

**VERKOOPSVOORWAARDEN INTEGRAAL DEEL
UITMAKENDE VAN DE INDIVIDUELE VERKOOPAKTE**

gronden bedrijventerrein

Dendermondsesteenweg te Kalken, Laarne

HOOFDSTUK I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 toepassingsgebied

Deze verkoopvoorwaarden (integraal deel uitmakende van de individuele verkoopakte), - voor zover de bijzondere verkoopvoorwaarden er niet van afwijken- zijn van toepassing op de loten 1a, 2a, 3a, 4, 5a, 6a, 7a, 8a, 9a, 10a, 11a, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 en 21 en de groenzones zoals vermeld in artikel 23, gelegen op het bedrijventerrein Dendermondsesteenweg te Kalken en figurerend op het inrichtingsplan/grondplan lotindeling opgemaakt door studiebureau Goegebeur dd. 11 februari 2011. Onderhavige akte wordt als - verkoopvoorwaarden integraal deel uitmakende van de individuele verkoopakte- aangehecht aan elke verkoopovereenkomst van hiervoor opgesomde loten.

De percelen 19 en 20 maken integraal deel uit van het RUP lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg – Kalken, maar zijn evenwel tot op heden geen eigendom van de gemeente Laarne.

Artikel 2 Staat van goed

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 waarmee het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één/twintigste.

De percelen worden uitsluitend opgemeten door studiebureau Goegebeur-Van Den Bulcke, Herbakkersplein 5, 9900 Eeklo.

Artikel 3 Eigendom, genot, gebruik

De kopers krijgen, met inachtnaam van de in onderhavige verkoopvoorwaarden opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het vrij gebruik van het verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte, en zij zullen vanaf dan ook alle weldadige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

Artikel 4

De koper verbindt 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 verhuring enz., met betrekking tot één of meer van de hierboven opgesomde percelen of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt dat zijn rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten:

- perfect kennis hebben van de voorwaarden vervat in deze verkoopvoorwaarden integraal deel uitmakende van de individuele verkoopakte

- volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze verkoopsvoorwaarden integraal deel uitmakende van de individuele verkoopakte
- dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan
- dat zij op hun beurt de voorwaarden uit deze verkoopsvoorwaarden integraal deel uitmakende van de individuele verkoopakte zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

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 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 partijen 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 koper of zijn rechtverkrijger(s)/rechtvolger(s) de ontbinding van deze overeenkomst kan vorderen en bekomen. Deze essentiële voorwaarden zijn de volgende :

- 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 19 van deze verkoopsvoorwaarden 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 19 van deze verkoopsvoorwaarden; en
- 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 19 van deze verkoopsvoorwaarden; en
- het uitsluitend uitoefenen van economische activiteiten op het verkochte goed die verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in artikel 7 van de verkoopsvoorwaarden; en
- de daadwerkelijke uitoefening van de economische activiteiten, vermeld in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht; op het verkochte goed en de daadwerkelijke naleving van alle voorwaarden tot gebruik van het verkochte goed, bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht.

Artikel 5

Deze verkoopsvoorwaarden integraal deel uitmakende van de individuele verkoopakte mogen niet gewijzigd worden, dan mits akkoord van de gemeente Laarne en alle andere perceelseigenaars.

Artikel 6 bijlages

Deze verkoopsvoorwaarden integraal deel uitmakende van de individuele verkoopakte worden als bijlage gehecht bij het:

1. het gemeentelijk RUP lokaal bedrijventerrein Dendermondsesteenweg – Kalken, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 9 augustus 2007.
2. het inrichtingsplan/grondplan lotindeling opgemaakt door studiebureau Goegebeur – Van Den Bulcke dd 11 februari 2011
3. de stedenbouwkundige vergunning dd. 21 januari 2011 houdende het aanleggen van wegenis lokaal bedrijventerrein

Voor zover deze voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van de verkoop, verbindt de gemeente Laarne er zich toe, naar best vermogen, deze zo spoedig mogelijk te laten uitvoeren of afwerken, dit door en volgens de planning van de betreffende nutsmaatschappijen.

De kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties.

Kosten om het perceel aan te sluiten op de voorziene uitrusting zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs, zoals:

- Kosten voor aansluiting op de voorziene uitrusting, ook al dient dit geheel of gedeeltelijk in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren.
- Kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze die voorzien zijn of van uitrustingen met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien bij de initiële aanleg door de gemeente.
- Kosten voor het verplaatsen van installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen. 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 koper.
- Kosten voor de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak.
- Alle eventuele andere kosten

De koper is hierbij t.o.v. de gemeente aansprakelijk voor de schade die hijzelf of door zijn aangestelde(n), aannemer(s) of onderaannemer(s) aanricht aan de nutsleidingen.

Artikel 10 CO₂-neutraliteit

De koper verbindt zich ertoe de CO₂ neutraliteit na te leven conform het Ministerieel Besluit van 1 oktober 2007, en latere wijzigingen, houdende de uitwerking van de CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen. De koper verbindt er zich toe haar elektriciteitsverbruik CO₂ neutraal te hebben of de CO₂- emissies tengevolge van haar elektriciteitsverbruik te compenseren. Deze verbintenis is een resultaatverbintenis.

