



Intergemeentelijk samenwerkingsverband voor
ruimtelijke ordening en socio-economische
expansie
BTW BE 200.305.493
Dexia : 091-0006843-82

Maatschappelijke zetel
Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE

BEDRIJVENTERREIN
Zottegem - Keistraat

05-10-2016 KDM-EDS-KVDR-MS

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN TE HECHTEN AAN DE AUTHENTIEKE VERKOOPSAKTE

Artikel 1

Het goed wordt verkocht vrij van lasten en hypotheke van alle aard en in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de koper, met alle voor- en nadelige, zichtbare en verborgen erfdiensbaarheden waarmede het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de staat van het goed of omtrent de juistheid van de in de akte uitgedrukte oppervlakte, ook al was het verschil groter dan één twintigste.

Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en onzichtbare gebreken zonder dat SOLVA tot enige vrijwaring of waarborg zal gehouden zijn onder meer wegens de toestand van de bodem. Zo wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat SOLVA geen enkele garantie geeft inzake stabiliteit van de bodem noch enige vrijwaring verschuldigd is op dit vlak. De koper wordt geïnformeerd dat op het betrokken goed opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek hebben plaatsgevonden.

Artikel 2

De koper treedt in volle eigendom en genot van het gekochte goed, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en zal vanaf het verlijden van de authentieke akte ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen, in het bijzonder, zij het niet beperkend, de onroerende voorheffing.

Alle uitwinningvergoedingen aan de landbouwer-gebruiker, die eventueel zouden verschuldigd zijn, vallen ten laste van SOLVA.

Onder "koper" wordt in onderhavige verkoopvoorwaarden niet enkel de oorspronkelijke koper begrepen, maar ook elke rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel van een koper, zowel de rechtsopvolger in eigendom als de verkrijger van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Indien in de bijzondere voorwaarden wordt overeengekomen dat de grond in erfpacht of opstal wordt gegeven of gesplitst wordt verkocht in erfpacht of opstal en blote eigendom, kunnen de bijzondere voorwaarden bepalingen bevatten om de rechtsverhouding nader te regelen.

Artikel 3 - Bestemming

De verkochte gronden zijn bestemd voor onschadelijke en ongevaarlijke bedrijven, die voor de omliggende woonkernen geen hinderlijke of ongezonde uitwasemingen, rook, stof of geuren medebrengen, geen overmatige geluidshinder veroorzaken en die bovendien de plantengroei niet schaden.

Elke wijziging van het maatschappelijk doel of van de oorspronkelijke activiteit van de koper of de exploitant moet voorafgaandelijk ter goedkeuring aan SOLVA worden voorgelegd.

Onder dat voorbehoud zijn toegelaten :

- a) nijverheidsgebouwen;
- b) gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting

Deze categorie bevat:

- gebouwen en vrije ruimten voor behorende diensten, eetzaal, verzorgingslokale voor eerste hulp bij ongevallen en dergelijke;
 - kantoren;
 - parkeerplaatsen en dienstwegen.
- maximum één woongelegenheden dienstig voor het bedrijf en geïntegreerd in het hoofdgebouw, mits naleving van art. 11 hierna.

Groenzones worden aangelegd zoals bepaald in art. 7.

Artikel 4 - Bezettingscoëfficiënt

De bebouwde oppervlakte moet minstens 50 % van de totale bebouwbare terreinoppervlakte beslaan.

Deze bezettingscoëfficiënt kan mits gemotiveerde toelichting en voorafgaande toelating van SOLVA gerealiseerd worden in fasen. Bij dergelijke gefaseerde bebouwing moet iedere fase derwijze ingeplant worden dat het onbebouwde gedeelte bruikbaar blijft als autonoom bouwperceel dat op een volwaardige manier ontsloten is naar de openbare infrastructuur (wegen, rioleringen, nutsvoorzieningen). Een toegangstrook van 8 meter breedte is hiertoe een minimum vereiste.

Onder bebouwde oppervlakte wordt hier verstaan de gezamenlijke oppervlakte van de bij art. 3 toegelaten gebouwen, daarin begrepen parkeerplaatsen.

Artikel 5 - Bouwvrije zone

Rond de gebouwen, bepaald hierboven, moet een bouwvrije zone behouden worden, waarbij volgende afstanden dienen gerespecteerd:

- a) ten minste 8 meter afstand van de rooilijn;
- b) ten minste 6 meter afstand van de perceelsgrenzen tenzij wordt gebouwd op een gemeenschappelijke perceelsgrens.

Artikel 6 - Parkeerterreinen

De koper neemt de verplichting op zich op het door hem aangekocht perceel één of meer parkeerterreinen aan te leggen die ruimte bieden voor alle voertuigen gebruikt door het bedrijf, diens personeel en de bezoekers.

Ten hoogste de helft van de voortuintrook d.w.z. de strook begrepen tussen de rooilijn en de bouwlijn kan als parkeerterrein aangewend worden.

Bij niet naleving van deze bepaling geldt het bepaalde in artikel 10.

Artikel 7 - Groenzones

De groenzones stemmen overeen met de bouwrijpe zones.

Ze zullen overwegend als gazon met heesters, bloemen, laag- en hoogstammige bomen worden aangelegd en in die staat worden onderhouden.

