

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

HOODSTUK 1. Algemene verkoopvoorwaarden

Artikel 1: Woonrecht

Het woonrecht bestaat uit het recht (geen plicht) van de koper om tegen betaling te wonen bij het bedrijf op hetzelfde uitgeruste lot door middel van het oprichten van een conciërgewoning. De conciërgewoning moet geïntegreerd worden in de bedrijfshal. De koper dient eerst een bedrijfsgebouw op te richten en pas daarna een woning. De omgekeerde volgorde, eerst een woning dan een bedrijfsgebouw is niet mogelijk. Een gecombineerde bouw van bedrijfsgebouw met geïntegreerde conciërgewoning is steeds mogelijk.

De conciërgewoning maakt onlosmakelijk deel uit van een bestand bedrijf. Noch een bedrijfsgebouw, noch een conciërgewoning kan apart verkocht worden.

In principe kan er op elk uitgegeven, uitgerust lot van het indelingsplan opgemaakt door Landmeter-Expert Bert Meuwis op 28 juni 2024 een conciërgewoning gebouwd worden.

Indien een vennootschap, bv, éénmanszaak of welke bedrijfsvorm dan ook, meerdere uitgeruste loten koopt, mag er maar één conciërgewoning worden gebouwd. Als dit bedrijf dan later één van deze loten met voorafgaandelijke toestemming van het directiecomité van het AGB Bocholt doorverkoopt aan een derde dan kan deze derde nog altijd een omgevingsvergunning voor het bouwen van een conciërgewoning aanvragen en bekomen mits betaling van € 35.000,00 (aangepast aan de index der consumptieprijsen) voor het woonrecht.

De betaling van de € 35.000 voor het woonrecht (aangepast aan de index der consumptieprijsen) dient uiterlijk te gebeuren voor het afleveren van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geïntegreerde conciërgewoning op rekening [BE38 0910 1808 5172](#) van het AGB Bocholt. Deze € 35.000 vormt het basisbedrag in 2019 voor het woonrecht op een uitgerust lot van het indelingsplan. Dit basisbedrag wordt gekoppeld aan de schommelingen van de index der consumptieprijsen met de maand januari 2019 als basisindex. De eerste jaarlijkse prijsindexering zal plaatsvinden in januari 2020. Het huidig geïndexeerd bedrag voor het jaar 2026 bedraagt € 44.289,54.

Indien een koper een woonrecht heeft aangevraagd en betaald en later blijkt dat er toch geen conciërgewoning zal worden gebouwd wegens gewijzigde omstandigheden dan zal het AGB Bocholt op vraag van de koper het gestorte bedrag voor het woonrecht volledig terugbetalen. Gemaakte kosten blijven ten laste van de koper.

Artikel 2: Gebrek in de eigendom

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

De koper aanvaardt het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en hij aanvaardt de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

Artikel 3: Genot, gebruik en taksen

De kopers krijgen, met inachtnaam van de in onderhavige verkoopvoorwaarden (hoofdstukken 1, 2 en 3) opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte, en zij zullen vanaf dan ook alle kosten, belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

De verkoper verklaart dat het bij deze overeenkomst verkochte goed vrij van gebruik is, behoudens de bezetting ter bedde zoals hierna vermeld.

Artikel 4: Uitrusting

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- * kosten voor aansluiting op de voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onder boring van het wegdek te gebeuren;
- * kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze opgesomd in a) hiervoor of van uitrustingen met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien bij de initiële aanleg door het AGB Bocholt;
- * kosten voor het verplaatsen van openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij de notariële verkoopakte verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare verlichtingspalen). Voor verplaatsing van openbare verlichtingspalen zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorziening maatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare verlichtingspaal zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers;
- * kosten voor de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en de wegeis.

BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

HOODSTUK 2. Bijzondere verkoopsvorwaarden

Artikel 5: Economische activiteiten

De kopers zullen op het bij de notariële verkoopakte verkochte goed volgende economische activiteiten uitoefenen en in stand houden:

§.

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteiten dient voorafgaandelijk gemeld te worden aan het AGB Bocholt.

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortvloeiend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorwaarden, opgenomen in hoofdstuk 3 van deze verkoopsvorwaarden.

De koper is verantwoordelijk voor het bekomen van de nodige vergunningen. Het AGB Bocholt kan nooit verantwoordelijk worden gesteld voor het gevolg dat door de bevoegde besturen aan deze aanvraag wordt verleend.

