Vlaamse overheid

Dossiernummer Vastgoedtransacties: 17442-002A
Repertoriumnummer:

AANKOOPBELOFTE EN VASTSTELLING HOOGSTE BOD

Op achttien juni tweeduizend zesentwintig, wordt door mij, **Jolien Vanlangendonck**, Vlaamse commissaris bij de dienst Vastgoedtransacties, volgende overeenkomst vastgelegd, handelend op verzoek van:

) De Besloten Vennootschap **!MPULS MENEN - WERVIK**, met zetel te 8930 Menen, Volkslaan 302, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0405.501.174, erkend als sociale huisvestingsmaatschappij onder nummer 3280.

De vennootschap wordt hier vertegenwoordigd door de Vlaamse commissaris, krachtens het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse gemeenschaps- en gewestinstellingen en bepaalde entiteiten; het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), laatst gewijzigd op 25 februari 2022 (Belgisch Staatsblad van 29 april 2022), houdende machtiging tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen en tot regeling van de werkwijze van het decreet van 19 december 2014; het Besluit van de administrateurgeneraal van de Vlaamse Belastingdienst van 10 maart 2022, tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex (Belgisch Staatsblad van 29 april 2022).

Deze opdrachtgever wordt hierna verder genoemd “**de eigenaar**"

2) …….....
……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...

Deze verschijner wordt in huidige overeenkomst verder aangeduid als ”**de kandidaat-koper**” of “**de hoogste bieder**”.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Het hierna beschreven onroerend goed werd te koop gesteld via diverse kanalen. Iedere kandidaat kon een bod uitbrengen, tegen de gestelde voorwaarden en binnen de termijn opgenomen in het biedingsformulier. Alle kandidaat-kopers die een geldig bod hadden uitgebracht werden uitgenodigd om aanwezig te zijn op huidige zitting, teneinde hen in de mogelijkheid te stellen een hoger bod te kunnen uitbrengen, en tot het ondertekenen, door de hoogste bieder, van huidige aankoopbelofte met betrekking tot het hierna vermeld onroerend goed:

AANDUIDING VAN HET GOED

1. Geografische en kadastrale beschrijving

STAD MENEN - DERDE AFDELING (Lauwe)

Een huis met aanhorigheden op en met grond, gelegen Koning Boudewijnstraat 33, gekadastreerd volgens eigendomstitel en recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie B nummer 411G3 P0000 met een oppervlakte van één are negenenzestig centiare (1a 69ca).

KI: driehonderdnegenennegentig euro (€ 399,00)

Hierna genoemd **“het goed”**.

VERLOOP VAN DE BIEDINGEN

De Vlaamse Commissaris leidt de verkoop en waakt over het goede verloop. Hij heeft het recht om iedere vergissing bij het oproepen of bij het vaststellen van het hoogste bod recht te zetten, zelfs al wordt daar bezwaar of verzet tegen geuit. De Vlaamse Commissaris kan alle geschillen hierover beslechten. Tegen zijn beslissing is geen verhaal mogelijk.

De Vlaamse Commissaris behoudt zich het recht voor om zowel het minimale bod als het minimum van ieder opbod te bepalen. Indien er verschillende kavels zijn worden ze afzonderlijk toegewezen, tenzij de Vlaamse Commissaris ze samenvoegt onder de voorwaarden die hij bepaalt. Na samenvoeging, kan uitsluitend op initiatief van de Vlaamse Commissaris worden overgegaan tot splitsing, en eventuele verdere samenvoeging of splitsing

De kandidaat-kopers worden in de gelegenheid gesteld om mondeling een hoger bod uit te brengen en tegen elkaar op te bieden. Het hoogste bod is gekend na het stilzwijgen van de overige kandidaten en nadat de Vlaamse Commissaris drie maal geklopt heeft. Na de derde klop wordt geen enkel bod meer in aanmerking genomen.

