

## **DEEL II. Algemene verkoopvoorwaarden en verplichtingen van de mede-eigenaars jegens de parkbeheerder als verkoper**

### **II-1. Inleidende bepaling**

De privatieve kavels worden verkocht en overgedragen onder de volgende voorwaarden, welke bedongen zijn door de verkoper jegens de verkrijgers en hun rechtsopvolgers, en ingevolge de overschrijving van deze akte kunnen worden tegengeworpen aan de verkrijgers zowel als hun rechtsopvolgers.

### **II-2. Begrip koper**

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

### **II-3. Bestemming**

§ 1. De bestemming van de verkochte gronden is vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige voorschriften en dient ten allen tijde gerespecteerd.

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

#### **II-4. Bezettingscoëfficiënt**

De bezettingscoëfficiënt van de verkochte gronden is vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige voorschriften en dient ten allen tijde gerespecteerd.

#### **II-5. Bouwvrije zone**

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

1. ten minste 7 meter afstand van de rooilijn
2. ten minste 7 meter afstand van de perceelsgrenzen tenzij wordt gebouwd op een gemeenschappelijke perceelsgrens.

Daarnaast dienen de bouwvrije zones en stroken zoals vastgelegd in de verkavelingsvergunning en de geldende stedenbouwkundige voorschriften ten allen tijde gerespecteerd. De koper wordt in het bijzonder gewezen op de bepalingen aangaande de bestaande gasleiding evenals de bouwvrije strook langs de N45 zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in bijlage.

#### **II-6. Naleving van stedenbouwkundige voorschriften en plannen**

De kopers verbinden zich ertoe ook alle geldende stedenbouwkundige voorschriften na te leven, inbegrepen de toepasselijke bestemmingsplannen zoals o.m. ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsplannen en de bekomen stedenbouwkundige vergunningen.

De op datum van de verkoopakte geldende stedenbouwkundige voorschriften van de gemeente worden ten titel van informatie aan de kopers meegedeeld.

#### **II-7. Gebruik en onderhoud van niet-bebouwde zones in de private delen**

De groenzones gelegen in de private delen stemmen overeen met de bouwvrije zones.

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

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

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

De groenaanleg moet uiterlijk één jaar na de voltooiing van de ruwbouw volledig uitgevoerd zijn.

Bij niet-naleving van deze bepaling zal uit dien hoofde aan SOLVA een schadevergoeding verschuldigd zijn van € 25 per dag vertraging. Deze vergoeding wordt aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijzen waarbij het oorspronkelijk indexcijfer het indexcijfer van de

consumptieprijzen van de maand oktober 2011 is en het aangepast indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen is van de maand waarin de groenaanleg is gerealiseerd of bij gebreke ervan de maand voorafgaand aan deze waarin de vergoeding wordt geëist.

## **II-8. Afsluitingen**

§ 1. De afsluitingen van het bedrijfsperceel dienen te voldoen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

§ 2. SOLVA behoudt zich het recht voor teneinde het schoonheidsuitzicht van het bedrijvenpark te verzekeren, een uniforme afsluiting te eisen. Indien het bedrijf van die aard zou zijn dat speciale afsluitingen zich opdringen, dan kunnen afwijkingen bekomen worden, mits deze afsluitingen opgetrokken en uitgevoerd worden in volwaardige en esthetische materialen en overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd bij aflevering van de bouwvergunning. Dergelijke afwijkingen dienen uitdrukkelijk aangevraagd en het akkoord te verkrijgen van SOLVA.

## **II-9. Afvalwaters**

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

De af te voeren waters dienen derwijze verzameld dat een volledige scheiding tussen de droogweerafvoer (D.w.a.) en de regenwaters wordt bekomen en verzekerd. De koper zal bovendien de nodige maatregelen nemen opdat het gescheiden afgevoerde regenwater niet dermate verontreinigd is of wordt dat het als afvalwater dient beschouwd te worden. De aansluiting (op de riolering) is ten laste van de koper en gebeurt op een kamer, een bestaande of een nieuw op te richten, derwijze dat het toezicht op de hoedanigheid van de afvoerwaters op elk ogenblik mogelijk is. De koper staat tevens in voor het onderhoud van de riolering ter hoogte van de gemaakte aansluiting(en).