Artikel 6: Termijnen

Binnen twee jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van de notariële verkoopakte, dienen de kopers een aanvang te hebben genomen met de voorziene bouw- en uitrustingswerken, met in achtneming van de verkoopsvorwaarden, voor de exploitatie van de in artikel 5 van deze verkoopsvorwaarden vermelde economische activiteiten.

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

De in artikel 5 van Hoofdstuk 2 van deze verkoopsvorwaarden vermelde economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen dezelfde termijn van vier jaar te rekenen vanaf de ondertekening van de notariële verkoopakte, en dienen in stand te worden gehouden.

Artikel 7: Schadebeding

Bij niet-naleving van de voorwaarden opgenomen in de onderhandse respectievelijk notariële akte, zijnde onder meer doch niet beperkt tot:

- * het niet aanvangen en/of voltooiën van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen, zoals voorzien in artikel 6 van deze verkoopsvorwaarden;
- * economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften zoals bepaald in artikel 5 van deze verkoopsvorwaarden;

* het niet aanvangen van de economische activiteit(en) binnen de termijnen zoals bepaald in artikel 6 van deze verkoopsvoorwaarden;

* de staking van de economische activiteiten uitgezonderd in geval van faling, gerechtelijk akkoord of onroerend beslag;

* het niet naleven van de stedenbouwkundige voorwaarden van hoofdstuk 3;

kan een schadevordering van honderdvijftig euro (€ 150,00) per dag overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, ten voordele van het AGB Bocholt gevorderd worden.

Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht van terugkoop bedoeld in het volgende artikel 8 van deze verkoopsvoorwaarden niet uit.

Artikel 8: Recht van terugkoop

8.1. Het AGB Bocholt behoudt voor zichzelf onbeperkt in de tijd het recht voor om als begunstigde van het recht van terugkoop, overeenkomstig afdeling 4 (art. 25-34) van het "decreet Ruimtelijke economie" van 13 juli 2012, het verkochte goed terug te kopen tegen de hierna bepaalde prijs in geval dat:

(I) er geen aanvang werd genomen met de bouw- en uitrustingswerken overeenkomstig de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk 2 van de verkoopsvoorwaarden of de bouw- en uitrustingswerken niet werden beëindigd binnen de termijn bepaald in artikel 5 van hoofdstuk 2 van de verkoopsvoorwaarden; of

(II) de bouw- en uitrustingswerken, of tenminste een substantieel deel ervan, niet in gebruik werden genomen voor de in artikel 5 van hoofdstuk 2 van de verkoopsvoorwaarden bepaalde economische activiteiten binnen de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk 2 van de verkoopsvoorwaarden; of

(III) op het verkochte goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de verkoopsvoorwaarden; of

(IV) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is; of

(V) de economische activiteiten vermeld in artikel 5 van hoofdstuk 2 van de verkoopsvoorwaarden niet worden uitgeoefend en de stedenbouwkundige voorwaarden, opgenomen in hoofdstuk 3 van deze verkoopsvoorwaarden niet worden nageleefd op het verkochte goed of enige andere in onderhavige verkoopsvoorwaarden bepaalde voorwaarde tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed niet wordt nageleefd. De vermelde economische activiteiten zullen geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk wordt opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in onderhavige verkoopsvoorwaarden, de onderhandse overeenkomst en de notariële akte werden nageleefd.

8.2. Dit recht van terugkoop:

1° kan bij de uitoefening door het AGB Bocholt beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen;

2° geldt onbeperkt in de tijd;

3° wordt ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht van terugkoop is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

8.3. Het AGB Bocholt, zal dit recht van terugkoop slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaardersexploit. 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 begunstigde van het recht van terugkoop (AGB Bocholt) geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed. De kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) vrijwaren het AGB Bocholt op eerste verzoek voor de (hangende-) aanspraken van derden met betrekking tot het verkochte goed. Onverminderd hetgeen bepaald wordt in artikel 8.7. hierna, verbinden partijen er zich toe om binnen de drie (3) maanden na de uitoefening van het recht van terugkoop, een authentieke akte te laten verlijden waarin wordt vastgesteld dat deze terugkoop is geschied. De kosten verbonden aan het verlijden van deze authentieke akte en in voorkomend geval de verschuldigde registratierechten zijn ten laste van het AGB Bocholt.