De beplantingen dienen derwijze aangelegd dat doortocht aan brandbestrijdingswagens kan verleend worden, onafgezien van de verplichting die zou kunnen bestaan brandweerwegen aan te leggen. De niet door gebouwen, toegangswegen en uitgeruste parkeerruimten ingenomen oppervlakten evenals de strook grond begrepen tussen de wegverharding en de rooilijn dienen behandeld zoals de verplichte groenzones.

De groenaanleg moet uiterlijk één jaar na de voltooiing van de ruwbouw volledig uitgevoerd zijn. Bij niet-naleving van deze bepaling zal uit dien hoofde aan SOLVA een schadevergoeding verschuldigd zijn van € 25 per dag vertraging onverminderd de uitoefening door SOLVA van de rechten uit art. 16.

Afvalstoffen, grondstoffen of niet afgewerkte producten mogen niet gestort of opgestapeld worden noch op de groenzones, noch op de niet-bebouwde delen van het terrein die van op het openbaar domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Bij niet-naleving van deze bepaling zal uit dien hoofde aan SOLVA een schadevergoeding verschuldigd zijn van € 25 per dag vertraging onverminderd de uitoefening door SOLVA van de rechten uit art. 16.

Artikel 8 - Afsluitingen

De afsluitingen kunnen worden voorzien op alle perceelsgrenzen.

Deze afsluitingen en de bijbehorende poorten hebben een hoogte van 1,80 à 2,50 m en dienen te bestaan uit paal en draad.

Enkel aan de zijde waar de verplichte bouwlijn aangegeven is, kunnen lagere hekwerken met een minimumhoogte van 0,70 m toegestaan worden.

Indien het bedrijf van die aard zou zijn dat speciale afsluitingen zich opdringen, kunnen afwijkingen bekomen worden, mits deze afsluitingen opgetrokken en uitgevoerd worden in volwaardige en esthetische materialen en overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd bij de bouwvergunning. Voor dergelijke afwijkingen dient het uitdrukkelijk akkoord verkregen van SOLVA.

Artikel 9 - Afvalwaters

De koper mag zijn afvalwaters slechts lozen via de lozingspunten (op de riolering) waarvoor hij de nodige vergunningen heeft aangevraagd en bekomen en mits naleving van de terzake bestaande administratieve voorschriften en reglementeringen, in het bijzonder de opgelegde lozingsnormen.

De af te voeren waters dienen derwijze verzameld dat een volledige scheiding tussen de droogweerafvoer (DWA) en de regenwaters (RWA) wordt bekomen en verzekerd. De koper zal bovendien de nodige maatregelen nemen opdat het gescheiden afgevoerde regenwater niet dermate verontreinigd is of wordt dat het als afvalwater dient beschouwd.

De aansluiting (op de riolering) is ten laste van de koper en gebeurt op een kamer, een bestaande of een nieuw op te richten, derwijze dat het toezicht op de kwaliteit van de afvoerwaters op elk ogenblik mogelijk is. De koper staat tevens in voor het onderhoud van de riolering ter hoogte van de gemaakte aansluiting(en).

Het is de koper uitdrukkelijk verboden alles wat van aard kan zijn om de riolering te beschadigen of het normaal gebruik ervan te verstoren, in de riolering te lozen, op straf van schadevergoeding. Desnoods zal de koper zuiveringsinstallaties aanleggen.

Artikel 10

De gebouwen en bedrijfsvoering dienen te beantwoorden aan de eisen van een hedendaags bedrijventerrein.

Zo dient de nodige aandacht te worden besteed aan het gebruik van milieuverantwoorde en/of duurzame (bouw-)materialen en (bouw-)technieken evenals aan een duurzame bedrijfsvoering in het algemeen.

Naar buiten uit dient gestreefd naar vormschoonheid en eenvoud.

Containerburelen, nissenhutten, tenten en andere constructies zijn daarbij verboden als definitief bouwwerk.

De koper verplicht zich ertoe de nodige inspanningen te leveren teneinde aan het geheel van het bedrijventerrein een aantrekkelijk en esthetisch uitzicht te geven.

De plannen van de gebouwen – met aanduiding van de bestemming van ieder lokaal –, evenals een gevelplan met aanduiding van de te gebruiken materialen, een gedetailleerd beplantingsplan en een plan van de afsluitingen alsmede van alle veranderingen die het uitzicht naar buiten van deze wijzigingen dienen voorafgaandelijk voor visum aan SOLVA onderworpen.

De koper verbindt zich er uiteraard toe de plannen aan de stedenbouwkundige autoriteiten te onderwerpen en alle noodzakelijke toelatingen en vergunningen te bekomen.

De koper verbindt er zich tevens toe de terreinen en gebouwen steeds in goede staat te onderhouden en de nodige verfraaiings- en onderhoudswerken uit te voeren.

Indien aan de voorschriften van de bepalingen, vervat in de artikels 6 en 10 niet wordt voldaan, kan een schadevergoeding vastgesteld worden door SOLVA, in verhouding tot de betekenis, waarde, omvang en draagwijdte van de vastgestelde niet-naleving van onderhavig contract, met een minimum evenwel van € 12.500 (twaalfduizend vijfhonderd euro), onverminderd de uitoefening door SOLVA van de rechten uit art. 16.

