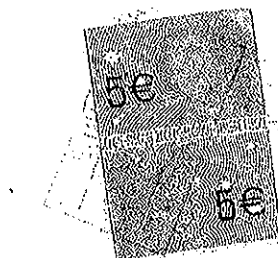


**Voorwaarden op te nemen in de
verkoopakte van nijverheidsgrond - bebouwde percelen
Bedrijvenpark Kazerne
Gemeente Damme**



Voorwaarden als bijlage aan te hechten aan de verkoopakte van:
Verkoop

HOOFDSTUK I: VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 1

Het goed wordt verkocht vrij van lasten en hypotheek van alle aard, in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de kopers onder de gewone rechtswaarborgen maar zonder vrijwaring tegen verborgen gebreken, met alle voor- en nadelige, zichtbare en verborgen erfdiensbaarheden waarmede het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de hierboven uitgedrukte oppervlakte, ook al was het verschil groter dan één/twintigste.

Artikel 2

De kopers verkrijgen, met inachtnaam van de in onderhavige voorwaarden opgelegde beperkingen, de volle eigendom en het genot en het gebruik van het gekochte goed te rekenen vanaf heden, en zij zullen vanaf heden ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

Artikel 3

a) In de overeengekomen verkoopprijs zijn begrepen: de gebruikelijke kosten voor de eerste aanleg van de openbare weg, van de riolen, van de openbare verlichting, van het waterbedelingsnet, van de elektriciteits- en gasleidingen (voor zover de gemeente ter plekke voorzien is van gas) alsook van het openbaar TV-distributienet en de vooraanleg van het telefoonnet langs de openbare wegen.

2 Voor zover deze infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen nog niet uitgevoerd zijn op het ogenblik van de verkoop, verbindt zich toe deze naar best vermogen zo spoedig als mogelijk uit te voeren, zonder dat zij door de kopers in gebreke kan gesteld worden of tot het betalen van een schadevergoeding verplicht worden. Voormelde eerste aanlegkosten voor zowel de elektriciteitsleidingen (hoog en/of laagspanning) als de gasleidingen langs de openbare wegen worden evenwel niet door ten laste genomen indien, op het ogenblik van de aansluitingsaanvraag door de kopers op deze leidingen, het gevraagde vermogen of de gevraagde capaciteit hoger ligt dan het vermogen of de capaciteit van de leidingen die normaal moeten voorzien worden.

Zijn niet ten laste van de kosten inzake aanleg van andere nutsvoorzieningen, alsook de kosten voor de aanleg van openbare nutsleidingen die nodig zijn voor het uitvoeren van private aansluitingen die niet binnen de 5 (vijf) jaar na de onderhavige verkoop schriftelijk werden aangevraagd bij de betrokken maatschappijen.

- b) De aanleg van alle openbare nutsleidingen zal - voor zover noodzakelijk - mogen geschieden op het verkochte goed op de bouwvrije stroken.
De toegang tot deze strook voor de aanleg van deze openbare nutsleidingen, alsook voor de uitvoering van de onderhouds- en herstellingswerken, mag aan de daarmee belaste diensten niet verhinderd worden.
- c) De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering der werken hiervoor onder b) beschreven te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zouden kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook voor het tijdelijk gebruik van de grond.
De opdrachtgevers en de uitvoerders van de werken zijn er echter toe gehouden op hun kosten de gronden in hun oorspronkelijke staat terug te brengen.
De hiervoor bedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover de verkoper of de overheid of een nutsleidingsmaatschappij hier toe opdracht geeft.
- d) Teneinde de onder b) genoemde werken ongestoord te kunnen uitvoeren, mogen de kopers binnen de omschreven strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen boven noch ondergrondse hindernissen als kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welkdanige constructies ook, worden aangebracht.
- e) Alle kosten voor aansluiting op de onder dit artikel genoemde voorzieningen zijn uitsluitend ten laste van de kopers, ook al dient een gedeelte van de aansluiting in het openbaar domein uitgevoerd te worden al dan niet met onderboring van het wegdek.
- f) De aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak vallen ten laste van de kopers.

Artikel 4

De kopers dienen in of op het aangekochte goed volgende economische activiteit(en) uit te oefenen:

Vervaardigen en programmeren van dynamische en statische informatiesystemen, alsook alle aanverwante activiteiten voor zover deze niet in strijd zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan van de zone. Alle wijzigingen of aanpassingen aan deze economische activiteit(en) zullen conform dienen te zijn aan de activiteiten voorzien in de wet(ten) op de economische expansie, voor zover deze niet strijdig zijn met de bepalingen bedongen in het bestemmingsplan en/of gewestplan.

Bij iedere omschakeling van activiteiten dient de wijziging ter kennisgeving aan de wvi medegedeeld te worden.

De oprichting van gebouwen en alle daarmee samengaannde werken zijn onderworpen aan de door de wet voorgeschreven goedkeuring. Vooraleer de bouwaanvraag langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen aan de wvi ter goedkeuring over te leggen.

Artikel 5

De werken voor het bedrijfsklaar maken van de aangekochte gebouwen dienen aangevat binnen het jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van onderhavige akte en de uitvoering van deze werken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale

termijnen te worden voortgezet en beëindigd, overeenkomstig de bepalingen vermeld in artikel 2 van de hierbij aangehechte stedenbouwkundige voorschriften.

De termijn van beëindiging van deze werken mag niet meer dan twee jaar bedragen te rekenen vanaf het ondertekenen van onderhavige akte.

De in artikel vier vermelde economische activiteiten moeten een aanvang nemen binnen dezelfde termijn van twee jaar.

In de periode vóór de effectieve ingebruikname van de gebouwen zal de koper er voor zorgen dat zijn grond en gebouwen in een nette en verzorgde toestand worden onderhouden derwijze dat zij de normale exploitatie van de aangrenzende loten en het bedrijvenpark in zijn geheel niet hinderen.

Artikel 6

De kopers zijn gehouden de nodige vergunningen voor lozing aan te vragen bij de bevoegde overheid.

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

Artikel 7

Bij niet-naleving van de voorwaarden tot gebruik, zijnde onder meer:

- niet aanvangen en voltooien van de bouwwerken of inrichtingswerken binnen de in artikel 5 gestelde termijn;
- niet aanvangen van de economische activiteit - opgenomen in artikel 4 van de verkoopvoorwaarden - binnen de in artikel 5 gestelde termijn;
- niet naleving van de minimale of maximale bezettingscoëfficiënt;
- stopzetting van de economische activiteit;
- niet naleving van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan;
- een zonder de toestemming van toorgevoerde verhuring, in erfpachtgeving of verlening van een recht van opstal, zoals bepaald in artikel 9;

kan een dwangsom van 25 euro per dag overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, ten voordele van de wvi gevorderd worden.
Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht van terugkoop niet uit.

Artikel 8

Ingeval de kopers de hierboven vermelde economische activiteit staken of de andere voorwaarden tot gebruik niet naleven, dan zal de of de), de bij deze verkochte goederen kunnen terugkopen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 32 paragraaf 1 van de wet van 30 december 1970, betreffende de economische expansie.

De terugkoop zal geschieden tegen de prijs in deze akte vermeld, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakt indexcijfer van de consumptieprijzen. De aanpassings- of uitbreidingswerken (infrastructuur en gebouwen) die door de kopers, na aankoop zijn uitgevoerd op het perceel - met uitzondering van het materieel en de outillage - worden teruggekocht tegen de

verkoopwaarde. Indien echter de verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs, zoals deze in de boekhouding werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, dan zal de terugkoop tegen deze laatste prijs geschieden. De verkoopwaarde en de aldus bepaalde kostprijs worden door de bevoegde overheidsdiensten vastgesteld.

Artikel 9

Het is de kopers niet toegelaten het aangekochte goed met de erop aangebrachte gebouwen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden (met uitzondering van het recht om het perceel nijverheidsgrond alsook de gebouwen te hypothekeken) te verhuren, in erfpacht te geven, een recht van opstal te verlenen of in een vennootschap in te brengen, tenzij de wvi, na voorafgaandelijk per aangetekend schrijven in het bezit gesteld te zijn geweest van een gemotiveerde aanvraag, binnen de periode van veertig dagen haar akkoord betuigt.

Dit beding geldt eveneens voor alle rechthebbenden en rechtverkrijgenden van de kopers.

Alle aanvragen tot doorverkoop, verhuring, verlenen van een recht van erfpacht of van een opstalrecht voor activiteiten die niet overeenstemmen met de bepalingen, opgesomd in het bestemmingsplan en in de wet op de economische expansie, zullen onvoorwaardelijk geweigerd worden.

Artikel 10

In geval van akkoord door de wvi zullen de kopers, in de akte-doorverkoop, de verkoopvoorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften van onderhavige akte strikt en volledig dienen over te nemen, met aanpassing evenwel van de nieuwe economische activiteit.

Tevens zal de hiernavolgende bijzondere clause in de akte doorverkoop dienen opgenomen te worden:

"De koper verzaakt uitdrukkelijk aan eender welke financiële tussenkomst van de wvi bij aanleg en/of uitbreiding van de nutsvoorzieningen in het openbaar domein. De wordt uitdrukkelijk ontheven van eender welke aansprakelijkheid dienaangaande."
Deze clause geldt tevens voor alle mogelijke navolgende doorverkopen.

In geval van akkoord door de tot verhuur, in erfpacht geven of het verlenen van een recht van opstal dienen de bepalingen inzake de economische activiteit of andere voorwaarden tot gebruik evenals de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavige akte door de huurders, erpachters of opstalhouders nageleefd te worden. Hiertoe zullen de verkoopvoorwaarden en de stedenbouwkundige voorschriften gehecht worden aan de overeenkomst tot verlenen van het huurrecht, het erfpachtrecht of het recht van opstal en zal deze overeenkomst in hun toepassing voorzien. Onderverhuring, overdracht van huur, overdracht van het recht van erfpacht of opstalrecht is niet toegestaan.

De bepalingen van onderhavige akte blijven in geval van voornoemd akkoord door de onverminderd van toepassing op de kopers in onderhavige akte.

Artikel 11

Elke authentieke akte-doorverkoop mag slechts verleden worden nadat de in kennis werd gesteld van de instrumenterende ambtenaar die de akte zal verlijden en nadat het schriftelijk gunstig advies van de in verband met de ontwerp-doorverkoopakte bekomen is.

De dient terzake binnen de veertien dagen na ontvangst van de ontwerpakte, haar standpunt mede te delen.

Artikel 12

Bij doorverkoop, verhuring, in erfpacht geven, verlenen van een recht van opstal of inbreng in vennootschap zonder schriftelijke toelating van de wvi, zal de verkoper een schadevergoeding aan de verschuldigd zijn gelijk aan de geïndexeerde aankoopprijs zoals bepaald in art. 8. Deze schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de , dienen betaald te worden.

Artikel 13

Voor het geval de zou gebruik maken van het recht van terugkoop, bedongen in artikel 8 hierboven, verbindt de zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hun door de kopers in deze zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van de koopsom door de te betalen bij de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

Artikel 14

De van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften zijn deze zoals bepaald in het vigerende BPA waarvan kopers verklaren een exemplaar te hebben ontvangen.¹

Artikel 15 - Bezettingscoëfficiënt

Minstens 50 (vijftig) % (procent) van de per akte verworven bebouwbare terreinoppervlakte (totale terreinoppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken) moet ingenomen worden door de vigerende BPA toegelaten voorzieningen met uitsluiting van de ééngezinswoning.

De maximale bezetting wordt bepaald in het geldende bestemmingsplan. Bij verwerving van meerdere percelen bij afzonderlijke akte worden de hiervoor vermelde bezettingsnormen per afzonderlijk perceel berekend en toegepast.

¹ Deze stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds vervangen en/of aangevuld worden door de daartoe bevoegde overheid.

Artikel 16

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

Handwritten notes:
Met open verdeling
51 02 15 2012
SRC (20.000)
an. ai
Signature: B. B. B.