

# VERKOOPDOSSIER

## BIEDEN ONDER GESLOTEN OMSLAG

### VERKOOP BOUWGROND AAN DE LEIE

#### GOEDINGENSTRAAT – AFSNEE

Gent, 26<sup>ste</sup> afdeling Afsnee, sectie A

LOT 1 – nummer 6T2 – 2.187 m<sup>2</sup>

LOT 2 – nummer 6V2 – 2.175 m<sup>2</sup>

LOT 3 – nummer 6W2 – 2.171 m<sup>2</sup>



GEEFT GENT VORM

**sogent**

Voldersstraat 1 – 9000 Gent

Tel: 09 269 69 00

Fax: 09 269 69 99

[info@sogent.be](mailto:info@sogent.be)

[www.sogent.be](http://www.sogent.be)

## 1. Inleiding

In opdracht van het OCMW van Gent gaat sogent over tot de verkoop van drie percelen bouwgrond (zonder bouwverplichting) gelegen aan de Goedingenstraat te Afsnee. De verkoop zal gebeuren via de procedure 'bieden onder gesloten omslag'.

## 2. Kadastrale gegevens

De percelen zijn kadastraal gekend als Gent, 26<sup>ste</sup> afdeling Afsnee, sectie A

- LOT 1 – nummer 6T2 met een oppervlakte van 2.187 m<sup>2</sup>
- LOT 2 – nummer 6V2 met een oppervlakte van 2.175 m<sup>2</sup>
- LOT 3 – nummer 6W2 met een oppervlakte van 2.171 m<sup>2</sup>

Meer informatie over de ligging, kadastrale gegevens en stedenbouwkundige inlichtingen kunt u terugvinden in de **bijhorende informatiebundel**. Deze is te downloaden via [www.sogent.be](http://www.sogent.be).

## 3. Verkoopprocedure

### A. Wijze van verkoop

---

De goederen worden in opdracht van het OCMW van Gent verkocht volgens de procedure 'bieden onder gesloten omslag'.

Door het indienen van een bod gaat de kandidaat-koper volledig akkoord met de procedure en de in onderhavig document opgenomen regels en voorwaarden.

Het biedingsformulier per lot is terug te vinden als [bijlage 1 en 2](#).

Alle biedingen dienen bij sogent toe te komen per lot

- **voor LOT 1 - uiterlijk voor dinsdag 26 september 2017 om 14u**
- **voor LOT 2 - uiterlijk voor dinsdag 10 oktober 2017 om 14u**
- **voor LOT 3 - uiterlijk voor dinsdag 24 oktober 2017 om 14u**

Laattijdig binnengebrachte biedingen zullen buiten beschouwing worden gelaten.

### B. Publiciteit

---

Om deze verkoop voldoende kenbaar te maken wordt er van maandag 7 augustus 2017 tot en met dinsdag 24 oktober 2017 de volgende publiciteit voorzien:

- advertentie op de websites van sogent en het OCMW van Gent;
- advertentie op immoweb;
- aanplakking in de regio;
- advertentie in Home & Trends;
- advertentie in Deze Week;
- mailing naar kandidaat-kopers/investeerders/aanpalende eigenaars.

### C. Inlichtingen

---

Dossierbeheerder: Florence Leroy, senior patrimoniumbeheerder OCMW

T 09 269 69 71

E [florence.leroy@sogent.be](mailto:florence.leroy@sogent.be)

Algemene contactgegevens:

**sogent**

Voldersstraat 1, 9000 Gent

T 09 269 69 00

E [info@sogent.be](mailto:info@sogent.be)

Open maandag-vrijdag: 08u30-12u30 en 13u30-16u30

#### **Notariskantoor Joost Eeman**

Oudenaardsesteenweg 50, 9000 Gent

Dossierbeheerder: Hannah Hongenaert

T 09 241 80 60

E [hannah@notariseeman.be](mailto:hannah@notariseeman.be)

### D. Minimum biedingsbedrag

---

Deze objectieve verkoop start aan een minimum biedingsbedrag. Biedingen lager dan dit bedrag zullen bijgevolg niet geldig zijn.

