. tenminste 5 (vijf) meter uit de andere perceelsgrenzen;

Artikel 4. Verplichte groenzone

- De verplichte minimale groenzones dienen rondom palend aan de perceelsgrenzen en rooilijn(en) aangelegd en omvatten 1,5 m breedte langsheen de perceelsgrenzen en 3 m breedte langsheen de rooilijn.
Deze groenzones zullen overwegend als gazon met heesters en bomen aangelegd en gehandhaafd worden. Bij het indienen van de bouwaanvraag dient een groenplan bijgevoegd te worden.
In het bijzonder dient binnen de grenzen van de zone belast met bouwverbod van tien meter uit de rooilijn en vijf meter uit de achterste perceelgrens, per aangebroken schijf van tien strekkende meter perceelbreedte, ten minste één streekeigen hoogstammige boom aangeplant en instand gehouden te worden met een minimum stamomtrek van 12 cm, gemeten op een meter hoogte van de wortelhals. De minimum tussenafstand dient zes meter te bedragen.
Tot waarborg van de naleving van deze verplichting hebben de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte - aan wvi renteloze borgsom ten bedrage van 1 250 euro. (voor percelen tot 3.000 m²) of 2 500 euro (voor percelen vanaf 3.001 m²) betaald en wordt dit bedrag door wvi behouden totdat wvi de opgelegde aanplanting ter plaatse heeft vastgesteld en goedgekeurd na daartoe schriftelijk te zijn verzocht door de kopers; in dit geval geschiedt de terugbetaling binnen de maand na goedkeuring door wvi.
Het artikel 7 van hoofdstuk I van de onderhavige voorwaarden blijft toepasselijk.
De hiervoor bedongen groenzone, dient binnen het jaar na de aanvang van de economische activiteiten aangelegd te zijn en dient dus, naargelang het geval, uiterlijk op het einde van het vijfde jaar, te rekenen vanaf heden te zijn aangelegd.
- De niet door gebouwen, dienstwegen en uitgeruste parkeerplaatsen in beslag genomen oppervlakten van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dienen in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze onderhouden te worden.
- Geen afvalstoffen noch grondstoffen en niet afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden op de groenzones of mogen het esthetisch aspect van de omgeving schaden.

Artikel 5. Parkeerplaatsen

Op het aangekochte terrein dient per driehonderd (300) vierkante meter bebouwde oppervlakte tenminste één parkeerplaats aangelegd te worden met een minimum van 5 (vijf) parkeerplaatsen op het bij deze overeenkomst verkochte goed.

In functie van de behoeften en op basis van de aard van de bedrijfsactiviteiten, dienen bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden.
De kopers kunnen steeds tot de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen verplicht worden in het geval onvoldoende parkeerplaatsen op het bij deze overeenkomst verkochte goed beschikbaar zijn.

Artikel 6. In- en uitritten

De aanleg van de beperkt te houden in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door de gemeente, te geschieden met kleinschalige herbruikbare materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

Artikel 7. Panelen allerhande

Publiciteitspanelen al of niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating waarvoor de aanvraag dient gericht te worden tot de verantwoordelijke besturen.

Artikel 8. Huisvesting

Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf en het voorafgaand schriftelijk akkoord van wvi dienaangaande is bekomen.

Voor de familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn.

Deze huisvesting dient te geschieden in een ruimte die één geïntegreerd geheel moet uitmaken met het bedrijfsgebouw. Ze wordt uitdrukkelijk beperkt tot één woongelegenheden per bedrijf.

Bij oprichting van een woning met één bouwlaag, mag de grondinname ten hoogste 200 m² bedragen.

Bij oprichting van een woning met twee bouwlagen, mag de grondinname ten hoogste 150 m² bedragen.

Met de bouw van de woning mag slechts een aanvang genomen worden nadat de bouwwerken voor het bedrijfsgebouw zijn aangevat.

De kopers erkennen uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de geïntegreerde woning één geheel uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning zullen kunnen verkocht of verhuurd worden.

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 1. Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

Artikel 2. Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Vooraleer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen en het groenplan aan wvi ter goedkeuring over te leggen.

Artikel 3. Aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel

De kopers zijn gehouden de nodige lozingsvergunningen aan te vragen bij de bevoegde overheid.

In elk geval is het de kopers uitdrukkelijk verboden in de riolen te lozen alles wat van aard kan zijn om de riolen te beschadigen of de goede werking ervan te belemmeren. Het herstel van de schade voortvloeiend uit overtreding van dit verbod zal ten laste gelegd worden van de kopers.

Het bedrijventerrein is uitgerust met een dubbel rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van het afvalwater enerzijds en het regenwater anderzijds.

De kopers dienen het afvalwater en het regenwater volstrekt gescheiden op te vangen en af te voeren naar het openbare rioleringsstelsel. De afvoer van het regenwater dient aangesloten op de regenwaterriool of een daartoe aangeduide open gracht.

Wat de afvoer van hun bedrijfsafvalwater betreft, dienen de kopers zich te schikken naar de toepasselijke regelgeving terzake.

Voorafgaand aan de uitvoering dienen de kopers hun ontwerpplan van de organisatie van de gescheiden afvoer ter goedkeuring over te maken aan de bevoegde diensten van de stad of gemeente, samen met zijn aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

De bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de kopers hun regenwater op hun perceel dient te bufferen voorafgaand aan de afvoer naar het openbaar rioleringsstelsel. Zij dienen de richtlijnen die hen door de bevoegde diensten worden opgelegd strikt na te leven.

Het is de kopers verboden een effectieve aansluiting op het openbare rioleringsstelsel uit te voeren zonder uitdrukkelijke toelating van de bevoegde stads- of gemeentediensten. De kopers zullen deze diensten tijdig van zijn plannen op de hoogte brengen teneinde hen toe te laten ofwel de aansluiting zelf uit te voeren ofwel het nodige toezicht te organiseren.

Verkeerde of onvakkundige aansluitingen dienen op eerste verzoek van wvi of de bevoegde overheid binnen de 30 dagen door de kopers, op eigen kosten hersteld, aangepast of volledig heruitgevoerd te worden. Indien de kopers in gebreke blijven zal wvi of de bevoegde overheid, zonder bijkomende ingebrekestelling zelf de noodzakelijke werken kunnen uitvoeren en dit voor rekening en op kosten van de kopers.

De kopers zijn volledig en hoofdelijk aansprakelijk, voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit uit een verkeerde of onvakkundige aansluiting van hun private afvoer op het openbaar rioleringsstelsel, behoudens wanneer zij kunnen bewijzen dat zij gehandeld hebben in volledige overeenstemming met de expliciete adviezen of richtlijnen die hen terzake door de bevoegde besturen werden verstrekt.

Indien de kopers overgaan tot eigen zuivering van zijn proces- of afvalwater zullen zij hiertoe voorafgaandelijk de vereiste lozingsvergunningen aanvragen. Wvi kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor het gevolg dat door de bevoegde besturen aan deze aanvraag wordt verleend.