Deze compensatie gebeurt door het afsluiten van een groene stroomcontract met een leverancier die de levering van groene stroom garandeert. Het opwekken van grijze energie, met bijvoorbeeld een dieselgenerator, is verboden, behalve bij gevallen van overmacht. Onder overmacht wordt onder andere begrepen het uitvallen van de stroom door een panne.

De verplichting tot CO₂-neutraliteit gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw door de onderneming.

De gemeente Laarne is belast met de controle van de koper op het naleven van diens verplichting tot CO₂-neutraliteit. Daartoe maakt de koper jaarlijks, op het moment van de beheerdersvergadering (artikel 11), zijn elektriciteitsjaarverbruik over aan de gemeente Laarne met voorlegging van het contract met de leverancier. De gemeente Laarne houdt deze gegevens bij ter inzage voor de bevoegde inspectie.

De koper is verplicht een energieboekhouding te voeren (in eigen beheer of opgedragen aan een derde). Een volledig bijgewerkte energieboekhouding moet op datum van de beheerdersvergadering aan de vertegenwoordiger van de gemeente Laarne voorgelegd worden.

Indien de koper niet in staat is om aan diens verplichting tot CO₂ – neutraliteit te voldoen, dan dient hij de gemeente Laarne hiervan onverwijld op de hoogte te brengen door het volgende schriftelijk tegen ontvangstbewijs (eventueel bijvoeglijk ondersteund door fax, email of enige andere informatiedrager) mede te delen:

- de omschrijving van de contractuele niet – nakoming;
- de redelijkerwijze voorziene duur van de niet – nakoming;
- voorstel van mogelijke remediërende middelen en inspanningen tot CO₂ – neutraliteit.

Het is tussen Partijen goed begrepen dat dergelijke remediërende middelen en inspanningen essentieel tijdelijk van aard moeten zijn en dat de koper via deze weg haar contractuele verplichtingen niet op duurzame en structurele weg aan een derde kan overdragen.

De gemeente Laarne kan, wanneer de koper de gevraagde informatie niet aanlevert, beslissen, doch slechts na voorafgaande verwittiging, dat een energiescan van het bedrijf uitgevoerd wordt. De kosten van deze scan worden verhaald op de koper. Wanneer het bedrijf deze scan niet toelaat of wanneer uit de scan blijkt dat het bedrijf niet of onvoldoende CO₂ neutraal is, wordt er na aanmaning en bij blijvende tekortkomingen, van rechtswege een toelage op de elektriciteitsfactuur berekend. Deze toelage moet voldoende hoog zijn om de productie van CO₂ op een voldoende wijze te compenseren door de aankoop van emissiekredieten. In voorkomend geval worden de emissiekredieten voor het betroffen bedrijf aangekocht door de beheerder van het bedrijventerrein. Deze toelage kan ook gewijzigd worden door het ambthalfte wijzigen naar een groene stroomcontract.

Indien de koper de CO₂ – verplichting niet naleeft, en het Agentschap Economie met toepassing van artikel 11 van het M.B. van 1 oktober 2007 de subsidie voor het beheer terugvordert, zal de koper aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het verlies van deze subsidie en voor alle directe en indirecte schadelijke gevolgen die de terreinbeheerder en/of de andere op het terrein aanwezige bedrijven zullen lijden.

Artikel 11 Beheer

De gemeente Laarne verbindt zich er toe om jaarlijks al de eigenaars uit te nodigen voor een beheerdersvergadering. Deze vergadering zal doorgaan op een vaste dag van een vastgelegde maand. Deze dag zal vastgelegd worden in overleg met de eerste ingebruiknemers.

Op deze vergadering zullen de eigenaars de kans krijgen om problemen te melden, voorstellen te formuleren, edm.

De aanwezigheid op deze beheerdersvergaderingen is niet verplicht, doch sterk aanbevolen. Indien de eigenaar of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig kan zijn, dient de energieboekhouding tegen ontvangstbewijs 5 dagen vóór die datum overgemaakt te worden aan de vertegenwoordiger van de gemeente Laarne.

Artikel 12 Bouwvoorschriften - duurzaam hout

Vanuit een duurzaam ontwikkelingsperspectief dient, indien hout wordt gebruikt, het gebruik van duurzaam hout te worden nagestreefd. In deze optiek dient bij de vergunningsaanvraag steeds te worden aangetoond dat hout wordt gebruikt afkomstig uit een duurzaam bosbeheer. Hiertoe dient een houtsoort te worden gekozen met een onafhankelijke certificatie inzake verantwoord en duurzaam bosbeheer, zoals onder meer FSC-label (Forest Stewardship Council), PEFC-label (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes). De vergunningverlenende overheid kan ten allen tijde bijkomende maatregelen en lasten opleggen m.b.t. het duurzaam houtgebruik.

Artikel 13 Bouwvoorschriften - bouwlijn

De gebouwen, constructies en de bouwlijn dienen zich te richten naar het RUP.