#### **De minimumprijs bedraagt per lot**

- **LOT 1 - 385.000,00 euro\***
- **LOT 2 - 381.000,00 euro\***
- **LOT 3 - 380.000,00 euro\***

\*(exclusief registratierechten, aktekosten en btw).

### E. Wijze van inschrijven

---

Een bod moet worden ingediend via het standaard biedingsformulier (in bijlage – per lot). Het bod dat door een kandidaat-koper uitgebracht wordt, is bindend en definitief.

Kandidaat-kopers zijn zelf verantwoordelijk voor de conformiteit en de volledigheid van de ingediende documenten. Een bod dat wordt uitgebracht met een biedingsformulier dat onvolledig of niet conform is, zal als ongeldig worden beschouwd.

Een kandidaat-koper kan maar één bod indienen per lot. Als een kandidaat-koper toch meerdere biedingen indient per lot, wordt enkel rekening gehouden met het hoogste regelmatige bod.

De bieding wordt als **regelmatig** beschouwd als:

1. Het **standaard biedingsformulier** correct ingevuld wordt door onderaan de datum, de handtekening, de naam en de contactgegevens van elkeieder in te vullen.
2. **Volgende documenten zijn bijgevoegd:**

Voor natuurlijke personen

- Kopie van de geldige identiteitskaart of vreemdelingenkaart van elke natuurlijke persoon/kandidaat-koper;
- Gehuwde kandidaat-kopers dienen beiden het biedingsformulier te ondertekenen en een kopie van hun trouwboekje en eventueel huwelijkscontract bij te voegen;
- **In tweevoud:** een ingevulde en eenzijdig getekende onderhandse verkoopovereenkomst (elk blad geparafeerd en een handtekening op het laatste blad).

Voor rechtspersonen

- Statuten en publicatie in het Belgisch Staatsblad (of overeenstemmende documenten voor buitenlandse rechtspersonen) van de rechtspersoon/kandidaat-koper;
- Kopie van de identiteitskaarten en/of vreemdelingenkaarten van de vertegenwoordigers van de onderneming volgens de statuten of een document waaruit blijkt dat de vertegenwoordiger volmacht heeft om de onderneming tot de aankoop te verbinden;
- **In tweevoud:** een ingevulde en eenzijdig getekende onderhandse verkoopovereenkomst (elk blad geparafeerd en een handtekening op het laatste blad).

3. Het biedingsformulier en de gevraagde documenten worden in een ondoorzichtige omslag gestoken die volledig en goed afgesloten is. Buiten op de omslag wordt vermeld:
  - Op de voorzijde: "BOD LOT X\* – GOEDINGENSTRAAT, AFSNEE t.a.v. sogent/OCMWPA, Voldersstraat 1 te 9000 Gent";  
\* aan te vullen met het lotnummer waarvoor geboden wordt
  - Op de achterzijde: Naam en adres van de kandidaat-koper(s);
  - Zowel op de voor- en achterzijde vermelden: "OMSLAG NIET OPENEN – bieding onder gesloten omslag".

Indien de bieding per post wordt verzonden, wordt de gesloten omslag in een tweede omslag gestoken.

Sogent vraagt, bij gebrek aan één of meerdere van bovenvermelde regelmatigheidsvereisten, de ontbrekende stukken op of verzoekt de kandidaat-koper de ontbrekende gegevens aan te vullen. De kandidaat-koper zal de ontbrekende stukken en/of gegevens aanleveren ten laatste tegen het einde van de periode van het onderzoek van de biedingen. Een onregelmatig bod, dat niet tijdig wordt aangevuld met de gevraagde stukken, wordt van de procedure uitgesloten.