Artikel 11

Het is de koper toegelaten één in de bedrijfsgebouwen geïntegreerde woongelegenheid in te richten mits voorafgaandelijke melding hiervan aan SOLVA en mits betaling aan SOLVA van een meerprijs.

Deze meerprijs is altijd verschuldigd, ook al wordt de woongelegenheid tot stand gebracht door omvorming van bedrijfs- of bureelruimten. De maximale oppervlakte van deze woongelegenheid mag tweehonderd vierkante meter bedragen.

Voor zover de oppervlakte niet groter is dan honderdvijftig vierkante meter zal voor deze woongelegenheid een meerprijs van zesduizendtweehonderd euro (€ 6.200) gelden (aan te passen aan het indexcijfer der consumptieprijzen waarbij het oorspronkelijk indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand april 2015 is en het aangepast indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand waarin de voorafgaandelijke melding tot het realiseren van een woongelegenheid wordt gedaan).

Per schijf van tien vierkante meter oppervlakte meer zal de bovenvermelde meerprijs met duizendtweehonderdvijftig euro (€ 1.250) verhoogd worden (eveneens aan te passen aan het indexcijfer der consumptieprijzen zoals hierboven bepaald).

Bovenvermelde meerprijs is verschuldigd voor de aanvang van de bouw- of verbouwings- of herinrichtingswerken.

Huidige verkoop geeft evenwel geen zekerheid omtrent de mogelijkheid op het goed andere dan fabrieksgebouwen of enige andere vaste of verplaatsbare inrichting op te richten die voor bewoning kan worden gebruikt. Geen bouwwerk noch enig andere vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op het goed waarop de onderhavige akte betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

De koper erkent uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de ingebouwde woning één geheel uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning zullen kunnen verkocht of verhuurd worden. Dit beding geldt eveneens voor alle rechthebbenden en rechtverkrijgers van de koper.

Artikel 12- Allerlei voorschriften

a) Erfdienstbaarheid

De kopers zullen gedogen dat de openbare verlichting op hun eigendom geplaatst wordt en geven aan de bevoegde diensten machtiging om hun eigendom te betreden voor de uitvoering der werken en hun onderhoud.

De aanleg van de oprit over de strook der nutsvoorzieningen mag enkel uitgevoerd worden met uitneembare monolietblokken.

b) Publiciteitspanelen al dan niet verlicht maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating vanwege SOLVA. De aanvraag dient voorgelegd aan de verantwoordelijke besturen, na voorafgaand visum van SOLVA.

c) De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de maatregelen voorgeschreven door deze autoriteiten dienen nageleefd.

d) Ingeval gronden van het gekochte goed moeten worden afgevoerd kan SOLVA eisen, zonder dat zij hiervoor enige vergoeding is verschuldigd, dat de afgevoerde grond op die plaatsen van het tewerkstellingsterrein worden afgelost, die zij de koper aanwijst.

Artikel 13 – Termijn voor de bouwplicht en de verplichting tot het aanvatten van de exploitatie en verplichting tot behoud van de overeengekomen exploitatie

§ 1. De koper verbindt zich ertoe de werken tot oprichting van de gebouwen aan te vatten ten laatste binnen de achttien maanden na de datum van het verlijden van de authentieke koopakte, de werken tot voleindiging op normale wijze voort te zetten en ze te beëindigen zonder een termijn van dertig maand vanaf de authentieke koopakte te overschrijden. De bedrijfsactiviteiten vermeld in de bijzondere voorwaarden moeten een aanvang nemen binnen dezelfde termijn van dertig maanden.

SOLVA kan afwijkingen toestaan en toestemmen in een slechts gedeeltelijke bebouwing wanneer de koper met de uitgesproken bedoeling de expansiemogelijkheden van zijn bedrijf te verzekeren een oppervlakte heeft aangekocht, die zijn huidige behoefte overschrijdt.

Indien aan de voorschriften van deze bepalingen niet wordt voldaan, zal uit dien hoofde aan SOLVA een schadevergoeding verschuldigd zijn van € 25 per dag vertraging, onverminderd de uitoefening door SOLVA van de rechten uit art. 16.

§ 2. De koper verbindt er zich toe de gronden en opstallen aan te wenden voor de in bijzondere voorwaarden overeengekomen activiteit en deze activiteit te handhaven.

Bij het niet handhaven van deze activiteit kan SOLVA de rechten uit art. 16 uitoefenen ongeacht of deze niet-handhaving toerekenbaar is of niet.

SOLVA kan evenwel niet overgaan tot gedwongen uitvoering van deze verplichting.

Artikel 14 – Vervreemdingsverbod en gelijkaardige verbodsbepalingen

§ 1. Het is de koper verboden om zonder voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht het onroerend goed en/of de erop aangebrachte gebouwen of werken geheel of gedeeltelijk:

- a) te vervreemden;
- b) te bezwaren met een zakelijk recht (inbegrepen een recht van opstal door verzaking aan de natrekking of een toelating tot bouwen), behoudens het bepaalde in § 5 betreffende de vestiging van een hypotheek;
- c) te verhuren of anderszins het gebruik of genot ervan ter beschikking te stellen van derden.