8.4 Indien het AGB Bocholt het recht van terugkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal zij aan de koper of zijn rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) een prijs betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in de notariële akte.

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

$$\frac{\text{oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepast indexcijfer}}{\text{oorspronkelijk indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan onder "oorspronkelijk indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het ondertekenen van de notariële akte voorafgaat en onder "aangepast indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het uitoefenen van het recht van terugkoop door het AGB Bocholt voorafgaat.

Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigde van het recht van terugkoop (AGB Bocholt), zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop 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 beëdigd expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door het AGB Bocholt en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een beëdigd expert-schatter aan. Die beëdigde expert-schatters zullen in onderling overleg een derde beëdigd 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.

Behalve de in dit artikel bedoelde prijs en kosten is het AGB Bocholt geen andere vergoedingen verschuldigd bij de uitoefening van haar recht tot terugkoop.

8.5. De eigenaar mag het goed verder verkopen of er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op vestigen en persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen na voorafgaande toestemming van het AGB Bocholt. Bij een dergelijke verkoop of toekenning van een zakelijk recht moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de verkoop en zakelijke rechten worden vastgelegd, in elk geval de clausules, vermeld in artikel 27 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012, bevatten ten gunste van het AGB Bocholt. De toestemming wordt per aangetekende brief gevraagd, waarbij minstens het ontwerp van de akte en de omschrijving van de economische activiteit die uitgeoefend zal worden op de zone, worden gevoegd.

Het AGB Bocholt deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat zij het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen deze termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de

voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop of de akte van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de clausules vermeld in artikel 27 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012, bevat ten gunste van het AGB Bocholt als oorspronkelijke begunstigde van het recht van terugkoop. Het AGB Bocholt mag de toestemming, vermeld in het eerste lid van dit artikel, weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

8.6. Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in :

1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in artikel 5 omschreven economische bedrijvigheid;

2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;

3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;

4° een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012.

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop te verzetten. Het recht van terugkoop kan bij de uitoefening ervan door het AGB Bocholt beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.

8.7. Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop overgegaan kan worden, moet de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik in gebreke worden gesteld door het AGB Bocholt en aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen van de voorwaarden, vermeld in artikel 8.1, binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. Het AGB Bocholt moet die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis hebben gekregen van het feit dat een van de omstandigheden, vermeld in artikel 8.1, voor de uitoefening van het recht van terugkoop zich heeft voorgedaan.

Als het AGB Bocholt vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de eigenaar of de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, kan zij overgaan tot terugkoop.

Als het AGB Bocholt de beslissing om van het recht van terugkoop gebruik te maken, niet binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van een jaar om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, aan de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft betekend, kan het recht van terugkoop slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van een jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

8.8. De overeenkomstig artikel 8.4. door het AGB Bocholt verschuldigde prijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat het AGB Bocholt 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 voormeld bodemattest niet bekomen kan worden, zijn eventuele kosten voor bijkomende bodemonderzoeken en de saneringskosten volledig ten laste van de initiële kopers. De kopers of

hun rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) vrijwaren het AGB Bocholt op eerste verzoek voor alle aanspraken met betrekking tot de verontreinigde bodem van het goed.

8.9. Voor het geval het AGB Bocholt gebruik zou maken van haar recht van terugkoop, 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 rechtsoptvolger(s) uit hoofde van de nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, in zoverre de sommen zouden moeten worden uitbetaald. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

De kopers maken zich sterk dat wanneer, in voorkomend geval, het AGB Bocholt haar recht van terugkoop uitoefent, op eerste verzoek en binnen de kortst mogelijke tijdsperiode, handlichting wordt gegeven van elke hypotheek en/of hypothecaire volmacht en/of hypothecaire inschrijving door diegene ten voordele van wie voormelde respectievelijke rechten werden gesteld. De kopers dragen alle kosten verbonden aan voormeld(e) recht(en) respectievelijk – de handlichting ervan. Het AGB Bocholt verbindt zich ertoe om de kopers en/of haar hypothecaire kredietverleners tijdig in te lichten indien zij het recht van terugkoop wenst uit te voeren.

8.10. 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 van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege het AGB Bocholt een vergoeding verschuldigd is. Het AGB Bocholt, 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.

Artikel 9: Vervreemding

9.1. Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsoptvolger(s) niet toegelaten om zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van het AGB Bocholt, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk:

1) Te vervreemden om niet of onder bezwarende titel. Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook.