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

## **II-10. Eisen aan de gebouwen**

§ 1. De gebouwen dienen te beantwoorden aan de eisen van een hedendaags bedrijventerrein.

Naar buiten uit dient gestreefd naar vormschoonheid en eenvoud.

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

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

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

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

verbindt er zich toe de eisen aan de gebouwen zoals opgenomen in de geldende stedenbouwkundige voorschriften te allen tijde te respecteren.

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

§ 4. Bij niet-naleving van dit artikel is de koper aan SOLVA een vergoeding verschuldigd, welke SOLVA zal bepalen in verhouding tot de betekenis, waarde, omvang en draagwijdte van de vastgestelde tekortkoming, met een minimum evenwel van € 12.500 (twaalfduizend vijfhonderd euro), onverminderd de uitoefening door de verkoper van de rechten uit art. II-17. Dit minimum wordt aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijzen waarbij het oorspronkelijk indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand oktober 2011 is en het aangepast indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen is van de maand voorafgaand aan deze waarin de vergoeding wordt geëist.

### **II-11. Voorwaarden geïntegreerde woongelegenheid**

Het is de koper toegelaten één geïntegreerde woongelegenheid op de aangekochte grond op te richten mits betaling aan SOLVA van een meerprijs, zoals hierna bedongen.

Deze meerprijs is verschuldigd voor een in het bedrijfsgebouw ingebouwde woning, ook al wordt deze laatste tot stand gebracht door omvorming van bedrijfs- of bureelruimten. De maximaal toegelaten grondinneming voor een woongelegenheid bedraagt tweehonderd vierkante meter.

Voor zover de oppervlakte niet groter is dan honderdvijftig vierkante meter (150m<sup>2</sup>) zal voor deze woongelegenheid een meerprijs van zesduizendtweehonderd euro (€ 6.200,00) gelden (aan te passen aan het indexcijfer der consumptieprijzen waarbij het oorspronkelijk indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand oktober 2011 is en het aangepast indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand waarin de voorafgaandelijke melding tot het realiseren van een woongelegenheid wordt gedaan).

Per schijf van tien vierkante meter oppervlakte meer zal de bovenvermelde meerprijs met duizendtweehonderdvijftig euro (€ 1.250,00) verhoogd worden (eveneens aan te passen aan het indexcijfer der consumptieprijzen zoals hierboven bepaald).

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

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

De koper erkent uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de ingebouwde woning één geheel uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning zullen kunnen verkocht of verhuurd worden.

### **II-12. Diverse verplichtingen**

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

§ 2. Voor publiciteitspanelen, al of niet verlicht, is een afzonderlijke toelating vanwege SOLVA vereist. De aanvraag dient voorgelegd aan de verantwoordelijke besturen, na voorafgaand visum van SOLVA.

§ 3. De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen te worden geraadpleegd en de maatregelen voorgeschreven door deze autoriteiten dienen nageleefd.

§ 4. Ingeval grond van het gekochte goed moeten worden afgevoerd kan SOLVA eisen, zonder dat zij hiervoor enige vergoeding is verschuldigd, dat de afgevoerde grond op die plaatsen van het bedrijventerrein wordt afgeleverd, die zij de koper aanwijst.

### **II- 13. Termijn voor de bouwplicht en de verplichting tot het aanvangen van de exploitatie en verplichting tot behoud van de overeengekomen exploitatie**

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

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

Indien aan de voorschriften van deze bepalingen niet wordt voldaan, zal uit dien hoofde aan SOLVA een schadevergoeding verschuldigd zijn van € 25,00 per dag vertraging, onverminderd de uitoefening door de verkoper van de rechten uit art. II-17.