Onder vervreemding wordt in a) hierboven begrepen: elke overdracht om niet of onder bezwarende titel, ongeacht of dit krachtens een verkoop, inbreng, ruiling, schenking of anderszins gebeurt, en elke overgang onder algemene titel ingevolge een rechtshandeling, inbegrepen fusie, splitsing of inbreng of overdracht van een bedrijfstak.

§ 2. De koper die een van de in § 1 a) of b) bedoelde transacties beoogt moet:

- a) bij SOLVA de actuele verkoopvoorwaarden opvragen;
- b) de kandidaat-wederpartij kennis geven van de door SOLVA meegedeelde actuele verkoopvoorwaarden van SOLVA en de betrokken oorspronkelijke koop-verkoopakte ;
- c) het akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht aanvragen door middel van een aangetekend schrijven dat mede het ontwerp bevat van de akte betreffende de voorgenomen transactie en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend.

De ontwerp-akte moet tevens de volgende bepalingen bevatten:

- de uitsplitsing van de verkoopprijs indien het goed bebouwd is, in enerzijds de verkoopprijs van de grond en anderzijds de verkoopprijs van de opgerichte infrastructuur en gebouwen;
- het beding dat bepaalt dat de hierboven genoemde actuele verkoopvoorwaarden integraal deel uitmaken van de overeenkomst, zodat de wederpartij ze aanvaardt en zich verbindt tot de nakoming ervan;
- een verklaring van de kandidaat-overnemer, in de ontwerp-akte of afzonderlijk, dat deze zich verplicht tot het handhaven van een welbepaalde activiteit, welke door de ruimtelijke plannen is toegelaten, voor de resterende looptijd, alsmede de andere nog lopende verplichtingen en gebruiksvoorwaarden die uit de verkoopvoorwaarden voortvloeien, alsmede de sancties ervan en de rechten die eruit voortvloeien voor SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht, onder meer uit art. 15 en 16;
- het beding dat de wederpartij er zich toe verbindt dezelfde procedure te hanteren bij een latere transactie in de zin van § 1 en hetzelfde bedingt van een verdere wederpartij.
- het beding dat de verkoop plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop van SOLVA, zoals bepaald in artikel 15 of één van de rechten zoals bepaald in artikel 16.

De verkoopprijs van de grond zelf mag niet hoger zijn dan de prijs van de eerste koop-verkoop exclusief kosten aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijzen.

De aanvrager dient bij zijn aanvraag de stukken te voegen waaruit de prijs, tegenprestatie en andere voorwaarden waaraan de derde bereid is te kopen, blijken, evenals het bewijs dat deze derde de nodige middelen ter zijner beschikking heeft om de opgegeven prijs te betalen.

§ 3. SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht delen hun beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om het voorafgaande akkoord zoals hierboven bepaald, hebben ontvangen. Als binnen deze termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van § 6 of § 7 hierna, al naar gelang het geval.

SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht mogen de toestemming weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

SOLVA verbindt er zich toe om, zo de conform § 2 aangevraagde toelating voor een transactie bedoeld door § 1 a of b een vervreemding of bezwaring betreft aan een nieuwe exploitant, waarbij de overnemer zich overeenkomstig § 2 verbindt én er voldoende waarborgen zijn dat de overnemer in staat is zijn verplichtingen na te komen, ofwel deze toelating te verlenen, al dan niet onder voorwaarden, ofwel het goed terug te nemen door middel van haar voorkooprecht, terugkooprecht of ontbindend beding al naar gelang het geval. Conform het vorige lid mogen de voorwaarden die aan de toestemming worden gekoppeld niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

Deze verbintenis geldt niet wanneer de koper overgaat tot vervreemding van het goed zonder er de voorziene gebouwen te hebben opgericht en zonder er de beschreven activiteit te hebben uitgeoefend in overeenstemming met de bijzondere verkoopvoorwaarden.

§ 4. Bij miskening van het verbod van § 1 of de verplichtingen van § 2 kan SOLVA de rechten uit art. 16 uitoefenen.

§ 5. Het is de koper verboden het goed te hypothekeren zonder voorafgaandelijk, en dit minstens 28 dagen voor het verlijden van de hypotheekakte, de intentie daartoe mee te delen aan SOLVA.

§ 6. Indien het akkoord van SOLVA en van de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht wordt bekomen voor de transactie zoals bedoeld in § 1 a) of b) hierboven (vervreemding of bezwaring zakelijk recht) moeten de onderhandse overeenkomst en authentieke akte waarin deze transactie wordt vastgelegd de volgende bepalingen bevatten ten gunste van de oorspronkelijke begunstigde(n) van het recht van terugkoop :