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, ...

2) Te bezwaren met eender welk zakelijk recht.

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 vestiging van een hypotheek is het voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van het AGB Bocholt niet vereist.

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.

9.2 Bij elke vervreemding om niet of onder bezwarende titel zonder schriftelijke toelating van het AGB Bocholt, zal de verkoper een schadevergoeding aan het AGB Bocholt verschuldigd zijn gelijk

aan 50 procent van de prijs van de niet gemachtigde verkoop, met een minimum van 50% van de oorspronkelijke verkoopprijs zoals opgenomen in de verkoopakte.

Bij bezwaring met een zakelijk recht zonder schriftelijke toelating van het AGB Bocholt, zal de bezwaarder een schadevergoeding aan het AGB Bocholt verschuldigd zijn gelijk aan 50 procent van de oorspronkelijke verkoopprijs vermeld in de notariële akte, geïndexeerd als volgt. Deze oorspronkelijke verkoopprijs zal aangepast worden aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepast indexcijfer}}{\text{oorspronkelijk indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan onder "oorspronkelijk indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het ondertekenen van onderhavige akte voorafgaat en onder "aangepast indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan de maand van het verlijden van de akte houdende bezwaring met een zakelijk recht zonder schriftelijke toelating van het AGB Bocholt voorafgaat.

Bij bezwaring met een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht zonder schriftelijke toelating van het AGB Bocholt, zal de bezwaarder een schadevergoeding aan het AGB Bocholt verschuldigd zijn gelijk aan 25 procent van de oorspronkelijke verkoopprijs vermeld in de notariële akte, geïndexeerd als volgt. Deze oorspronkelijke verkoopprijs zal aangepast worden aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepast indexcijfer}}{\text{oorspronkelijk indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan onder "oorspronkelijk indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het ondertekenen van onderhavige akte voorafgaat en onder "aangepast indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan de maand van het verlijden van de akte houdende bezwaring met een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht zonder schriftelijke toelating van het AGB Bocholt voorafgaat.

9.3 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 het verkochte goed of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt:

1) dat zijn rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden vervat in de hoofdstukken 1 en 2, van de stedenbouwkundige voorwaarden vervat in hoofdstuk 3 van de verkoopsvoorwaarden, van de diverse bepalingen vervat in hoofdstuk 4 van de verkoopsvoorwaarden en van artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012,

2) dat – in voorkomend geval - zij volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden (hoofdstukken 1, 2, 3, 4 en van artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012), dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopsvoorwaarden (hoofdstukken 1, 2, 3, 4 en van artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012) zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Opdat het AGB Bocholt kan controleren dat de koper deze verplichting nakomt, zal de instrumenterende ambtenaar één (1) maand voor het verlijden van de authentieke akte een ontwerp van de akte van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht aan het AGB Bocholt bezorgen.

Binnen twee (2) maanden na het verlijden van de authentieke akte zal de instrumenterende ambtenaar een voor eensluidend verklaard afschrift van deze akte aan het AGB Bocholt bezorgen.

9.4 De koper is akkoord om aan de verkrijger van het zakelijk recht de voorwaarden van onderhavige overeenkomst op te leggen die betrekking hebben op de exploitatie op de door hem beschikbaar gestelde grond.

De koper blijft verantwoordelijk voor de naleving van de voorwaarden door de verkrijger van het zakelijk recht. Bij niet-naleving ervan zal het AGB Bocholt alle boetes, sancties en maatregelen kunnen verhalen op de koper.

Artikel 10: Bepaling inzake gemachtigde doorverkoop van onbebouwde loten

Deze bepaling is er om grondspeculatie tegen te gaan en de effectieve ontwikkeling van de KMO-gronden aan te moedigen. Bij een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van het AGB Bocholt met de doorverkoop van het onbebouwde bij deze overeenkomst verkochte goed zullen de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s), voorafgaandelijk aan het verlijden van de doorverkoopakte, aan het AGB Bocholt een bedrag betalen gelijk aan tien procent (10%) op de overeengekomen verkoopprijs vermeld in het ontwerp van de authentieke doorverkoopakte.

Artikel 11: Faling

In geval van faling, gerechtelijk akkoord of onroerend beslag vervalt het verbod tot verkopen vermeld in artikel 9, mits de beslaglegger en de curator zich verbinden om het in artikel 9 bepaalde na te leven.