Een bod moet naast de regelmatigheidsvereisten ook aan volgende **geldigheidsvereisten** voldoen, zonder dewelke het onvermijdelijk van de procedure zal worden uitgesloten:

1. Het bod mag geen opschortende en/of ontbindende voorwaarde bevatten;
2. Het bod moet worden opgesteld in het Nederlands;
3. Het bod moet worden uitgebracht in de munteenheid euro en moet een concreet bedrag inhouden, met andere woorden: een bod dat wordt gekoppeld aan een ander bod is ongeldig (*bijvoorbeeld: "1.000,00 euro meer dan het hoogste bod"*);
4. Het bod moet gelijk aan of hoger zijn dan de vastgestelde minimumprijs;
5. Indien één bod gezamenlijk door verschillende partijen wordt uitgebracht, mag het biedingsbedrag niet worden opgesplitst en is elke partij hoofdelijk en ondeelbaar verantwoordelijk voor het gehele bedrag;
6. De bieding moet tijdig aankomen bij sogent. De bieding onder gesloten omslag kan worden afgegeven bij sogent tegen ontvangstbewijs of worden opgestuurd (aangetekend of niet aangetekend). De verantwoordelijkheid van het afleveren van de omslag ligt geheel bij de inschrijver. Laattijdige afgifte of ontvangst leidt tot ongeldigheid van het bod.

**Indien niet cumulatief aan bovenvermelde regelmatigheids- en geldigheidsvereisten wordt voldaan binnen de afgesproken tijdspanne, zal het bod als ongeldig worden beschouwd.**

#### F. Procedureverloop

---

##### 1. Openingszitting

Alle tijdig ingediende biedingen onder gesloten omslag zullen worden geopend per lot op de kantoren van sogent (Voldersstraat 1, 9000 Gent).

- **voor LOT 1 op dinsdag 26 september 2017 om 14u**
- **voor LOT 2 op dinsdag 10 oktober 2017 om 14u**
- **voor LOT 3 op dinsdag 24 oktober 2017 om 14u**

Het openen van de biedingen vindt plaats achter gesloten deuren. Om het correct verloop van de opening te garanderen zullen volgende personen aanwezig zijn:

- De dossierbeheerder(s) van sogent;
- Een gerechtsdeurwaarder;
- Eventueel de vertegenwoordigers van het OCMW van Gent en sogent.

Kandidaat-kopers die een bod hebben ingediend kunnen, veertien kalenderdagen na de opening van de laatste biedingen (te rekenen vanaf 31 oktober 2017), een overzicht opvragen van de verschillende biedingsbedragen bij sogent.

Na het openen van de biedingen zullen de medewerkers van sogent de biedingen verder onderzoeken op regelmatigheid en geldigheid.

## 2. Onderzoek biedingen

In deze fase controleert sogent de regelmatigheid en geldigheid van de biedingen. Sogent neemt voor deze fase twee kalenderdagen de tijd. Deze onderzoeksperiode loopt af per lot op

- voor **LOT 1 op donderdag 28 september 2017**
- voor **LOT 2 op donderdag 12 oktober 2017**
- voor **LOT 3 op donderdag 26 oktober 2017**

Bij controle van de regelmatigheid kan sogent kandidaat-koper(s) nog oproepen om binnen deze periode van onderzoek nog bovenvermelde formaliteiten te vervullen. Het gaat hier enkel om het vervullen van de regelmatigheidsvereisten. Elke bieding die niet voldoet aan de geldigheidsvereisten zal buiten beschouwing worden gelaten. Ook het niet tijdig (binnen deze twee dagen na de opening van de biedingen) aanvullen van de regelmatigheid leidt tot ongeldigheid van het bod.

Elke kandidaat-koper wordt op het einde of tijdens de duur van dit onderzoek **per aangetekend schrijven en per e-mail** op de hoogte gebracht van het resultaat van het gedane bod.

## 3. Beslissing over de biedingen

Er wordt benadrukt dat na kennisname van de biedingen het OCMW van Gent steeds de mogelijkheid heeft om te beslissen op geen enkele van de biedingen in te gaan, dan wel om de procedure te hernemen (zowel na de eerste als na de tweede biedingsronde).

### a) Geen enkele geldige bieding – inhouden

Indien er uiterlijk per lot

- voor **LOT 1 op dinsdag 26 september 2017**
- voor **LOT 2 op dinsdag 10 oktober 2017**
- voor **LOT 3 op dinsdag 24 oktober 2017**

geen enkel geldige bod wordt ingediend wordt de verkoop ingehouden.

### b) Eén enkele geldige bieding – verkoop

Indien er slechts per lot één geldige bieding ontvangen wordt, wordt de verkoop gesloten.

De door de koper eenzijdig getekende verkoopovereenkomst wordt ter ondertekening voorgelegd aan het OCMW van Gent. De koper wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van deze ondertekening. Binnen de 10 kalenderdagen na het versturen van dit schrijven dient te koper het voorschot ten bedrage van 10% van de prijs te betalen op de derdenrekening van de notaris van de verkoper. De intresten op dit bedrag worden vrijgemaakt in handen van de verkoper bij het verlijden van de authentieke akte. Dit bedrag geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. De koper verbindt zich ertoe het saldo te zullen betalen uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte.

De getekende onderhandse verkoopovereenkomst wordt binnen de twee maanden na ondertekening door het OCMW van Gent bevestigd door een authentieke akte.

Elke partij heeft het recht op de vrije keuze van notaris. Het optreden van meerdere notarissen geeft geen aanleiding tot een verhoging van de kosten. De verkoper, het OCMW van Gent, heeft als haar notaris voor deze verkoop het kantoor van notaris Joost Eeman met standplaats te Gent aangesteld.

### c) Verschillende geldige biedingen – tweede biedingsronde

Indien er meerdere geldige biedingen worden uitgebracht, zal er een tweede biedingsronde worden georganiseerd. Dit betekent niet dat reeds enig bod werd aanvaard en dat het OCMW van Gent verplicht is om te verkopen.

Na de eerste ronde worden de bidders verzocht een **tweede en laatste bod** uit te brengen. Enkel de vijf hoogste bidders uit de eerste ronde zullen worden uitgenodigd voor de tweede ronde. Indien er verschillende bidders hetzelfde bedrag hebben geboden worden zij als één bod gezien.

Het nieuwe bod dat de kandidaten mogen indienen in de tweede biedingsronde bedraagt minstens het hoogste bod uit de eerste biedingsfase van de verkoopprocedure.

Kandidaat-koper(s) dienen enkel nog een biedingsformulier in te dienen voor deze tweede ronde. Wel dient dit biedingsformulier opnieuw aan alle **geldigheidsvereisten** zoals hierboven beschreven te voldoen.

Het openen van de biedingen uit de tweede biedingsronde zal plaatsvinden per lot op

- voor **LOT 1 op donderdag 5 oktober 2017 om 14u**
- voor **LOT 2 op donderdag 19 oktober 2017 om 14u**
- voor **LOT 3 op dinsdag 31 oktober 2017 om 14u**

biedingen dienen uiterlijk dan te worden ingediend bij sogent. Laattijdig ingediende biedingen worden als ongeldig beschouwd.

Voor het overige verloopt de tweede biedingsronde op dezelfde wijze als de eerste:

- Indien er in de tweede biedingsronde **geen nieuw bod** wordt ingediend, wordt er verkocht aan de hoogste bidder uit de eerste biedingsronde;
- Indien de tweede biedingsronde resulteert in een nieuw **hoogste bod**, zal er verder worden gehandeld zoals beschreven onder punt b;
- Indien twee of meerdere kandidaat-kopers **hetzelfde bod** indienen, en dit bod is het hoogste, zullen deze kandidaat-kopers ten gepaste tijde worden uitgenodigd om een nieuw bod uit te brengen op de kantoren van sogent. Deze procedure zal dan telkens herhaald worden tot er slechts één bod het hoogste is.

## 4. Bijlagen

1. Biedingsformulier per lot natuurlijke personen;
2. Biedingsformulier per lot rechtspersonen;
3. Onderhandse verkoopovereenkomst per lot (twee exemplaren).