- het beding dat bepaalt dat de overgemaakte actuele verkoopvoorwaarden integraal deel uitmaken van de overeenkomst, zodat de wederpartij ze aanvaardt en zich verbindt tot de nakoming ervan;
- de omschrijving van de economische activiteit zoals goedgekeurd door SOLVA, die op het goed zal worden uitgeoefend en de verbintenis tot het handhaven van deze activiteit, welke door de ruimtelijke plannen is toegelaten, voor de resterende looptijd, alsmede de andere nog lopende verplichtingen en gebruiksvoorwaarden die uit de verkoopvoorwaarden voortvloeien, alsmede de sancties ervan en de rechten die eruit voortvloeien voor SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht, onder meer uit art. 15 en 16;
- dat de wederpartij er zich toe verbindt dezelfde procedure te hanteren bij een latere transactie in de zin van § 1 en hetzelfde beding van een verdere wederpartij;
- het beding dat de wederpartij er zich toe verbindt dezelfde procedure te hanteren bij een latere transactie in de zin van § 1 en hetzelfde beding van een verdere wederpartij.
- de uitsplitsing van de verkoopprijs indien het goed bebouwd is, in enerzijds de verkoopprijs van de grond en anderzijds de verkoopprijs van de opgerichte infrastructuur en gebouwen.

§ 7. Indien het akkoord van SOLVA en van de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht wordt bekomen voor de transactie zoals bedoeld in § 1 c) hierboven (verhuring of genotsverschaffing) moet in de overeenkomst waarin deze transactie wordt vastgelegd verplicht het volgende worden opgenomen :

- een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012,
- de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik zoals vastgelegd in onderhavige verkoopvoorwaarden,
- eventueel de verplichting van de gebruiker om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden zoals vastgelegd in onderhavige verkoopvoorwaarden,
- de integrale overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 dat bepaalt:

“De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.”

De koper, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten en verplichtingen, vermeld in huidige §. De koper kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceelsdeel van de nalatige gebruiker.

Artikel 15 - Voorkooprecht

§ 1. Bij een gehele of gedeeltelijke overdracht onder bijzondere titel, en bij de vestiging van een erfpacht, opstal of vruchtgebruik, beschikt SOLVA of haar rechtsopvolger over een voorkooprecht om het goed bij voorrang aan te kopen tegen dezelfde prijs, bepaald overeenkomstig de procedure in art. 14 § 2.

§ 2 Het voorkooprecht wordt uitgeoefend door kennisgeving per aangetekende brief aan de kandidaat-vervreemder binnen de twee maanden na de ontvangst van de aanvraag bedoeld in art. 14 § 2.

§ 3. Wanneer het te vervreemden onroerend goed slechts gedeeltelijk met gebouwen is voorzien, kan SOLVA binnen de twee maanden na de ontvangst van de aanvraag bedoeld in artikel 14 § 2 eisen dat er een opsplitsing van het goed in twee loten, een bebouwd en een onbebouwd, wordt voorgesteld en een prijs wordt bepaald voor elk van de twee loten afzonderlijk. Na ontvangst van de prijs voor de afzonderlijke loten kan SOLVA binnen een nieuwe termijn van de twee maanden haar voorkooprecht uitoefenen op elk van beide loten afzonderlijk.

§ 4. Noch het gelden van dit voorkooprecht, noch de uitoefening of de niet-uitoefening ervan houden enige verzaking in door SOLVA van de rechten die zij put uit art. 16.

Omgekeerd houdt het niet uitoefenen van de rechten uit art. 16 door SOLVA geen verzaking in aan het voorkooprecht.

Artikel 16 – Terugkooprecht en uitdrukkelijk ontbindend beding

Artikel 16.1 - Terugkooprecht

§ 1. Gevallen waarin het terugkooprecht geldt

Zonder afbreuk te doen aan het recht van SOLVA om de verkoopovereenkomst conform het gemeen recht of krachtens art. 16.2 te ontbinden wegens wanprestatie, zijn de in § 2 genoemde personen gerechtigd om het verkochte goed, met inbegrip van de opstallen, overeenkomstig artikel 27 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 terug te kopen onder de in dit artikel 16.1 gestelde voorwaarden indien de koper:

- a) de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid vermeld in bijzonder verkoopvoorwaarden of
- b) voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft of
- c) de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is en daardoor ernstige hinder veroorzaakt voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is.

§ 2. Begunstigden van het recht van terugkoop

De begunstigde van het recht van terugkoop is SOLVA of haar rechtsopvolger.

§ 3. Wijze van uitoefening terugkooprecht

Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop kan worden overgegaan moet de koper in gebreke worden gesteld door minstens één van de in §2 hierboven genoemde begunstigden en worden aangemaand om de vastgestelde schendingen binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

De begunstigde van het recht van terugkoop moet die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van het feit dat één van de voornoemde omstandigheden voor de uitoefening van het recht van terugkoop zich heeft voorgedaan.

Als de begunstigde van het recht van terugkoop vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van schending van de verplichtingen die rusten op de koper, kan hij of de andere begunstigden van het recht van terugkoop overgaan tot terugkoop. Deze beslissing dient binnen het jaar na het verstrijken van de voornoemde termijn van één jaar, te zijn betekend aan de koper. Bij gebreke hiervan kan het terugkooprecht slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van één jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

Als verschillende begunstigden van het recht van terugkoop willen overgaan tot terugkoop, mag de eerste verkoper overgaan tot terugkoop.

§ 4. Terugkoopprijs

De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop van de grond werd toegestaan door de begunstigden van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop van de grond waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

Voor de terugkoop is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd dan de vergoeding bedoeld in dit artikel. Deze vergoeding kan worden verminderd in de omstandigheden waarvan sprake in § 6 hierna.