Artikel 14 Bouwvoorschriften – perceelstoegang

Elk bedrijfsperceel dient zijn toegang te voorzien op de op het inrichtingsplan aangeduide plaats en binnen de voorwaarden gesteld in het RUP.

Alle vrachtverkeer dient zich te ontsluiten via de interne wegenis.

De aanleg van de beperkt te houden in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient te geschieden met materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

Artikel 15 Bouwvoorschriften - Beeldkwaliteit

Het kleur en materiaalgebruik is vrij, voorzover er met aardekleuren gewerkt wordt, geselecteerd wordt voor materialen die niet weerkaatsen en geen blinkende kleuren gebruikt worden.

Technische installaties op het dak zoals ontluuchtingskanalen moeten in het architectonisch beeld ingepast worden en mogen niet dominant zichtbaar zijn
Zonnepanelen zijn toegelaten.

Artikel 16 Bouwvoorschriften – Publiciteit en bewegwijzering

Publiciteit ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan voor zover deze niet gericht worden naar de Dendermondsesteenweg en dit voor de bedrijven die niet onmiddellijk aan deze weg zijn gesitueerd. Alle uithangborden dienen op een kwalitatieve en contextuele wijze te worden ingepast op het bedrijfsperceel.

Het uithangbord staat enkel in functie van de bestemming van het gebied. Publiciteit ten behoeve van derden is derhalve uitgesloten. Alle informatieborden die worden opgelegd in de milieuvergunning zijn toegelaten.

Signalisatie en bewegwijzering zijn steeds toegelaten binnen de door de gemeente omschreven bepalingen

De hoogte van de uithangborden mag de bouwhoogte van de bijhorende bedrijfsgebouwen niet overschrijden. Het gebruik van neonverlichting is niet toegestaan, verlichting van uithangborden dient indirect te gebeuren.

Publiciteit en bewegwijzering die niet voldoen aan deze bouwvoorschriften en voor visuele hinder zorgen, zullen op kosten van de overtreder weggehaald worden

Artikel 17 bouwvoorschriften - Water

Er geldt een maximaal lozingsdebiet van 10l/sec./ ha verharde oppervlakte en er dient een buffercapaciteit van 220 m³ per hectare verharde oppervlakte op het eigen terrein gerealiseerd te worden. De buffering wordt op de bedrijfspercelen zelf gerealiseerd. Een maximaal hergebruik van het hemelwater dient te worden nagestreefd.

Het bedrijf dient een waterplan op te maken, dit waterplan geeft zowel aan wat met het hemelwater zal gebeuren, als met het bedrijfsafvalwater, als met het huishoudelijk afvalwater.

Artikel 18 – bijdrage parkmanagement

Om de kwaliteit op termijn in het lokaal bedrijventerrein te waarborgen zullen supplementaire investeringen gewenst zijn, die een meerwaarde betekenen voor het bedrijventerrein en die de werking van de bedrijven op het bedrijventerrein ten goede komen (bv. onderhoud

groenvoorziening, ondersteuning bij de verplichting CO2-neutraliteit, onderhoud van de gemeenschappelijke parking, straatmeubilair, signalisatie, ...)

Om in de toekomst het bedrijventerrein de mogelijkheden te geven hierop in te spelen en de continuïteit te verzekeren, wordt van de bedrijven een jaarlijkse bijdrage gevraagd van 0,35 euro per m² waarmee in eerste instantie het onderhoud van de bufferzones en de grachten zal verzekerd worden en het parkmanagement zal uitgebouwd worden.

Aangepast aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule :

$$\frac{\text{Oorspronkelijke bijdrage} \times \text{aangepast indexcijfer}}{\text{Oorspronkelijk indexcijfer}}$$

Waarbij moet worden verstaan onder "oorspronkelijk indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand januari 2012 en onder "aangepast indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand januari van het werkingsjaar.

Artikel 19 Bezetting en inbedrijfstelling

De koper verbindt er zich toe om op het goed de hierna gemelde coëfficiënten te respecteren en dit binnen de vooropgestelde tijdsperiode (hierna "bezettingscoëfficiënten"):

- a) binnen de 24 maanden na het verlijden van de authentieke akte dient de koper zijn bouwplannen in te dienen en de stedenbouwkundige vergunning aan te vragen,
- b) binnen de 48 maanden na het verlijden van de authentieke akte, dient het koper op het goed nijverheidsgebouwen en/of installaties ("bouw- en uitrustingswerken") opgericht te hebben met een minimale oppervlakte van minstens vijftig (50) procent van de maximaal bebouwbare (volgens de stedenbouwkundige voorschriften) oppervlakte
- c) binnen de 60 maanden na het verlijden van de authentieke akte dient het bedrijf zijn economische activiteiten te hebben aangevat, behoudens abnormale omstandigheden waarover de gemeente tijdig dient ingelicht te worden;

Bij verwerving van meerdere loten bij afzonderlijke akte worden de hiervoor vermelde bezettingscoëfficiënten per afzonderlijk lot berekend en toegepast.

Artikel 20 Bedrijfswoning

De voorschriften van het RUP aangaande de bedrijfswoning dienen uitdrukkelijk gerespecteerd te worden.