§ 2. De koper verbindt er zich toe de in bijzondere voorwaarden overeengekomen activiteit te handhaven.

Bij het niet handhaven van deze activiteit kan SOLVA de rechten uit art. II-17 uitoefenen ongeacht of deze niet-handhaving toerekenbaar is of niet.

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

### **II- 14. Bodembeheer en bodemvervuiling**

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

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

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

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

Bij niet-naleving van deze verplichtingen kan SOLVA bovendien de rechten uit art. II-17 uitoefenen.

### **II-15. Vervreemdingsverbod en gelijkaardige verbodsbepalingen**

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

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

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

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

- a) de kandidaat-wederpartij kennis geven van de onderhavige akte en de betrokken oorspronkelijke verkoopakte
- b) het akkoord van SOLVA aanvragen door middel van een aangetekend schrijven dat mede het ontwerp bevat van de akte betreffende de voorgenomen transactie.

De ontwerp-akte moet tevens de volgende bepalingen bevatten:

- dat de bepalingen van de onderhavige akte aan de akte gevoegd worden en er integraal deel van uitmaken zodat de wederpartij ze aanvaardt en zich verbindt tot de nakoming ervan;
- een verklaring van de kandidaat-overnemer, in de ontwerp-akte of afzonderlijk, dat deze zich verplicht tot het handhaven van een welbepaalde activiteit, welke door de ruimtelijke plannen is toegelaten, voor de resterende looptijd, alsmede de andere nog lopende verplichtingen en gebruiksvoorwaarden die uit deel II van deze akte voortvloeien (verkoopsvoorwaarden), alsmede de sancties ervan en de rechten die eruit voortvloeien voor SOLVA, onder meer uit art. II-16 en II-17;
- dat de wederpartij er zich toe verbindt dezelfde procedure te hanteren bij een latere transactie in de zin van § 1 en hetzelfde bedingt van een verdere wederpartij.

§ 3. SOLVA verbindt er zich toe de conform § 2 aangevraagde toelating voor een transactie bedoeld door § 1 a of b niet te weigeren indien het gaat om een overgang onder algemene titel tussen de oude en de nieuwe exploitant én de overnemer in een transactie bedoeld door § 1 a of b zich overeenkomstig § 2 verbindt, én er voldoende waarborgen zijn dat de overnemer in staat is zijn verplichtingen na te komen. Deze verbintenis geldt niet wanneer de koper overgaat tot vervreemding van het goed zonder er de voorziene gebouwen te hebben opgericht en zonder er de beschreven activiteit te hebben uitgeoefend in overeenstemming met de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

§ 4. Bij miskening van het verbod van § 1 kan SOLVA de rechten uit art. II-17 uitoefenen.

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

### **II- 16. Voorkooprecht**

§ 1. Indien de koper of een rechtsopvolger van de koper het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wil vervreemden door overdracht onder bijzondere titel, of door vestiging van een

erfpacht, opstal of vruchtgebruik, beschikt SOLVA over een voorkooprecht. De aanvrager is verplicht om in de aanvraag bedoeld in § 2 van art. II-15 aan SOLVA de prijs mee te delen die de kandidaat-overnemer aanbiedt te betalen, dan wel de tegenprestatie die de kandidaat-overnemer in ruil aanbiedt in geld te begroten.

De nodige bewijsstukken waaruit de prijs, tegenprestatie en andere voorwaarden waaraan de derde bereid is te kopen evenals het bewijs dat deze derde de nodige middelen ter zijner beschikking heeft om de opgegeven prijs te betalen, dienen bijgevoegd in de aanvraag bedoeld in § 2 van art. II-15.

§ 2. SOLVA kan in uitoefening van haar voorkooprecht het goed bij voorrang aankopen tegen de in § 1 bedoelde prijs of geldsom door kennisgeving daarvan per aangetekende brief aan de kandidaat-vervreemder binnen de 45 dagen na de ontvangst van de aanvraag bedoeld in § 1.

