

VERKOOPREGLEMENT

VERKOOP UIT DE HAND AAN DE HOOGSTBIEDENDE

Affligem - Lombeekstraat

I. Algemeen

De verkoop heeft betrekking op volgend goed:

GEMEENTE AFFLIGEM - TWEEDE AFDELING

a. Een perceel bouwgrond, palend aan de Lombeekstraat, gelegen ter plaatse genaamd "Klein Kapelle", gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie C nummer 121 D 3 P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van drieëntwintig are negen centiare (23a 9ca) en volgens meting van drieëntwintig are drieëntachtig centiare (23a83ca)

KI: twaalf euro (€ 12,00)

b. Een perceel bouwland, gelegen ter plaatse genaamd "Klein Kapelle", gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie C nummer 121 F 5 P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van negenentachtig centiare (89ca) en volgens meting van één are twee centiare (1a 02ca)

KI: nul euro (€ 0,00)

Dit goed staat afgebeeld als loten nummers 1 en 2 op het opmetingsplan met referentie 1M3D8F G 000728 00, opgemaakt op 19 februari 2010 door de heer Joost Cosijn, landmeter-expert, LANnummer 09/1412

Stedenbouwkundige info

Het goed is gelegen in het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977, met als bestemming 'woongebied met landelijk karakter'.

Gvg – Gmo – Gvkr – Gvv

Voor het perceel met nummer 121 D 3 P0000 werd door de gemeente Affligem op datum van 29 augustus 2023 een stedenbouwkundig attest afgeleverd.

Gegevens omtrent de bodem

De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werden afgeleverd op 6 maart 2024, luidt als volgt:

“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

Gebruikstoestand

Vrij van gebruik en huur.

Erfdienstbaarheden

De aandacht wordt gevestigd op de erfdienstbaarheden vermeld in het ontwerp van verkoopbelofte.

II. Verkoopprocedure

Het bod dient per mail te worden ingediend bij :

**Vlaamse Overheid - Vlaamse Belastingdienst
Afdeling Juridische dienstverlening – Dienst Vastgoedtransacties
verkopen.brussel@vlaanderen.be**

Er dient gebruik gemaakt te worden van het bijgevoegde modeldocument.

De INSTELPRIJS is vastgelegd op HONDERDVIJFENNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 195.000,00). De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Het bod dient **UITERLIJK OP 31 december 2024** te zijn ingediend.

Het bod is eenzijdig en doet geen enkele verplichting ontstaan in hoofde van de verkoper.

Het bod dient onvoorwaardelijk te zijn: met voorwaardelijke biedingen wordt geen rekening gehouden.

Het bod is geldig voor een periode van zes maanden te rekenen vanaf de verstrijkingstermijn van de uiterste datum van de biedingen.

De kandidaat-koper is zich ervan bewust dat, indien in de loop van de hierna beschreven verkoopprocedure, geen hoger bod zal worden bekomen, hij door zijn bod gehouden blijft en zijn bod hem zou kunnen binden ten opzichte van de verkoper.

- **Indien er slechts één enkel bod wordt uitgebracht,** en dit bod wordt door de dienst Vastgoedtransacties als aanvaardbaar en voldoende hoog beschouwd, zal de kandidaat-koper bij aangetekend schrijven en gewone post uitgenodigd worden tot ondertekening van een verkoopbelofte.
De hierin verleende optie kan slechts gelicht worden door de kandidaat-koper voor het gehele goed als ondeelbaar geheel.

De verkoopbelofte wordt verleend mits betaling van een optiegeld bij het ondertekenen van de verkoopbelofte. Het optiegeld wordt verrekend als voorschot op de verkoopprijs indien de optie op reglementaire wijze wordt gelicht. Indien de optie niet gelicht wordt, zal het optiegeld als schadevergoeding aan de optiegever verblijven.

Het optiegeld bedraagt vijftienduizend euro (€ 15.000,00) en moet worden betaald door middel van een overschrijving op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties, met mededeling "01902-001" binnen de twee werkdagen vanaf de ondertekening van de verkoopbelofte.

De kandidaat-koper kan de optie slechts lichten door het gezamenlijk nakomen, **binnen de 10 kalenderdagen** van volgende voorwaarden:

- 1) schriftelijke mededeling van het uitoefenen van de optie bij een ter post aangetekende brief of door ondertekening onderaan de verkoopbelofte;
- 2) overschrijving van een provisie op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties, met mededeling "01902-001" ter voldoening van de registratierechten en de aktekosten (inclusief de kosten voor publiciteit) - vastgesteld op **12% van de verkoopprijs vermeerderd met TIENDUIZEND EURO (€ 10.000,00)**. Dit bedrag kan nog verhoogd worden, afhankelijk van de kostprijs voor de publiciteit.