De Vlaamse Commissaris kan biedingen weigeren, onder meer wanneer ernstig kan getwijfeld worden aan de gegoedheid van een kandidaat-koper, zonder daarvoor evenwel een reden te moeten opgeven.

De hoogste bieder zal gehouden zijn om na de vaststelling van het hoogste bod onmiddellijk huidige akte, inhoudende een aankoopbelofte, te ondertekenen.

De hoogste bieder wordt principieel geacht voor zichzelf te hebben gehandeld.

De hoogste bieder, gehuwd onder een stelsel met gemeenschappelijk vermogen en wiens echtgenoot op de zitting niet aanwezig is moet, indien hij wenst aan te kopen voor dit gemeenschappelijk vermogen, de bekrachtiging door deze echtgenoot kunnen voorleggen op de wijze en binnen de termijn die de Vlaamse Commissaris vaststelt. Indien deze bekrachtiging niet wordt voorgelegd, dan zal de in gebreke blijvende hoogste bieder van rechtswege schadevergoeding verschuldigd zijn volgens de hierna vermelde bepalingen.

VOORWAARDEN VAN DE AANKOOPBELOFTE

De hoogste bieder verklaart kennis te hebben genomen van de voorwaarden en verbindt zich tot het aankopen jegens de eigenaar van het hierboven beschreven onroerend goed tegen de hierna vermelde prijs, zijnde het hoogste geldige bod, zonder evenwel de eigenaar tot verkopen te verplichten.

De aankoopbelofte is eenzijdig en doet geen enkele verplichting ontstaan in hoofde van de eigenaar van het goed. Het aankoopbod is onvoorwaardelijk, met voorwaardelijke biedingen wordt geen rekening gehouden.

De hoogste bieder verbindt er zich toe om deze aankoopbelofte staande te houden voor een periode van vier maanden te rekenen vanaf heden. Het bewijs dat deze termijn in onderling akkoord verlengd werd kan enkel geleverd worden door middel van een geschrift.

Indien het bod door de eigenaar als voldoende hoog wordt beschouwd, en de eigenaar bijgevolg wenst in te gaan op de belofte tot aankoop van de hoogste bieder, zal de hoogste bieder uitgenodigd worden tot het overschrijven van een provisie voor de kosten die wettelijk ten laste zijn van de koper.

Op deze wijze geeft de eigenaar op voldoende wijze te kennen te willen ingaan op de contractbelofte van de hoogste bieder. Hierdoor ontstaat in hoofde van beide partijen de verplichting om de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de aankoopbelofte geldt.

De door de kandidaat-koper te betalen provisie omvat ondermeer de registratiebelasting, vermeerderd met andere kosten en eventuele leveringskosten die ten laste van de koper worden gelegd. De andere kosten en de eventuele leveringskosten bedragen gezamenlijk maximaal duizenddriehonderd euro (€ 1.300,00).

Het gevraagde totaalbedrag van de provisie zal echter nooit minder dan vijfduizend euro (€ 5.000,00) mogen bedragen. Het eventueel te veel betaalde wordt na afrekening terug overgemaakt.

De authentieke akte vaststellende de verkoop zal verleden worden door de Vlaamse Overheid, dienst Vastgoedtransacties. De instrumenterende ambtenaar is enkel bevoegd om de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden indien hij geprovisioneerd werd voor de kosten. Partijen erkennen dan ook dat de betaling van provisie niet kan aanzien worden als een voorschot op de prijs.

Partijen zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat deze betaling dient te gebeuren binnen de vijf werkdagen na ontvangst van een overschrijvingsformulier. Dit overschrijvingsformulier wordt op vraag van de kandidaat-koper per e-mail bezorgd op volgende adres:

……...
……...