§ 3. Wanneer het te vervreemden onroerend goed slechts gedeeltelijk met gebouwen is voorzien, kan SOLVA binnen de 45 dagen na de ontvangst van de aanvraag bedoeld in § 1 eisen dat er een opsplitsing van het goed in twee loten, een bebouwd en een onbebouwd, wordt voorgesteld en een prijs wordt bepaald voor elk van de twee loten afzonderlijk. Na ontvangst van de prijs voor de afzonderlijke loten kan SOLVA binnen een nieuwe termijn van 45 dagen haar voorkooprecht uitoefenen op elk van beide loten afzonderlijk. In dat geval wordt de opsplitsing doorgevoerd in een overeenkomst tussen de vervreemder en SOLVA zoals voorzien in art. I-2 § 2 van deze basisakte.

§ 4. SOLVA verbindt er zich toe haar voorkooprecht niet uit te oefenen in de voorwaarden bepaald in § 3 van artikel II-15. Bij toepassing van § 3 van onderhavig artikel geldt deze verbintenis enkel voor het bebouwde lot.

§ 5. Bij miskenning door de koper van de verplichtingen uit dit artikel kan SOLVA de rechten uit art. II-17 uitoefenen.

§ 6. Noch het gelden van dit voorkooprecht, noch de uitoefening of de niet-uitoefening ervan houden enige verzaking in door SOLVA van de rechten die zij put uit art. II-17.

Omgekeerd houdt het niet uitoefenen van de rechten uit art. II-17 geen verzaking in aan het voorkooprecht.

## **II-17. Rechten van de verkoper bij niet-nakoming - uitdrukkelijk ontbindend beding.**

### **§ 1. Ontbindingsgronden**

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

- de koper de in art. II-13 § 1 bepaalde bebouw- en/of exploitatieplicht niet nakomt binnen de overeengekomen termijn; of
- de koper het vervreemdingsverbod van art. II-15 miskent; of
- de koper het voorkooprecht of een van de verplichtingen uit art. II-16 miskent; of
- de koper failliet wordt verklaard of in vereffening gaat; of
- de koper de in bijzondere voorwaarden overeengekomen economische activiteit staakt, of
- de koper ernstig tekortschiet in enige andere verplichting uit de verkoopovereenkomst, zij het de algemene verkoopvoorwaarden opgenomen in de basisakte dan wel de bijzondere voorwaarden.

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

Dit beding is geen beding van wederinkoop in de zin van art. 1659 B.W. en de beperkingen uit die bepaling zijn dan ook niet van toepassing.

## § 2. Termijn voor uitoefening

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

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

## § 3. Wijze van ontbinding

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

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

## § 4. Gevolgen van de ontbindingsverklaring of de voorafgaande ingebrekestelling

Vanaf de ingebrekestelling (inbegrepen de ontbindingsverklaring indien er geen voorafgaande ingebrekestelling is) heeft SOLVA, naast het reeds uit art. II.14 voortvloeiende recht om financiële zekerheden te eisen:

- 1° het recht alle bewarende maatregelen te nemen;
- 2° het recht te eisen dat de koper onverwijld overgaat tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten;
- 3° het recht te eisen dat de koper overgaat tot een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat zou eisen.

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

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

## § 5. Gevolgen van de ontbinding



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

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

#### § 6. Verplichtingen die ontstaan uit de ontbinding

Door de kennisgeving van de ontbinding ontstaat in hoofde van de betrokken koper de verplichting om het goed te ontruimen. Vanaf de 15e dag na de ontbinding is bij gebreke aan ontruiming en terbeschikkingstelling van het goed een bezettingsvergoeding verschuldigd van minstens 3% van de vergoeding bepaald in §7, lid 1 hierna op jaarbasis. Bij de berekening van voornoemde vergoeding als basis voor de bezettingsvergoeding wordt geen toepassing gemaakt van de verminderingen waarvan sprake in §7, lid 1 en 2 hierna. Deze bezettingsvergoeding kan ook worden vastgelegd in bijzondere verkoopvoorwaarden maar kan in geen geval minder bedragen dan voornoemd minimum.