Artikel 12: Voorwaarden te vervullen door de hypothecaire kredietverlener ten opzichte van het AGB Bocholt

Indien de hypothecaire kredietverlener ertoe zou gebracht worden het krediet op te zeggen, de schuldvordering opeisbaar te stellen om welke reden ook, of indien om reden van faling of onroerendbeslag, overgegaan wordt tot de verkoop van het goed en de erop aangebrachte gebouwen, zal zowel de kredietverlener als de curator als de beslaglegger zich ertoe verbinden, bedingend voor zichzelf, zijn rechthebbenden en zijn rechtverkrijgenden, om aan die derde kennis te geven van de verkoopvoorwaarden zoals die bepaald worden in hoofdstuk 1, 2, 3 en 4 van onderhavige verkoopvoorwaarden, deze in de akte van verkoop, verhuur, gebruik, enzoverder in extenso in te lassen en die derde, die zich zal moeten verbinden voor zichzelf, zijn rechthebbenden en zijn rechtverkrijgenden, de verbintenis te doen aangaan alle verplichtingen die hierin vervat zijn na te komen.

Opdat het AGB Bocholt kan controleren dat de kredietverlener, de curator of de beslaglegger deze verplichting nakomen zal de instrumenterende ambtenaar één (1) maand voor het verlijden van de authentieke akte een ontwerp van de akte van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht aan het AGB Bocholt bezorgen.

Binnen twee (2) maanden na het verlijden van de authentieke akte zal de instrumenterende ambtenaar een voor eensluidend verklaard afschrift van deze akte aan het AGB Bocholt bezorgen. Afwijkingen van deze paragraaf zijn enkel mogelijk na een uitdrukkelijke en schriftelijke goedkeuring van het AGB Bocholt.

Deze verplichtingen blijven eveneens bestaan in het geval van een openbare verkoop.

Artikel 13: Verplichtingen van het AGB Bocholt ten opzichte van de hypothecaire kredietverlener

Indien het AGB Bocholt zoals bedongen in voormeld artikel 8 het recht tot terugkoop wil uitoefenen, verbindt zij zich ertoe, mits naleving van de hieronder vermelde voorwaarden, de hypothecaire kredietverlener tijdig hierover in te lichten. Deze mededeling zal de kredietverlener in staat stellen, op basis van de kredietovereenkomst, het krediet op te zeggen, de schuldvordering onmiddellijk en volledig opeisbaar te stellen en tot executie van de hypotheek over te gaan.

Het AGB Bocholt gaat deze verbintenis enkel aan mits de kredietgever bij het aangaan van de kredietovereenkomst, het AGB Bocholt schriftelijk hiervan in kennis stelt en zich verbindt tot het bepaalde in het voorgaande artikel 12.

Artikel 14: 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 de KMO-zone, 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 een beëdigd landmeter-expert, 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.

Artikel 15: Kosten

Alle kosten evenals de registratierechten met betrekking tot (het verlijden van-) de verkoopakte zijn ten laste van de koper(s).

HOOFDSTUK 3. Stedenbouwkundige voorschriften

Terzake worden de voorschriften uit het GRUP KMO-Kanaal als verkoopvoorwaarden gehanteerd. Door de vernietiging ervan door de Raad van State, kent dit geen algemene verordende werking meer. Echter wordt dit door de verkoper en koper als maatstaf genomen, zodat deze voorschriften als bindende verkoopvoorwaarden gelden. De koper verklaart een exemplaar van deze voorschriften ontvangen te hebben en deze te zullen respecteren.

HOOFDSTUK 4. Diverse bepalingen

Artikel 16: Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning bij het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de goedkeuring van de plaatselijke brandweerautoriteiten van de bouwplannen te krijgen en de eventuele door hen voorgeschreven maatregelen te eerbiedigen.

Artikel 17: Aanvraag tot omgevingsvergunning

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning bij het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe een voorontwerp aan de dienst Omgeving ter goedkeuring voor te leggen.

Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient een duidelijk voorstel van inrichtingsplan van het perceel gevoegd, inhoudende: de voorziene bebouwing, al dan niet gefaseerd, de inrichting van de onbebouwde ruimten met aanduiding van de aard van de beplantingen, de toegangen, de parkeerplaatsen, de brandgangen, de stapelplaatsen in open lucht aan het zicht onttrokken, de voorziene afsluitingen, reclame en publiciteit en parking.