De hoger bepaalde terugkooprijs desgevallend verminderd met alle in deze voorwaarden bepaalde kosten, boeten en andere bedragen en in het bijzonder de kosten inzake bodemsanering zal slechts verschuldigd zijn op het ogenblik dat SOLVA een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

§ 5 Modaliteiten en kenmerken van het terugkooprecht

Het recht van terugkoop :

- kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen, derhalve dat de begunstigde de afsplitsing kan vorderen;
- geldt onbeperkt in de tijd;
- wordt ingevolge de overschrijving van de authentieke akte tegenstelbaar aan derden.

§ 6 Bodemonderzoek en bodemvervuiling

Vanaf de betekening van beslissing houdende uitoefening van het terugkooprecht heeft de begunstigde van het terugkooprecht, naast het uit art. 22 voortvloeiende recht om financiële zekerheden te eisen:

- het recht alle bewarende maatregelen te nemen;
- het recht te eisen dat de koper onverwijld overgaat tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten;
- het recht te eisen dat de koper overgaat tot een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat zou eisen.

Deze rechten gelden zowel in geval de koper op het terrein een risico-inrichting als een niet-risico-inrichting heeft gevestigd.

De koper geeft krachtens de verkoopovereenkomst aan SOLVA en de eventuele andere begunstigden van het terugkooprecht een onherroepelijke volmacht om vanaf de betekening van de beslissing houdende uitoefening van het terugkooprecht, in naam van en voor rekening van de koper over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek en de eventuele verplichtingen uit de toepasselijke wetgeving inzake bodemsanering uit te voeren indien de koper dit niet zelf doet na aanmaning daartoe door SOLVA of een eventueel andere begunstigde van het terugkooprecht. In dit geval komen alle kosten verbonden aan de voornoemde bodemonderzoeken en/of sanering evenals eventuele bewarende maatregelen die de begunstigde van het recht van terugkoop maakt, ten laste van de koper en worden deze in mindering gebracht van de terugkooprijs. SOLVA of de eventuele andere begunstigden van het terugkooprecht beslist eenzijdig of en hoe zij deze volmacht invult.

Indien de terugkoop prijs niet volstaat om alle voornoemde kosten te compenseren, zal de koper op eerste verzoek en mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken, het openstaand saldo van kosten vergoeden.

Artikel 16.2 - Uitdrukkelijk ontbindend beding

§ 1. Ontbindingsgronden

Zonder afbreuk te doen aan het terugkooprecht zoals bedongen in artikel 16.1 hierboven en zonder afbreuk te doen aan het recht van SOLVA om de verkoopovereenkomst conform het gemeen recht te ontbinden wegens andere wanprestaties, is SOLVA gerechtigd om zonder nadere ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst de ontbindende voorwaarde in te roepen en aldus de verkoopovereenkomst te ontbinden wegens niet-nakoming ongeacht of deze toerekenbaar is of niet indien:

- de koper de in art. 13 §1 bepaalde bebouw- en/of exploitatieplicht niet nakomt binnen de overeengekomen termijn; of
- de koper het vervreemdingsverbod van art. 14 miskent; of
- de koper het voorkooprecht of een van de verplichtingen uit art. 15 miskent; of
- de koper failliet wordt verklaard of in vereffening gaat; of
- de koper de in bijzondere voorwaarden overeengekomen economische activiteit staakt, of
- de koper ernstig tekortschiet in enige andere verplichting uit de verkoopovereenkomst, zij het de algemene dan wel de bijzondere voorwaarden.

SOLVA is eveneens gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst de ontbindende voorwaarde in te roepen en aldus de verkoopovereenkomst te ontbinden wegens elke andere contractuele tekortkoming waaraan niet verholpen wordt binnen de door SOLVA in een ingebrekestelling opgegeven redelijke termijn voor regularisatie.

Dit beding is gegrond op een niet-nakoming door de koper en is dus geen beding van wederinkoop in de zin van art. 1659 B.W. en de beperkingen uit die bepaling zijn dan ook niet van toepassing.

§ 2. Termijn voor uitoefening

Het recht van SOLVA om deze ontbindende voorwaarde in te roepen verjaart eerst na het verstrijken van de tienjarige termijn van art. 2262 bis B.W., welke eerst begint te lopen:

- voor de ontbinding wegens niet-nakoming van de bebouw- en/of exploitatieplicht, bij het verstrijken van de door de overeenkomst bepaalde termijn voor de nakoming van die bebouw- en/of exploitatieplicht;
- voor de ontbinding wegens een andere tekortkoming, inbegrepen een staking van de economische activiteit of van de naleving van de gebruiksvoorwaarden, zodra SOLVA daadwerkelijk kennis heeft van die tekortkoming.

§ 3. Wijze van ontbinding

SOLVA kan in de omstandigheden bepaald in § 1 ontbinden door kennisgeving per aangetekende brief van een daartoe strekkende verklaring aan de koper.