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

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

#### § 7. Verplichtingen van SOLVA na de ontbinding

Nadat aan de verplichtingen van § 4 en § 6 is voldaan door de koper jegens wie ontbonden wordt, is deze gerechtigd tot betaling door SOLVA van het saldo van volgende bedragen: -voor wat betreft de grond, de **prijs van de eerste verkoop exclusief kosten** aangepast overeenkomstig de schommelingen van de **Gezondheidsindex**. Indien na de initiële verkoop door het intergemeentelijk samenwerkingsverband aan een bedrijf, een verkoop werd toegestaan door SOLVA is de in acht te nemen prijs, de **prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd**, aangepast overeenkomstig de schommelingen van de **Gezondheidsindex**.

-voor wat betreft de **infrastructuur en de gebouwen** - met uitzondering van het materieel en de outillage - die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, **90% van de venale waarde**. Deze waarde en de aldus bepaalde kostprijs worden door de bevoegde rijksdiensten of door een door SOLVA aangestelde beëdigd expert-schatter op voor partijen bindende wijze vastgesteld.

Deze bedragen dienen verminderd met:

- de kosten van bodemonderzoek en/of van sanering die SOLVA reeds zou hebben gemaakt en van eventuele bewarende maatregelen;
- de nog resterende bodemonderzoeks- en saneringskosten die nog niet door de koper zijn gedragen en waarvoor hij geen voldoende zekerheid stelt;

- eventuele belastingen en leegstandsheffingen die SOLVA moet dragen gedurende de periode dat het terrein onbeschikbaar is voor SOLVA, onder meer doch niet uitsluitend wegens de noodzaak tot bodemonderzoek of bodemsanering;
- de bezettingsvergoeding welke contractueel kan vastgelegd zijn in bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- de aan het goed door de koper aangerichte schade en elke andere schade die het gevolg is van de wanprestatie door de koper.

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

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

#### **II-18. Subrogatie van de hypotheekhouder**

De hypotheekhouder is gesubrogeerd in de vergoedingen die aan de koper zouden toekomen ingevolge de ontbinding (art. 10 hypotheekwet).

### **DEEL III. Reglement van mede-eigendom en nabuurschap**

#### **III- 1. Inwerkingtreding**

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom treden in werking zodra minstens één van de kavels in eigendom is overgegaan op een koper.

#### **III-2. Regels betreffende de privatieve gedeelten**

De mede-eigenaars andere dan SOLVA zijn krachtens dit reglement van mede-eigendom ook jegens elkaar gehouden tot nakoming van de bepalingen van art. 3 § 1, 5, 7, 8 § 1, 9, 10 §§ 1 en 3 van Deel II van deze akte.

#### **III-3. Geen rechtspersoonlijkheid**

Er wordt geen vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid gevormd.

Het beheer van de mede-eigendom en van het bedrijvenpark als geheel wordt door de mede-eigenaars op contractuele grondslag toevertrouwd aan SOLVA, conform de bepalingen van dit reglement, in het bijzonder art. III-5.

#### **III-4. Vergadering van mede-eigenaars**

De mede-eigenaars vormen een feitelijke vereniging van mede-eigenaars. In deze vergadering hebben de mede-eigenaars stemrecht a rato van 1 stem per 10 m<sup>2</sup>.

Wanneer SOLVA geen mede-eigenaar meer is, kan ze als gemeenschappelijk lasthebber zonder stemrecht deelnemen aan de vergaderingen van de mede-eigenaars. Ze wordt daartoe steeds uitgenodigd voorzover het initiatief tot uitnodigen niet van haarzelf zou uitgaan.