Indien de kandidaat-koper echter zijn verplichting tot betalen van de provisie niet nakomt, heeft de eigenaar het recht om binnen de veertien kalenderdagen na de neerlegging ter post van de ingebrekestelling van de kandidaat-koper per aangetekend schrijven op zijn voormeld adres, ofwel de gedwongen naleving van de verbintenissen in rechte te vervolgen, onverminderd vergoeding van de geleden schade, ofwel de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de kandidaat-koper in dat geval van rechtswege aan de eigenaar een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op tien procent (10%) van het bekomen hoogste bod. Deze schadevergoeding zal echter steeds minimaal vijfduizend euro (€ 5.000,00) bedragen.
Indien zou blijken dat de kandidaat-koper ná het betalen van de provisie voor de aktekosten in gebreke blijft om de authentieke akte te ondertekenen, blijft voormelde bepaling onverminderd van toepassing. Tevens behoudt de eigenaar zich dan het recht voor om het geheel of een deel van de betaalde provisie achter te houden als schadevergoeding zoals voormeld.
Indien de eigenaar de overeenkomst als van rechtswege ontbonden beschouwt, kan de eigenaar er voor kiezen om het goed opnieuw te koop te stellen of om contact op te nemen met de reeds gekende liefhebbers en/of kandidaat-kopers.
De eigenlijke koopovereenkomst tussen de hoogste bieder en de eigenaar komt pas tot stand door het verlijden van de authentieke akte. Partijen zijn bijgevolg, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende de verkoop, zodat de partijen van de verkoop een plechtig contract hebben gemaakt.
Zolang de authentieke akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen.
De kandidaat-koper heeft, mits de eigenaar hiermee instemt, en met dien verstande dat de eigenaar niet gehouden is en eventuele weigering te motiveren, het recht om een andere partij in de plaats te stellen voor het geheel of een deel van zijn rechten en verplichtingen, doch met dien verstande dat de verkoop steeds betrekking moet hebben op het gehele goed, en dat de kandidaat-koper in dat geval steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden is met deze partij tot het nakomen van de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortspruiten.
Indien het goed door een andere partij dan de kandidaat-koper zou worden aangekocht, dan dient de volledige identiteit van die personen uiterlijk dertig dagen vóór het verlijden van de akte aan de Vlaamse Commissaris worden meegedeeld.

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

De kosten van deze akte en van de authentieke verkoopakte, zijn voor rekening van de kandidaat-koper. De authentieke akte zal worden verleden voor een ambtenaar bij de Vlaamse Overheid, dienst Vastgoedtransacties.
De verkoopprocedure gebeurt onder voorbehoud van het niet uitoefenen van een eventueel recht van voorkoop door een rechthebbende. De eigenaar behoudt zich het recht voor de verkoopprocedure op te schorten ingeval een openbaar bestuur het te koop gesteld goed via onteigening wenst te verwerven.
Indien de verkoop geldig tot stand zal komen zullen de voorwaarden gelden overeenkomstig het ontwerp van de verkoopakte, dat aan huidige overeenkomst blijft gehecht om er één geheel mee uit te maken.
De prijs dient door de kandidaat-koper betaald te worden door middel van een overschrijving op de rekening van de eigenaar, vóór het verlijden van de authentieke verkoopakte.
De kandidaat-koper verklaart zich voldoende te hebben ingelicht omtrent de juridische en fysische aspecten van het goed.

VASTSTELLING VAN HOOGSTE BOD

Nadat er aan de aanwezigen voorlezing gedaan werd van wat hierboven staat en van de bedingen en voorwaarden opgenomen in het ontwerp van de verkoopakte, aan deze gehecht, werd tot de oproeping overgegaan.
Na opbod werd door de Vlaamse commissaris vastgesteld dat het hoogste geldige bod werd uitgebracht voor een bedrag van ……...
……..

SLOTVERMELDINGEN

De partijen erkennen ieder een ontwerp van huidige overeenkomst en van het ontwerp van de verkoopakte, aan deze gehecht, te hebben ontvangen, en dit minstens vijf werkdagen van vooraf.
De gehele akte werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de kandidaat-kopers toegelicht. Zij verklaren na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

WAARVAN AKTE

Verleden te op datum zoals hierboven vermeld. Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de hoogste bieder getekend met mij, instrumenterend ambtenaar.