Wordt aan één van deze verplichtingen binnen de vermelde termijn niet voldaan, zal de optiegever niet gehouden zijn te verkopen.

- **Indien er meerdere biedingen worden uitgebracht**, heeft de verkoper de keuze de verkoopprocedure verder te zetten door een schriftelijke procedure, door een mondelinge procedure of door een combinatie van de twee.

De schriftelijke procedure bestaat erin dat de kandidaat-kopers die een geldig bod hebben uitgebracht in kennis worden gesteld van het hoogste bod. De kandidaat-kopers, die niet het hoogste bod hebben gedaan, worden uitgenodigd om binnen een door de verkoper bepaalde termijn een hoger bod in te dienen. Deze procedure herhaalt zich tot er geen hoger bod meer wordt uitgebracht.

De mondelinge procedure bestaat erin dat de kandidaat-kopers die een geldig bod hebben uitgebracht bij aangetekend schrijven en gewone post, in kennis worden gesteld van het hoogste bod. Ze worden hierbij uitgenodigd op een gesloten zitting tijdens dewelke hogere biedingen zullen worden uitgebracht.

Indien deze procedure wordt gevolgd zal de zitting plaatsvinden op 14 januari 2025 op een nader te bepalen locatie.

Op de gesloten mondelinge zitting worden enkel de kandidaten toegelaten die tijdig een geldig schriftelijk bod hebben ingediend. De mondelinge zitting brengt geen bijkomende kosten mee voor de koper. Door het louter indienen van een geldig bod worden de kandidaten geacht aanwezig te zijn op de mondelinge zitting.

De instrumenterende ambtenaar bepaalt het verloop van de mondelinge procedure. Hij heeft het recht elkeen die het goede verloop ervan verstoort, uit te sluiten.

Met de kandidaat-koper die op het einde van de zitting het hoogste aanvaardbare bod heeft uitgebracht, ervan uitgaande dat dit bod als voldoende hoog door de verkoper wordt beschouwd, zal een verkoopbelofte worden afgesloten, onder de voorwaarden zoals hierboven vermeld. Indien de hoogste bieder de optie niet licht, behoudt de instrumenterende ambtenaar zich het recht voor zich te richten tot de volgende hoogste bieder.

De verkoper behoudt zich het recht voor om zowel het minimale bod als het minimum van ieder opbod te bepalen.

De prijs dient door de koper te worden betaald door het, voorafgaandelijk aan het verlijden van de akte, overschrijven van het bedrag op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties, met mededeling **"01902-001"**.

Vanaf het verstrijken van de termijn van betaling zullen de verschuldigd gebleven sommen van rechtswege interest, berekend tegen de wettelijke rentevoet, opbrengen tot de dag van betaling.

In toepassing van artikel 66 van de wet tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten de dato 18 september 2017, mag de prijs van de verkoop van een onroerend goed enkel vereffend worden door middel van een overschrijving of cheque. De verkoopbelofte en de verkoopakte moeten het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden

waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

III. Voorwaarden van de verkoop

Deze verkoopprocedure geschiedt onder voorbehoud van het niet uitoefenen van een recht van voorkoop door een rechthebbende.

De authentieke akte zal verleden worden door de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid uiterlijk binnen de vier maanden na het lichten van de optie.

De verkoper behoudt zich het recht voor de verkoopprocedure op te schorten ingeval een openbaar bestuur het te koop gesteld goed via onteigening wenst te verwerven.

Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van huidige rechtshandeling, alsook voor het stellen van alle rechtshandelingen voor de authentieke akte van aankoop, en niet failliet verklaard te zijn, noch een gerechtelijke reorganisatie of een collectieve schuldenregeling aangevraagd of bekomen te hebben, en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen. Indien zou blijken dat de bieder niet over de nodige bekwaamheid en/of bevoegdheid zou beschikken, vervalt dit bod van rechtswege.

Natuurlijke personen: Het biedingsformulier dient persoonlijk en in eigen naam ondertekend te worden. Gaat het om ***gehuwde personen, dan dienen beide echtgenoten het biedingsformulier te ondertekenen, tenzij de persoon volgens het huwelijksvermogensstelsel bevoegd is om alleen onroerende goederen aan te kopen.***

Rechtspersonen: Het biedingsformulier dient persoonlijk ondertekend te worden door de vertegenwoordigers die gemachtigd zijn om namens de rechtspersoon onroerende verrichtingen te stellen en de rechtspersoon hiertoe rechtsgeldig te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de authentieke akte.

IV. Verdere info op aanvraag:

**Vlaamse Overheid - Vlaamse Belastingdienst
Afdeling Juridische dienstverlening – Dienst Vastgoedtransacties
verkopen.brussel@vlaanderen.be**