De vergadering kan geldig beraadslagen en beslissen wanneer SOLVA en meer dan de helft van de stemmen aanwezig is. Is op een vergadering niet de helft van de stemmen aanwezig, kan op een volgende behoorlijk bijeengeroepen vergadering die ten vroegste 7 dagen later plaatsvindt, over dezelfde agendapunten beraadslaagd en gestemd worden ongeacht het aanwezig aantal stemmen.

In de vergadering van mede-eigenaars plegen de mede-eigenaars en SOLVA op regelmatige tijdstippen overleg en verlenen zij advies over het beheer van de gemeenschappelijke delen en van het bedrijvenpark als geheel.

De mede-eigenaars zijn gebonden door de conform dit reglement van mede-eigendom genomen beslissingen van de vergadering van mede-eigenaars in de gevallen waarin dit reglement dat voorziet.

De vereniging van mede-eigenaars kan met instemming van SOLVA een reglement van inwendige orde opstellen, in het bijzonder betreffende de werking van deze vergadering.

### **III-5. Omvang van de opdracht en bevoegdheid van SOLVA als parkbeheerder**

§ 1. SOLVA is krachtens dit reglement van mede-eigendom onherroepelijk belast met het beheer van de gemeenschappelijke delen in naam van en voor rekening van de mede-eigenaars, in het bijzonder:

- aanleg en beheer van groenzones inclusief waterbuffer (WADI's);
- aanleg en beheer blusvijver;
- aanleg en beheer eerste parkeerterrein;
- plaatsing en beheer van bewegwijzering;
- aanleg en beheer van het tweede en/of derde parkeerterrein zo tot de aanleg ervan wordt beslist in toepassing van artikel I-5 van de basisakte.

Zij kan daarnaast overeenkomstig de bepalingen van art. III-9 en III-10 met verdere taken van parkbeheer worden belast.

§ 2. Dit reglement geldt daarbij als een volmacht in het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars aan SOLVA, voor alle handelingen die binnen die opdracht vallen, Deze volmacht kan enkel door SOLVA zelf worden beëindigd.

§ 3. Krachtens deze volmacht is SOLVA ook bevoegd om ten aanzien van derden in eigen naam op te treden voor rekening van de mede-eigenaars, waaronder ook in rechte als eiser of verweerder, voor alle aangelegenheden die behoren tot de haar toevertrouwde opdrachten.

§ 4. SOLVA is als parkbeheerder eveneens bevoegd om in eigen naam op te treden tegen een of meer mede-eigenaars wegens niet-naleving van de verplichtingen die uit deze basisakte of het reglement van mede-eigendom voortvloeien.

§ 5. SOLVA beslist zelfstandig hoe zij de uitvoering van haar volmacht en het parkbeheer invult (hierna ook beheersvrijheid van SOLVA genoemd).

§ 6. SOLVA kan eenzijdig beslissen om de uitvoering van onderdelen van haar opdracht uit te besteden aan een derde of de opdracht geheel of gedeeltelijk te beëindigen mits een redelijke opzeggingstermijn.

### **III-6. Rekeningen**

§ 1. Voor het beheer van de gemeenschappelijke delen en uitvoering van andere haar toevertrouwde taken houdt SOLVA één of meer afzonderlijke rekeningen aan in haar hoedanigheid van lasthebber van de mede-eigenaars.

Op deze rekening worden de bijdragen van de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke kosten gestort, de provisie die de mede-eigenaars betaald hebben voor de aanleg van de gemeenschappelijke delen, alsook de inkomsten uit de verhuring van gemeenschappelijke delen.

§ 2. Het aandeel in de gemeenschappelijke rekening is een bijzaak van de eigendom van een kavel en gaat mee met de eigendom van de kavel, onverminderd de bepaling van art. III-7 § 4.

§ 3. SOLVA legt jaarlijks verantwoording af over het financieel beheer aan de vergadering van mede-eigenaars.