In die gevallen waar de ontbinding kan geschieden zonder ingebrekestelling kan SOLVA niettemin verkiezen om de beslissing tot ontbinding uit te stellen en de koper eerst in gebreke te stellen om zijn verplichtingen na te komen; bij niet-nakoming binnen de in de ingebrekestelling gegeven termijn herneemt SOLVA het recht om door een eenzijdige verklaring de overeenkomst te ontbinden, tenzij er intussen tussen partijen in der minne een terugkoop zou zijn overeengekomen.

§ 4. Gevolgen van de ontbindingsverklaring of de voorafgaande ingebrekestelling

Vanaf de ingebrekestelling (inbegrepen de ontbindingsverklaring indien er geen voorafgaande ingebrekestelling is) heeft SOLVA, naast het uit art. 22 voortvloeiende recht om financiële zekerheden te eisen:

- het recht alle bewarende maatregelen te nemen;
- het recht te eisen dat de koper onverwijld overgaat tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten;
- het recht te eisen dat de koper overgaat tot een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat zou eisen.

Deze rechten gelden zowel in geval de koper op het terrein een risico-inrichting als een niet-risico-inrichting heeft gevestigd.

De koper geeft krachtens de verkoopovereenkomst aan SOLVA een onherroepelijke volmacht om vanaf de ingebrekestelling of ontbindingsverklaring indien er geen voorafgaande ingebrekestelling is, in naam van en voor rekening van de koper over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek en de eventuele verplichtingen uit de toepasselijke wetgeving inzake bodemsanering uit te voeren indien de koper dit niet zelf doet na aanmaning daartoe door SOLVA.

SOLVA beslist eenzijdig of en hoe zij deze volmacht invult.

§ 5. Gevolgen van de ontbinding

Door de kennisgeving van de ontbinding keert de eigendom van het onroerend goed van rechtswege retroactief terug naar SOLVA behoudens andersluidende overeenkomst tussen SOLVA en de betrokken koper, en kan SOLVA alle bevoegdheden van de eigenaar opnieuw uitoefenen, onverminderd het recht van SOLVA op de vergoeding van alle schade die het gevolg is van de wanprestatie van de koper en de toepassing van het schadebeding bepaald in § 7 van dit artikel.

De terugwerkende kracht van de ontbinding doet geen afbreuk aan de fiscale, administratieve, milieurechtelijke en andere verplichtingen die in de periode voorafgaand aan de ontbinding op de koper rustten in zijn hoedanigheid van eigenaar.

§ 6. Verplichtingen die ontstaan uit de ontbinding

Door de kennisgeving van de ontbinding ontstaat in hoofde van de betrokken koper de verplichting om het goed te ontruimen. Vanaf de 15e dag na de ontbinding is bij gebreke aan ontruiming en terbeschikkingstelling van het goed een bezettingsvergoeding verschuldigd, die kan worden vastgelegd in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Door de ontbinding ontstaat voor de koper jegens wie ontbonden wordt, de verplichting jegens SOLVA om over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten alsook een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat eist in geval van overdracht, voor zover dat niet reeds gebeurd is ingevolge § 4 supra. Deze verplichting is contractueel bedongen, ook voor het geval de wettelijke verplichting niet van toepassing zou zijn in geval van ontbinding wegens wanprestatie.

SOLVA beschikt daartoe over de volmacht genoemd in § 4 van dit artikel.

§ 7. Verplichtingen van SOLVA na de ontbinding

Nadat aan de verplichtingen van § 4 en § 6 is voldaan door de koper jegens wie ontbonden wordt, is deze gerechtigd tot betaling door SOLVA van het saldo van volgende bedragen:

- voor wat betreft de grond, de prijs van de eerste verkoop exclusief kosten aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijsen. Indien na de initiële verkoop door SOLVA aan een bedrijf, een verkoop werd toegestaan door SOLVA is de in acht te nemen prijs, de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijsen.
- voor wat betreft de infrastructuur en gebouwen – met uitzondering van het materieel en de outillage – die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, 90% van de venale waarde. Deze waarde wordt door de bevoegde Rijksdiensten of een door een door SOLVA aangestelde beëdigd expert-schatter op voor partijen bindende wijze vastgesteld.

Deze respectieve bedragen dienen verminderd met :

- de kosten van bodemonderzoek en/of van sanering die SOLVA reeds zou hebben gemaakt en van eventuele bewarende maatregelen;
- de nog resterende bodemonderzoeks- en saneringskosten die nog niet door de koper zijn gedragen en waarvoor hij geen voldoende zekerheid stelt;
- eventuele belastingen en leegstandsheffingen die SOLVA moet dragen gedurende de periode dat het terrein onbeschikbaar is voor SOLVA, onder meer doch niet uitsluitend wegens de noodzaak tot bodemonderzoek of bodemsanering;
- de bezettingsvergoeding welke contractueel kan vastgelegd zijn in de bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- de aan het goed door de koper aangerichte schade en elke andere schade die het gevolg is van de wanprestatie door de koper.

De koper jegens wie ontbonden wordt kan géén andere vergoeding vorderen van SOLVA noch enig ander bedrag terugvorderen, ook niet de belastingen, taksen, heffingen en andere kosten die de koper als eigenaar onder ontbindende voorwaarde heeft betaald of gemaakt.