Eén bedrijfswoning per bedrijf is toegelaten op voorwaarde dat de maximale vloeroppervlakte van de conciërgewoning 250 vierkante meter bedraagt en dat ze architecturaal geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw. De koper erkent uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de woning één geheel moeten uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning kunnen verkocht, verhuurd of in gebruik gegeven worden. De bedrijfswoning is bestemd voor de huisvesting van de bedrijfsleider en gezin of van aan het bedrijf verbonden bewakingspersoneel met gezin.

Voor de oprichting van een bedrijfswoning dient voorafgaandelijk een schriftelijk akkoord van de gemeente gevraagd te worden.

De oprichting van een bedrijfswoning kan nooit voorafgaand aan de oprichting van de bedrijfsgebouwen gebeuren. De stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de bedrijfswoning dient gelijktijdig ingediend te worden met de stedenbouwkundige vergunning bedrijfsgebouwen.

Artikel 21 specifieke bouwvoorschriften voor loten 1a, 2a, 3a, 4, 5a, 6a, 7a en 8 a

Loten 1a, 2a, 3a, 4, 5a, 6a, 7a en 8 a vallen onder zone 1 in het RUP en dienen de voorschriften van hoofdbestemming , nevenbestemming en de inrichtingsvoorschriften naar perceelsstructuur, plaatsing van volumes, dimensionering van volumes (bouwhoogte en dakvorm), terreinbezetting, verhardingen, parkeerbeleid, waterbuffering, groenvoorzieningen, afsluitingen, perceelstoegang en de bijzondere bepalingen voor deze zone te respecteren.

Artikel 22 specifieke bouwvoorschriften voor loten 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 11a, 10a, 9a

Loten 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 11a, 10a, 9a vallen onder zone 2 in het RUP en dienen de voorschriften van hoofdbestemming , nevenbestemming en de inrichtingsvoorschriften naar perceelsstructuur, plaatsing van volumes, dimensionering van volumes (bouwhoogte en dakvorm), terreinbezetting, verhardingen, parkeerbeleid, waterbuffering, groenvoorzieningen, afsluitingen, perceelstoegang en de bijzondere bepalingen voor deze zone te respecteren.

Artikel 23 specifieke bouwvoorschriften voor loten 11b, 10 b, 9b, 8b, 7b, 6b, 5b, 3b, 2b, 1b

Loten 11b, 10 b, 9b, 8b, 7b, 6b, 5b, 3b, 2b, 1b vallen onder zone 5 in het RUP en dienen de voorschriften voor deze zone te respecteren.

Deze zone is bestemd als bouwvrij groengebied. Het groene karakter van deze zone dient borg te staan voor de integratie van de site in het landschap. Deze zone dient een publiek karakter te hebben. In deze zone is geen enkele vorm van bebouwing of verharding toegelaten.

Artikel 24 Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

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

Artikel 25 Aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel

De koper is gehouden de nodige lozingsvergunningen aan te vragen bij de bevoegde overheid.

In elk geval is het de koper 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 de overtreding van dit verbod zal ten laste gelegd worden van de koper.

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

De koper dient 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 zijn bedrijfsafvalwater betreft, dient de koper zich te schikken naar de toepasselijke regelgeving terzake.

Voorafgaand aan de uitvoering dient de koper zijn ontwerpplan van de organisatie van de gescheiden afvoer ter goedkeuring over te maken aan de bevoegde diensten van de gemeente, samen met zijn aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

De bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de koper zijn regenwater op zijn perceel dient te bufferen voorafgaand aan de afvoer naar het openbaar rioleringsstelsel. Hij dient de richtlijnen die hem door de bevoegde diensten worden opgelegd strikt na te leven.

Het is de koper verboden een effectieve aansluiting op het openbare rioleringsstelsel uit te voeren zonder uitdrukkelijke toelating van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening.

De koper zal 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 de bevoegde overheid binnen de dertig dagen door de koper, op eigen kosten hersteld, aangepast of volledig heruitgevoerd te worden. Indien de koper in gebreke blijft zal de bevoegde overheid,

zonder bijkomende ingebrekestelling zelf de noodzakelijke werken kunnen uitvoeren en dit voor rekening en op kosten van de koper.

De koper is volledig en hoofdelijk aansprakelijk, voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit uit een verkeerde of onvakkundige aansluiting van zijn private afvoer op het openbaar rioleringsstelsel, behoudens wanneer hij kan bewijzen dat hij gehandeld heeft in volledige overeenstemming met de expliciete adviezen of richtlijnen die hem terzake door de bevoegde besturen werden verstrekt.

Indien de koper overgaat tot eigen zuivering van zijn proces- of afvalwater zal hij hiertoe voorafgaandelijk de vereiste lozingsvergunningen aanvragen. De gemeente kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor het gevolg dat door de bevoegde besturen aan deze aanvraag wordt verleend.

Artikel 26 Nutsvoorzieningen

De koper verbindt zich ertoe geen enkele aanspraak te maken op schadevergoeding wegens het niet tijdig aanwezig zijn van infrastructuur en nutsvoorzieningen. De aansluitingkosten en alle andere lasten vallen ten laste van de koper.

De koper verbindt zich ertoe toelating te verlenen om op het goed werkzaamheden te laten plaatsvinden die noodzakelijk zijn ingevolge de aanleg of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen van het bedrijventerrein.

De koper verzaakt aan het recht om schadevergoeding te vragen voor de eventueel veroorzaakte hinder. De werken mogen in geen enkel opzicht gehinderd of vertraagd worden door de koper.

Voor het onderhoud van de infrastructuur en de nutsvoorzieningen verleent de koper te allen tijde toegang op zijn perceel.

Indien de koper met de bouw wenst te beginnen vooraleer de infrastructuurwerken op het bedrijventerrein beëindigd zijn, zal hij de schriftelijke toestemming van de betrokken overheid vragen en zich verbinden om op het perceel een bouwpeil aan te houden dat overeenstemt met het desbetreffend ontwerp van infrastructuur.

Teneinde de genoemde werken zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mag de koper behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen boven noch ondergrondse hindernissen zoals kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- of stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welk danige constructies ook noch publiciteit, aanbrenge.

Behoudens andersluidende bepalingen valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de koper.

De koper is ten opzichte van de gemeente aansprakelijk voor de schade die hijzelf of door zijn aangestelden, aannemers of onderaannemers aanricht op het gedeelte van de weg en de nutsvoorzieningen voor zijn perceel. Behoudens indien hij voor het begin van het werk de toestand van de weg tegensprekelijk doet vaststellen, erkent de koper dat het bedoelde weggedeelte of de nutsvoorziening in goede staat verkeert. Bij het beëindigen van het bouwwerk zullen de mogelijke herstellingskosten aan de koper in rekening worden gebracht.

Artikel 27 Toestemming tot en aanvaarding van de vaststellingen van de verplichtingen

De koper geeft bij onderhavige akte toestemming aan de gemeente om ter plaatse de nodige vaststellingen in verband met de verplichtingen zoals bepaald in hoofdstuk II van deze akte uit te voeren en verbindt zich ertoe de vaststellingen te aanvaarden.

De gemeente geeft twee (2) weken voorafgaand aan de vaststellingen ter plaatse door middel van een aangetekende brief kennis van haar voornemen om deze vaststellingen te verrichten.

Artikel 28 Tegenstrijdigheid contractuele bepalingen en stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften van het RUP dienen uitdrukkelijk gerespecteerd te worden.

Bij tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze verkoopvoorwaarden en het van kracht zijnde RUP hebben de voorschriften van het RUP voorrang.

Artikel 29 Schadevergoedingen

Bij niet-naleving van de gebruiksvoorwaarden opgenomen in deze verkoopvoorwaarden integraal deel uitmakende van de individuele verkoopakte, 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 19;
- de niet-naleving van bezettingscoëfficiënten;
- de niet naleving van de stedenbouwkundige voorschriften;
- het niet aanleggen en het niet behouden van de opgelegde groenzones;
- het niet onderhouden van de aan te leggen groenzones,
- de oprichting van de bedrijfswoning bedoeld in artikel 20 zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de gemeente;
- de niet naleving van de bepalingen inzake de aansluiting op het rioleringsstelsel zoals bepaald in artikel 25;
- het niet verlenen van de toegang noodzakelijk ingevolge de aanleg of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen van het bedrijventerrein, zoals bepaald in artikel 26

kan een schadevergoeding van tweehonderdvijftig (250) Euro per dag per overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekende brief, ten voordele van de gemeente gevorderd worden.

Onderhavige schadevergoeding sluit de toepassing van het recht van wederinkoop en de optie tot aankoop bedoeld in de artikelen 35 en 36 niet uit, noch sluit het de tenlastelegging van het verlies aan subsidies toegekend door de gemeentelijke overheid en de eruit voortvloeiende directe en indirecte schadelijke gevolgen uit die de gemeente en/of andere op het terrein aanwezige bedrijven zullen lijden.

Artikel 30

De bevoegde rechtbanken zijn deze van het gerechtelijk arrondissement Dendermonde.

HOOFDSTUK III BEPALINGEN IN VERBAND MET DE EIGENDOM

Artikel 31 erfdienstbaarheden

De kavels zijn allen bezwaard met een erfdienstbaarheid van uit-, over- en doorweg in het voordeel van de diensten belast met onder meer voor het onderhoud van het groen, het onderhoud van de Steenbeek, werken aan nutsvoorzieningen zoals omschreven in artikel 26 en voor alle voorzieningen waarin de jaarlijkse beheerdersvergadering nog bijkomend in voorziet.

Artikel 32 Zakelijke rechten (doorverkoop)

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

32.1. 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, ...

Bij doorverkoop zonder schriftelijke toelating van de gemeente, zal de verkoper een schadevergoeding aan de gemeente verschuldigd zijn gelijk aan 50 procent van de prijs van de niet-gemachtigde verkoop. De schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de gemeente, dienen betaald te worden.

32.2. Te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van het verlenen van een recht van opstal, het verlenen van een recht van erfpacht en het toestaan van een overeenkomst van onroerende leasing.

Bij bezwaring met een dergelijk zakelijk recht en/of de verzaking aan het recht van natrekking zonder schriftelijke toelating van de gemeente, zal de bezwaarder of de verzaker een schadevergoeding aan de gemeente verschuldigd zijn gelijk aan 50 procent van de oorspronkelijke verkoopprijs, aangepast aan de index der consumptieprijzen zoals verder bepaald. De schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de gemeente, dienen betaald te worden.

32.3. Te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van een handelshuur en een huurovereenkomst geregeld door artikel 1713 e.v. van het Burgerlijk Wetboek of door de wet van 20 februari 1991.

Bij bezwaring met een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht zonder schriftelijke toelating van de gemeente, zal de bezwaarder een schadevergoeding aan de gemeente verschuldigd zijn gelijk aan 25 procent van de oorspronkelijke verkoopprijs, aangepast aan de index der consumptieprijzen zoals verder bepaald. De schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de gemeente, dienen betaald te worden.

Artikel 33 Faling

In geval van faling, gerechtelijk akkoord of onroerend beslag vervalt het verbod tot verkopen, mits de beslaglegger en de curator zich verbinden om het in artikel 4 bepaalde na te leven.

Artikel 34 Vergoeding wegens gerealiseerde meerwaarde

Bij de toegelaten doorverkoop zoals hiervoor gemeld van het goed waarop voldaan werd aan de minimum bezettingscoëfficiënt opgelegd in artikel 19 zal de gemeente geen aanspraak kunnen maken op de gerealiseerde meerwaarde.

Bij de toegelaten doorverkoop van het goed waarop niet voldaan werd aan de minimum bezettingscoëfficiënt opgelegd in artikel 19 zullen de koper of zijn rechtsopvolger(s), de meerwaarde die door hem(n) gerealiseerd wordt op het goed laten toekomen aan de gemeente.

De gemeente kan enkel aanspraak maken op de door de koper of zijn rechtsopvolger(s) gerealiseerde meerwaarde wanneer de toegelaten doorverkoop plaatsvindt binnen een termijn van vijftien (15) jaar te rekenen vanaf de dag van de oorspronkelijke authentieke akte.

Deze meerwaarde op het goed wordt gedefinieerd als de door de ontvanger van het registratiekantoor of het Aankoopcomité voor onroerende goederen geschatte waarde van het goed op het moment van de toegelaten doorverkoop verminderd met de aan het indexcijfer van de consumptieprijzen aangepaste oorspronkelijke aankoopprijs.

Bij een gebeurlijke toegelaten verdere doorverkoop wordt de meerwaarde op het goed gedefinieerd als de door de ontvanger van het registratiekantoor of het Aankoopcomité voor onroerende goederen geschatte waarde van het goed op het moment van deze verdere doorverkoop verminderd met de geschatte waarde op het moment van de voorgaande doorverkoop.

De gemeente zal hiertoe binnen de twee (2) maanden na het verlijden van de authentieke akte tot regeling van de toegelaten (verdere) doorverkoop een aangetekende brief richten tot de koper of zijn rechtsopvolger(s).

Binnen één (1) maand na de ontvangst van deze aangetekende brief dienen deze de meerwaarde aan de gemeente over te maken. De gemeente kan een dwangsom vorderen van 250 euro per dag vertraging na het verstrijken van deze maand van de koper of zijn rechtsopvolger(s), onverminderd de wettelijke interest die van rechtswege loopt vanaf de eisbaarheid en eventuele andere schadeposten.

Artikel 35 Recht van wederinkoop

Gedurende een periode van vijf (5) jaar, die een aanvang neemt de dag na de ondertekening van de authentieke akte, behoudt de gemeente 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 19 of de bouwvolumes niet werden gerealiseerd binnen de termijn bepaald in artikel 19; of
- (ii) de bouw- en uitrustingswerken niet in gebruik werden genomen voor economische activiteiten binnen de termijn bepaald in artikel 19; of
- (iii) op het bij deze overeenkomst verkochte goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de bepalingen waarvan sprake in het RUP; of
- (iv) de economische activiteiten vermeld in het RUP niet worden uitgeoefend op het verkochte goed, of enige andere in deze overeenkomst bepaalde voorwaarde tot gebruik niet wordt nageleefd. De vermelde economische activiteiten zullen geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende twee (2) jaar geheel of gedeeltelijk wordt opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.

De gemeente zal het recht van wederinkoop 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 de gemeente geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed.
De partijen verbinden er zich toe om binnen de drie (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 de gemeente zijn.

Indien de gemeente het recht van wederinkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal zij aan de oorspronkelijke koper of zijn rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) een prijs betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs.

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 notariële akte houdende aankoop voorafgaat en onder "aangepaste indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het uitoefenen van het recht van wederinkoop door de gemeente voorafgaat.

Daarnaast zal de gemeente de kosten voor het verlijden van de authentieke akte evenals de gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor de oorspronkelijke authentieke akte aan de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) vergoeden.

Indien de gemeente het recht van wederinkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal zij de koper of zijn 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 – op vandaag is dit het Aankoopcomité voor onroerende goederen opgericht bij de Minister die Financiën onder zijn bevoegdheid heeft - worden bepaald.

De door de gemeente verschuldigde prijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat de gemeente 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 risicogrand vormt in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering, zal de gemeente Laarne een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. De gemeente Laarne zal hiertoe onverwijld de 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 door de gemeente Laarne verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die de gemeente Laarne 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 de oorspronkelijke koper of zijn rechtsopvolger dient over te gaan tot een bodemsanering van het kwestig goed, dan zal de overeenkomstig verschuldigde vergoeding in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. De gemeente Laarne zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en de 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 koper of zijn rechtverkrijger(s)/rechtvolg(er)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 koper of zijn rechtverkrijgers het verschil tussen beide bedragen aan de gemeente Laarne verschuldigd zijn. De koper of zijn rechtverkrijger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek aan de gemeente Laarne betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

Voor het geval de gemeente 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 koper of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) uit hoofde van de nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, en dit maximaal tot beloop van de koopsom door de gemeente 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 36 Optie tot aankoop

De koper verleent op het ogenblik van zijn aankoop, onder de hierna beschreven voorwaarden, aan de gemeente, een onherroepelijke optie tot aankoop van het verkochte goed.

De optie tot aankoop wordt verleend voor een periode van vijftig (50) jaar, die een aanvang neemt op het ogenblik dat de periode van vijf (5) jaar bedoeld in artikel 35 verstrijkt .

De optie tot aankoop zal slechts geldig door de gemeente gelicht kunnen worden vanaf het ogenblik waarop één van de gevallen vermeld onder punten (i) t.e.m. (iv) van artikel 35 zich voordoen en er een aangetekende brief tegen ontvangstmelding aan de koper of zijn rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) gericht wordt, waarbij de datum van ontvangstmelding zal gelden als de datum waarop de optie is geacht te zijn gelicht.

De optie tot aankoop wordt ten kosteloze titel toegestaan en aanvaard.

In geval de optie door de gemeente wordt gelicht, zal de verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, tot stand komen onder de volgende (prijs)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 prijs die op dezelfde manier wordt vastgesteld zoals bepaald in artikel 35 van deze verkoopsvoorwaarden
De verkoop van kwestig goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, zal worden aangegaan onder dezelfde voorwaarden zoals bepaald in artikel 35 van deze verkoopsvoorwaarden.
- (ii) De partijen verbinden zich ertoe om uiterlijk binnen de vier (4) maanden na het lichten van de optie en na de verwezenlijking van de voorwaarden, bedoeld in het voorafgaande punt (i), een authentieke akte te laten verlijden.
- (iii) Daarnaast zal de gemeente Laarne een vergoeding voor het verlijden van de notariële verwervingsakte evenals de gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor onderhavige akte aan de koper of zijn rechtverkrijger(s)/rechtvolger(s) betalen.

Indien de verkopende partij in gebreke blijft opdracht te geven tot het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek aan de door de gemeente Laarne 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, 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 de gemeente Laarne automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan 500 euro per kalenderdag vertraging.

De bepalingen opgenomen in artikel 35 inzake het bodemonderzoek zijn eveneens van toepassing.

Artikel 37 Het recht van splitsing

Wanneer de koper of zijn rechtverkrijger(s) of rechtvolger(s) niet voldaan heeft aan de minimum bezettingscoëfficiënt opgelegd in artikel 19 van deze akte en de gemeente over de mogelijkheid beschikt om het recht van wederinkoop of de optie tot aankoop uit te oefenen dan heeft de gemeente het recht de splitsing van het betrokken goed te eisen en het onbebouwde deel van dit goed weder in te kopen of haar optie tot aankoop uit te oefenen tegen de voorwaarden vermeld in respectievelijk artikel 35 en artikel 36 van deze akte.

In geval het niet-benutte gedeelte dat door de gemeente wordt teruggekocht niet aan de openbare weg grenst, is de koper of zijn rechtverkrijger(s) of rechtvolger(s) verplicht ten kosteloze titel een recht van uit-, over- en doorweg te verlenen in voordeel van het terug te kopen terreingedeelte.

Artikel 38 voorkooprecht

De gemeente Laarne heeft een algemeen voorkooprecht op elk perceel dat deel uitmaakt van onderhavige verkoopsvoorwaarden integraal deel uitmakende van de individuele verkoopakte. Elke toekomstige eigenaar kan bijgevolg het goed slechts overdragen aan een derde na de gemeente in de mogelijkheid gesteld te hebben het perceel tegen dezelfde voorwaarden aan te kopen. Dit geldt voor alle mogelijke verkopen, hetzij minnelijk, hetzij gedwongen. Hiertoe wordt een aangetekend schrijven met ontvangstmelding gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen, met kopie van de verkoopovereenkomst/met informatie 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 derden de nodige

middelen ter zijner beschikking heeft om de opgegeven prijs te kunnen betalen. De gemeente heeft twee maanden de tijd om haar voorkooprecht uit te oefenen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven met ontvangstmelding. Indien de gemeente Laarne haar recht van voorkoop binnen de gestelde termijn uitoefent, dan zullen de kopers het betrokken (deel van het) goed verkopen aan de gemeente Laarne tegen de door de derde aangeboden prijs en voorwaarden, zoals deze aan de gemeente Laarne werden meegedeeld. Indien de gemeente Laarne haar recht van voorkoop niet uitoefent binnen de gestelde termijn, dan geldt dit als het schriftelijk akkoord van de gemeente Laarne in de zin van artikel 32 en volgende (bepalingen inzake doorverkoop) 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 de gemeente Laarne werden meegedeeld. Indien de kopers het betrokken (deel van het) goed niet binnen de termijn voorzien in de verkoopsovereenkomst aan de derde verkooft tegen de prijs en de voorwaarden die aan de gemeente Laarne 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 rechtverkrijger(s) of rechtopvolger(s) een schadevergoeding aan de gemeente Laarne verschuldigd zijn gelijk aan de door hun ontvangen prijs. Deze schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de gemeente Laarne, dienen betaald te worden.

Wordt het perceel openbaar verkocht, dan wordt de gemeente twee maanden vóór het tijdstip van de openbare verkoop middels aangetekend schrijven in kennis gesteld van de openbare verkoop, zodat zij in de gelegenheid wordt gesteld haar voorkooprecht daar uit te oefenen.

In geval van niet-naleving van deze bepaling kan de gemeente ofwel indeplaatsstelling van de nieuwe koper vorderen, ofwel een schadevergoeding gelijk aan twintig ten honderd van de overeengekomen prijs.

Artikel 39 Onteigening

In geval van onteigening door de overheid van een strook van het verkochte perceel ten behoeve van de aanleg, verbetering of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen van het industriegebied, zal de koper deze strook, voor zover ze onbebouwd is en niet onmisbaar is voor de goede werking van het bedrijf, afstaan aan een verkoopprijs per m², bepaald op basis van een actueel schattingsverslag opgemaakt door de ontvanger van het registratiekantoor of het Aankoopcomité voor onroerende goederen, verhoogd pro rata met de door de koper gedragen kosten van huidige aankoop, onafgezien van de door de onteigenende macht verschuldigde schadevergoeding voor de minderwaarde en gedane investeringen van beplanting.

HOOFDSTUK III. DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 40 Identiteit en maatschappelijke zetel

De koper verbindt er zich toe de gemeente onverwijld in kennis te stellen van elke substantiële wijziging in de aandeelhoudersstructuur die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen van de vennootschap en dit, onafhankelijk van de verplichting(en) tot bekendmaking desbetreffende zoals bepaald in het Wetboek van Vennootschappen. Hetzelfde geldt tevens bij fusie of (partiële) splitsing en bij ontbinding van de vennootschap.

De koper dient zijn maatschappelijke zetel te hebben in de vestiging op het bedrijventerrein. De koper dient bovendien iedere wijziging van maatschappelijk doel, zetel en statuten door te geven aan de gemeente.

Artikel 41 Woonplaatskeuze, communicatie en mededelingen

Voor de Gemeente

Naam : college van burgemeester en schepenen
Adres : Dorpsstraat 2, 9270 Laarne
Telefoon : 09/365 46 00
Fax : 09/366 29 70

Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze akte is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift gebeurt t.o.v. de gemeente via bovenstaande coördinaten.

Mededelingen worden geacht ontvangen te zijn:

- de eerste dag die volgt op de dag dat de brief wordt aangeboden aan de geadresseerde, ongeacht of dit zijn woonplaats is, verblijfplaats of zijn gekozen woonplaats: wanneer de kennisgeving per aangetekende brief met ontvangstbewijs gebeurt;

Artikel 42 Slotbepalingen

De huidige verkoopsvoorwaarden vervangen alle voorgaande, zowel schriftelijk als mondeling gesloten, met hetzelfde voorwerp.

Geen enkele wijziging mag aan deze verkoopsvoorwaarden worden aangebracht, zonder het voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van betrokken partijen.

Indien één van de bepalingen om welke reden dan ook onwettig of onuitvoerbaar is, zal deze bepaling volgens de maximaal toelaatbare norm worden geïnterpreteerd. De bepalingen die niet zijn aangetast door de onwettigheid of onuitvoerbaarheid blijven onverkort van toepassing.

De gemeente kan de haar bij deze verkoopsvoorwaarden toegekende rechten en plichten overdragen op een andere partij, mits zij de koper hiervan in kennis stelt. De koper kan de haar in deze akte toekomende rechten en plichten enkel overdragen mits voorafgaande toestemming van de gemeente.

Alle geschillen betreffende de interpretatie of uitvoering van onderhavige overeenkomst, zullen geregeld worden in overeenstemming met het Belgische recht. De rechtbanken van Dendermonde zijn uitsluitend bevoegd.

Onderhavige verkoopsvoorwaarden zullen neergelegd worden onder de minuten van notaris Guy Danckaert om één geheel te vormen met de individuele verkoopakten.