§ 4. De vergadering der mede-eigenaars kan, indien zij dit wenselijk acht, met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, één commissaris aanstellen die tot taak heeft de parkbeheerder bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Indien de vergadering der mede-eigenaars een commissaris benoemt zijn volgende bepalingen van toepassing:

**a. hoedanigheid**

Het mandaat van commissaris is niet exclusief voorbehouden aan bedrijfsrevisoren. Evenwel kan alleen een bedrijfsrevisor, een externe accountant, een boekhouder of een advocaat tot commissaris benoemd worden.

De commissaris moet bovendien een goede kennis hebben van boekhouding en financieel management en minstens een elementaire kennis van de gemeenrechtelijke reglementering inzake gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak en aanverwante wetgeving.

**b. duur van het mandaat**

De vergadering der mede-eigenaars bepaalt de duur van het mandaat van de commissaris die in geen geval drie jaar mag te boven gaan.

**c. bezoldiging**

Bij de aanvang van zijn mandaat bepaalt de vergadering der mede-eigenaars de bezoldiging van de commissaris, die moet bestaan uit een vast bedrag.

**d. ontslag**

De vergadering der mede-eigenaars kan de commissaris enkel ontslaan om ernstige wettige redenen.

De commissaris kan op elk ogenblik en met onmiddellijke ingang ontslag nemen om gewichtige persoonlijke redenen die hij op voorhand ter kennis dient te brengen van de algemene vergadering.

**e. controleopdracht**

De opdracht van de commissaris bestaat in de controle op de financiële toestand en de boekhouding van de (feitelijke) vereniging van mede-eigenaars.

Dit houdt onder meer in : controle van de betalingsverrichtingen, controle van de realiteit van de facturen, controle op het omslaan van de gemeenschappelijke kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bedragen en controle op de verdeling en effectieve uitbetaling van de gemeenschappelijke inkomsten.

De commissaris brengt ieder jaar schriftelijk verslag uit aan de vergadering der mede-eigenaars over de door hem verrichte controles. Hij is bovendien verplicht deze vergadering bij te wonen en er te antwoorden op de door de mede-eigenaars gestelde vragen, voor zover ze betrekking hebben op de door hem uitgevoerde controles. Deze vergadering beslist tevens over de kwijting te verlenen aan de commissaris.

De benoemde commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

**f. middelen van de commissaris voor de uitoefening van zijn opdracht**

De commissaris heeft het recht elke vergadering der mede-eigenaars bij te wonen en er het woord te nemen of er schriftelijk verslag aan uit te brengen.

De parkbeheerder moet zijn volledige medewerking verlenen aan de commissaris.

Het is de commissaris uitdrukkelijk toegestaan: te allen tijde ter plaatse inzage te nemen van de boeken, brieven en notulen en in het algemeen van alle geschriften van de (feitelijke) vereniging van mede-eigenaars; aan de parkbeheerder alle ophelderingen en inlichtingen te vragen die hij nodig acht; alle verificaties te verrichten die hij nodig acht; van de parkbeheerder te eisen dat hij aan derden de bevestiging vraagt van de vorderingen op, de schulden tegenover of andere betrekkingen met de vereniging van mede-eigenaars.

Tenslotte kan de commissaris steeds een bijzondere vergadering der mede-eigenaars bijeenroepen als hij belangrijke onregelmatigheden vaststelt in het financieel beheer van de parkbeheerder of in de door de hem gevoerde boekhouding.

### **III-7. Bepaling van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten**

§ 1 De gemeenschappelijke kosten betreffen onder meer de beheersvergoeding voor SOLVA voor de opdrachten uitgevoerd krachtens art. III-5 van dit reglement. Deze beheersvergoeding bedraagt tienduizend euro (€ 10.000,00) per jaar. Deze vergoeding wordt jaarlijks op de verjaardag van de ondertekening van onderhavige akte aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijzen waarbij het oorspronkelijk indexcijfer dat is van de maand oktober 2011.

Daarnaast omvatten de gemeenschappelijke kosten de externe kosten van voornoemde opdrachten zoals onder meer de kosten voor de aanleg en het beheer en onderhoud van de parking(s), groenzone, bewegwijzering en blusvijver.

Indien SOLVA belast wordt met bijkomende taken conform art. III-9 omvatten de gemeenschappelijke kosten naast de externe kost ook een bijkomende beheersvergoeding die daarvoor verschuldigd is aan SOLVA aan zes procent (6% ) op de externe kost.

Indien SOLVA belast wordt met bijkomende taken conform art. III-10 omvatten de gemeenschappelijke kosten naast de externe kost ook een bijkomende beheersvergoeding welke zal overeengekomen worden in de samenwerkingsovereenkomst waarvan sprake in artikel III.10.

Alle genoemde bedragen zijn bedragen exclusief BTW.

§ 2 Behalve waar voor bepaalde kosten anders is bepaald krachtens dit reglement van mede-eigendom, dragen de mede-eigenaars bij in de gemeenschappelijke kosten naar evenredigheid van de oppervlakte van hun kavel tegenover de totale oppervlakte van het bedrijventerrein.

§ 3 Op basis van een voorlopige raming van de gemeenschappelijke kosten bepaalt SOLVA minstens een maal per jaar de maandelijkse of driemaandelijke provisies die door de mede-eigenaars moeten worden betaald op de gemeenschappelijke rekening. Deze provisies zijn opeisbaar 15 dagen na facturatie en brengen van rechtswege interest op vanaf de dag van opeisbaarheid aan de wettelijke rentevoet verhoogd met 3%.

§ 4 Bij overdracht van eigendom van een kavel in de loop van een boekjaar wordt de beheersvergoeding door SOLVA pro rata temporis afgerekend met de oude en de nieuwe eigenaar.

### **III-8. Parkeerbeheer**

In uitvoering van haar opdracht tot beheer van het parkeerterrein zal SOLVA de parkeerplaatsen door middel van afzonderlijke huurovereenkomsten uitgeven in naam en voor rekening van de mede-eigenaars. Plaatsen zullen bij voorrang aan de mede-eigenaars

worden verhuurd en slechts aan derden nadat een rondvraag is gedaan bij de mede-eigenaars.

### **III-9. Bijkomende gezamenlijke diensten (verplicht na optie)**

De vergadering van mede-eigenaars kan bij meerderheid van drie vierde van de stemmen beslissen tot het verplicht gezamenlijk optreden van de mede-eigenaars inzake één of meer van de volgende initiatieven:

- initiatieven tot gemeenschappelijke beveiliging en bewaking
- initiatieven ter bevordering van de mobiliteit (afspraken met openbaar vervoer, initiatieven in verband met fietsgebruik of autogebruik)
- gemeenschappelijke website voor het bedrijvenpark.

Indien tot een dergelijk gezamenlijk optreden wordt beslist, wordt daardoor voor de uitvoering van die beslissing onherroepelijk volmacht gegeven aan SOLVA, behalve wanneer SOLVA deze taak niet of niet langer op zich wenst te nemen.

De vergadering van mede-eigenaars kan bij gewone meerderheid nadere beslissingen nemen tot uitwerking van het gezamenlijk initiatief zonder de beheersvrijheid van SOLVA waarvan sprake in artikel III-5 te miskennen.

De bijdrage in de gemeenschappelijke kosten wordt verdeeld volgens de algemene regel voorzien in art. III-7 tenzij de vergadering van mede-eigenaars beslist tot toepassing van een andere verdeelsleutel voor welke beslissing een drie vierde meerderheid vereist is.

### **III-10. Bijkomende optionele diensten**

De mede-eigenaars die dat wensen kunnen beslissen tot het organiseren van de in art. III-9 genoemde of andere gemeenschappelijke initiatieven met de mede-eigenaars die daartoe willen bijdragen, nadat zij dit ter bespreking hebben voorgelegd op een vergadering van mede-eigenaars.

Dergelijke samenwerking wordt geregeld in een samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken mede-eigenaars en desgevallend SOLVA.

---

---

---

....