Deze vergoeding is bovendien pas opeisbaar nadat een oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd en de termijn van 60 dagen van art. 104 § 1 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 is verstreken, in voorkomend geval de daaruit voortvloeiende verplichting tot beschrijvend bodemonderzoek is vervuld, en in geval van saneringsplicht, de voorwaarden van art. 104 § 2 zijn vervuld in hoofde van de koper (d.i. een conformiteitsattest voor het bodemsaneringsproject is verkregen, de verbintenis jegens OVAM is aangegaan en de vereiste financiële zekerheden zijn gesteld). In geval van wijziging van de toepasselijke bodemsaneringswetgeving gelden de bepalingen die in wezen met de genoemde bepalingen overeenstemmen.

§ 8 Ontbinding jegens een rechtsopvolger van de koper na toegestane vervreemding of bezwaring

In het geval van een toegestane transactie zoals bepaald door art. 14 §1 a) of b) (vervreemding of bezwaring zakelijk recht), heeft SOLVA de in dit artikel 16.2 bepaalde rechten jegens de overnemer of rechtsverkrijger van de koper bij wanprestatie door die overnemer of rechtsverkrijger.

Indien SOLVA tot ontbinding overgaat, treft deze ontbinding zowel de verkrijgingstitel van deze overnemer of rechtsverkrijger als die van zijn rechtsvoorganger(s), zodat behoudens andersluidende overeenkomst tussen SOLVA en de betrokken rechtsverkrijger, de eigendom van het onroerend goed van rechtswege retroactief terugkeert naar SOLVA en niet naar de rechtsvoorganger.

Voor de berekening van het eventuele saldo waarop de rechtsverkrijger recht heeft overeenkomstig § 7 van dit artikel 16.2, geldt als prijs voor wat betreft de grond de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijsen.

Artikel 16.3 – Verhouding artikel 16.1 en 16.2

Noch het gelden van een terugkooprecht, noch de uitoefening of de niet-uitoefening ervan houden enige verzaking in door SOLVA van de rechten die zij put uit art. 16.2.

Omgekeerd houdt het niet uitoefenen van de rechten uit art. 16.2 door SOLVA geen verzaking in aan het terugkooprecht.

Artikel 17

Voor zover zakelijke rechten van derden, in het bijzonder hypotheeken of onroerende voorrechten, wegvallen of verminderen door de terugkoop of ontbinding waarvan sprake in artikel 16 hierboven, zijn die derden gesubrogeerd in de netto-schuldvordering waarop de koper jegens SOLVA aanspraak kan maken, d.i. na aftrek van alle kosten, boeten en andere bedragen zoals bepaald in deze verkoopsvoorwaarden en nadat deze schuldvordering volgens deze voorwaarden opeisbaar is geworden.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

Artikel 18

Elke grondspeculatie is strikt verboden. Elke winst die voortvloeit uit een dergelijke speculatie zal verworven zijn ten gunste van SOLVA indien de koper overgaat tot de verkoop van de verworven goederen zonder er de voorziene gebouwen te hebben opgericht en zonder er de beschreven activiteit te hebben uitgeoefend in overeenstemming met de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Artikel 19

Indien om reden van verbreding van de openbare weg of om het realiseren van een gemeenschappelijke voorziening SOLVA verplicht is de daartoe benodigde gronden terug te kopen zal de aankoopprijs deze zijn vermeld in onderhavige akte, evenwel vermeerderd met de door de koper gedane kosten van aankoop voor deze strook.

Artikel 20

Al de mededelingen te doen door SOLVA en door de koper in uitvoering van onderhavige overeenkomst, zullen geldig gedaan worden door middel van ter post aangetekende brieven geadresseerd aan de maatschappelijke zetel.

Artikel 21

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

Artikel 22. Bodembeheer en bodemvervuiling

SOLVA kan te allen tijde van elke koper eisen dat er jegens haar financiële zekerheden worden gesteld in verhouding tot het risico op vervuiling van de bodem die de activiteit van de koper kan veroorzaken en tot de kost voor de sanering ervan.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om ingeval van periodieke onderzoeksplicht ingevolge de Vlaamse of andere toepasselijke milieuwetgeving onverwijld SOLVA op de hoogte te brengen van de resultaten van de bodemonderzoeken en alle door SOLVA nuttig geachte informatie of documentatie op eerste verzoek te verschaffen.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om ingeval van schadegevallen met repercussies op de bodem, SOLVA afdoende in te lichten over het schadegeval en zijn gevolgen en alle nuttig geachte informatie of documentatie op eerste verzoek te verschaffen.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om tot bodemonderzoek en/of bodemsanering over te gaan zodra een dergelijke verplichting voortvloeit uit de toepasselijke wetgeving en/of de bodemsaneringsnormen overschreden zijn.

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN TE HECHTEN AAN DE AUTHENTIEKE VERKOOPSAKTE

1° De koper verklaart deze grond aan te kopen met het doel er volgende bedrijfsactiviteiten/exploitatie uit te oefenen :

2° De koper verklaart:

Ter plaatse onmiddellijk na de inbedrijfneming personen te werk te stellen.

3° De bezettingsvergoeding waarvan sprake in artikel 16.2 §6 bedraagt €

Niet naleving wordt beteugeld zoals bepaald in artikel 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden.