

VERKOOPDOSSIER
BIEDEN ONDER GESLOTEN OMSLAG
VERKOOP WOONHUIS TE GENT,
VAN DEN HECKESTRAAT 80

MET SLOOP- EN HEROPBOUWVERPLICHTING

Stad Gent, 23ste afdeling, sectie B, nummer 349/Y
met een perceeloppervlakte volgens kadaster van 40m²



sogent

Voldersstraat 1 – 9000 Gent

Tel: 09 269.69.00

Fax: 09 269.69.99

info@sogent.be

www.sogent.be

1. Inleiding

Ingevolge de beslissing van de Raad van Bestuur van sogent van 25 november 2020 gaat sogent over tot de verkoop van een woonhuis. Deze beslissing is terug te vinden als bijlage bij de informatiebundel. De verkoop zal gebeuren via de procedure 'bieden onder gesloten omslag'. Het goed bestaat uit één kadastraal perceel.

2. Kadastrale gegevens

Stad GENT - drieëntwintigste afdeling deelgemeente GENTBRUGGE - derde afdeling

Het woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen aan de Van den Heckestraat 80, gekadastraerd volgens titel, sectie B, nummer 349/Y en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie B, nummer 349Y P0000, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van veertig centiare (40ca).



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.

3. Verkoopprocedure

A. Wijze van verkoop

De goederen worden in opdracht van sogent 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 is terug te vinden als [bijlage 1 en 2](#).

Alle biedingen dienen bij sogent toe te komen uiterlijk **vrijdag 19 februari 2021 om 15u**. Laattijdig binnengebrachte biedingen zullen buiten beschouwing worden gelaten.

B. Publiciteit

Om deze verkoop voldoende kenbaar te maken aan het grote publiek wordt er van dinsdag 15 december 2020 tot en met vrijdag 19 februari 2021 de volgende publiciteit voorzien:

- advertentie op de website van sogent;
- advertentie op portaalsites (immoweb/zimmo) en notarim.be;
- advertentie ter plaatse bij sogent, te Voldersstraat 1, 9000 Gent
- TE-KOOP bord op het onroerend goed

C. Inlichtingen

Dossierbeheerder:

Erjan Deljiu, patrimoniumbeheerder sogent

T 0478 99 87 91 - 09/269 69 82

E erjan.deljiu@sogent.be

Algemene contactgegevens:

sogent

Voldersstraat 1, 9000 Gent

T 09 269 69 00

E info@sogent.be

Notaris

Lemey & Van Haverbeke geassocieerde notarissen BVBA

Gustaaf Callierlaan 106, 9000 Gent

T (09)223 42 57

E info@lemey-vanhaverbeke.be

D. Minimum biedingsbedrag

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

Het minimumbod bedraagt; **honderd en vijf duizend euro (€105.000,00)** (exclusief registratierechten, aktekosten en btw).

E. Wijze van inschrijven

Een bod moet worden ingediend via het standaard biedingsformulier (als bijlage 1 en 2). 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. Als een kandidaat-koper toch meerdere biedingen indient, 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 elke bidder 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 (bijlage 3) (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 (bijlage 3)(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 VAN DEN HECKESTRAAT 35 t.a.v. sogent, Voldersstraat 1 te 9000 Gent";
 - 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 moet 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 (raadpleeg de website om de openingsuren te kennen) 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 op de kantoren van sogent (Voldersstraat 1, 9000 Gent) **op dinsdag 23 februari 2021 om 11u.**

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.

De gerechtsdeurwaarder zal een proces-verbaal van de opening van de biedingen opstellen. Dit proces-verbaal zal de identiteit en het biedingsbedrag van elk bod vermelden. Kandidaat-kopers die een bod hebben ingediend zullen, veertien kalenderdagen na de opening van de biedingen, dit proces-verbaal kunnen opvragen bij sogent in het kader van de openbaarheid van bestuur.

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 zeven kalenderdagen de tijd. Deze onderzoeksperiode loopt af op **dinsdag 2 maart 2021**.

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 zeven dagen na de opening der 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 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 sogent 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

Wanneer er uiterlijk op **dinsdag 2 maart 2021** geen enkele geldige bieding wordt ingediend wordt de verkoop ingehouden.

b) Eén enkele geldige bieding – verkoop

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

De door de koper eenzijdig getekende verkoopovereenkomst wordt ter ondertekening voorgelegd aan sogent. De koper wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van deze ondertekening. Binnen de 10 kalenderdagen na het versturen van dit schrijven dient de 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 uiterlijk binnen vier maanden na goedkeuring door De Raad van Bestuur van sogent 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, sogent, heeft als haar notaris in deze verkoop notarissenassociatie Van Haverbeke&Lemey met standplaats te Gustaaf Callierlaan 106, 9000 Gent aangesteld.

c) Verschillende geldige biedingen – tweede biedingsronde

Indien er meerdere geldige biedingen worden uitgebracht zal er een tweede biedingsronde worden georganiseerd. Dit betekent evenwel niet dat reeds enig bod werd aanvaard en dat sogent de plicht heeft om te verkopen.

Na de eerste ronde worden de bieders verzocht een **tweede en laatste bod** uit te brengen. Enkel de drie hoogste bieders uit de eerste ronde zullen worden uitgenodigd voor de tweede ronde. Indien er verschillende bieders 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 op **vrijdag 12 maart 2021**, 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 bieder 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.

G. Bijzondere voorwaarde: verkoop met sloop- en heropbouwverplichting

De koper wordt de verplichting opgelegd het pand te slopen en herop te bouwen conform volgende bepalingen;

- A) De koper dient de sloopwerken aan te vatten binnen de 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden der authentieke akte.
- B) Bovendien dienen de volledige heropbouwwerken binnen de 3 jaar te rekenen van het verlijden der authentieke akte voltooid te zijn.
- C) De koper zal sogent voor de aanvang van de werken de bekomen omgevingsvergunning overmaken alsook de start van de sloopwerken en de heropbouwwerken doorgeven via aangetekende zending.

De koper dient het pand te slopen en herop te bouwen in overeenstemming met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en zal hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen.

Dit betreft een kettingbeding, indien de koper op zijn beurt overgaat tot verkoop van de woning alvorens aan voormelde sloop- en heropbouwverplichting voldaan is, zal hij voormelde verplichting bij notariële akte opleggen aan de nieuwe koper.

Sancties bij het niet naleven van de sloop- en heropbouwverplichting:

- indien de koper één van bovenvermelde bijzondere voorwaarden (A,B of C) niet nakomt, betaalt de koper aan sogent een som gelijk aan 10% van de verkoopprijs per jaar vertraging.

Dit schadebeding zal van rechtswege van toepassing zijn zonder dat enige ingebrekestelling door sogent vereist is.

4. Bijlagen

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