



Vergadering van 24 januari 2023

2023_GR_00081 Verkoop via bemiddeling door vastgoedkantoor van het stadseigendom gelegen te Gent, Sint-Margrietstraat 9 (Vredeshuis) - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop';
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 293;
- Het collegebesluit van 18 oktober 2018 houdende gunning van de overheidsopdracht van diensten voor het verrichten van bemiddelingsopdrachten om stadseigendommen te verkopen.
- Het collegebesluit van 13 oktober 2022 houdende de verlenging van de overheidsopdracht goedgekeurd door het college op 18 oktober 2018

Motivering

De Stad Gent is eigenaar van een gebouw gelegen te 9000 Gent, Sint-Margrietstraat 9. Tot voor kort waren daar de diensten van het Vredeshuis gevestigd en konden Gentse verenigingen gebruikmaken van dit gebouw om er vergaderingen en evenementen te organiseren.

Na negatief advies van de Brandweer werden alle publieksactiviteiten in het Vredeshuis voor onbepaalde tijd opgeschort.

De diensten die in het gebouw hun werking hadden werden inmiddels geherhuisvest.

Uit verder onderzoek door de Dienst Facility Management - Thema Gebouwen blijkt dat de renovatiekosten voor dit pand, om het aan te passen aan de hedendaagse normen, worden geraamd op +/- 2 miljoen euro.

Gezien de hoge kostprijs van de renovatie en gezien dit pand geen functie meer heeft binnen de werking van de groep Gent werd dan ook voorgesteld dit pand te verkopen.

Concreet gaat het over de verkoop van volgende onroerende goederen:

1. Een gebouw met aanhorigheden, gelegen te 9000 Gent, Sint-Margrietstraat 9, gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummer 302C, met een oppervlakte volgens meting van zeshonderdnegentachtig vierkante meter (689 m²).

2. Een berging met deuropening die recht van doorgang geeft als vluchtweg op perceel 296D, gelegen te 9000 Gent, Sint-Margrietstraat 9, gekend ten kadaster onder Gent, 1ste afdeling perceelnummer 0296H met een oppervlakte volgens meting van drieëntwintig vierkante meter (23 m²).

Op 18 oktober 2018 heeft het college van burgemeester en schepenen de overheidsopdracht gegund aan makelaarskantoor de Fooz teneinde te bemiddelen om stadseigendommen te verkopen aan de hand van een verkoopreglement. Deze opdracht werd verlengd bij collegebeslissing van 13 oktober 2022.

Conform de modaliteiten van deze overheidsopdracht is er geen instelprijs. Indien de schattingsprijs behaald wordt, kan de verkoop verder afgehandeld worden voor het verlijden van de authentiek akte. Indien de schattingsprijs niet behaald wordt, zal de gemeenteraad geraadpleegd worden.

De bemiddelingsopdracht voor de verkoop van het bovenvermeld onroerend goed kan gestart worden.

Betreffend goed werd op 5 februari 2021 door de heer Thomas Couckuyt (Square Metre), beëdigd schatter geschat op twee miljoen en negentigduizend euro (2.090.000 €).

De goederen werden opgemeten door mevrouw Hilde Bauwens, Landmeter Expert voor de Stad Gent.

Na plaatsbezoek en het verzamelen van alle nodige dossierstukken nodig voor deze verkoopsprocedure werd een verkoopsdossier samengesteld en de aankoopbelofte met alle lasten en voorwaarden opgemaakt. Het energiestatificatiecertificaat alsook het asbestattest zijn in opmaak en zullen van zodra beschikbaar aan het verkoopsdossier worden toegevoegd.

Hiertoe wordt de verkoop van het goed gelegen te 9000 Gent, Sint-Margrietstraat 9 via bemiddeling door vastgoedkantoor de Fooz overeenkomstig het verkoopreglement van biedingen onder gesloten omslag, zonder instelprijs, ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

In overleg werd een biedingsperiode voor de goederen van 4 maanden bepaald, die zal ingaan aansluitend op de goedkeuring van de verkoop door de gemeenteraad. Op heden is dit voorzien vanaf 6 februari 2023 om af te lopen op 9 juni 2023.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende verkoop niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Hoewel bij deze verkoop de koopsom volledig bij het verlijden van de akte zal worden betaald en er dus geen openstaande schuld zal zijn, wordt voorzichtigheidshalve gevraagd om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Bijgevoegde bijlage(n):

- verkoopreglement makelaar

- Aankoopbelofte Sint-Margrietstraat 9.pdf (deel van de beslissing)
- Verkoopdossier Sint-Margrietstraat 9

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de verkoop via bemiddeling door vastgoedkantoor de Foz van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Sint-Margrietstraat 9, zijnde:

1. Een gebouw met aanhorigheden gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummer 302C, met een oppervlakte volgens meting van zeshonderdneuentachtig vierkante meter (689 m²).
2. Een berging met deuropening die recht van doorgang geeft als vluchtweg op perceel 296D, gelegen te 9000 Gent, Sint-Margrietstraat 9, gekend ten kadaster onder Gent, 1ste afdeling, perceelnummer 0296H met een oppervlakte volgens meting van drieëntwintig vierkante meter (23 m²).

Onder de lasten en voorwaarden van het verkoopdossier en de aankoopbelofte zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 2:

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de verkoopakte in zijn registers.

STAD GENT

DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

BODFORMULIER – AANKOOPBELOFTE

1. Identiteit van de bieder(s):

- indien natuurlijke persoon: Voornaam, familienaam, geboorteland, geboortedatum, Rijksregister nummer, woonplaats (straat, nr., postcode, stad/gemeente), burgerlijke stand, eventueel identiteit partner en huwelijksstelsel, gsmnummer, telefoonnummer, e-mailadres
- voor rechtspersoon: naam, vennootschapsvorm, land van officiële registratie, ondernemingsnummer / btw-nummer (of naam van en nr. in officieel oprichtingsregister indien dit in een ander land is dan België), adres maatschappelijke zetel (straat, nr., postcode, stad/gemeente), gsmnummer, telefoonnummer, e-mailadres, hoedanigheid van de bevoegde vertegenwoordiger(s), alsook alle zaken van de bevoegde vertegenwoordigers vermeld onder “indien natuurlijke persoon”.

Hierna genoemd: “kandidaat-koper”

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

2. De Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent, hierna ‘de verkoper’ genoemd, die het hierna beschreven onroerend goed te koop aanbiedt, in uitvoering van gemeenteraadsbesluit dd. xxx.

Hierna genoemd: “de verkoper”

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

Stad Gent 29e afdeling - Mariakerke:

- a) Een onroerend goed met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te **9000 Gent, Sint-Margrietstraat 9**, ook wel gekend onder de benaming 'Het Vredeshuis', gekadastraerd onder Gent 1^e afdeling, sectie A, perceelnummer 0302C, met een oppervlakte van 680 m² (zeshonderdtachtig vierkante meter) volgens huidig kadastraal uittreksel dd. 29 september 2022. Volgens proces-verbaal van opmeting, dd. 10/08/2022, opgemaakt door landmeter-expert Hilde Bauwens, heeft het perceel een oppervlakte van 689 m² (zeshonderd negenentachtig vierkante meter). Het kadastraal inkomen (niet geïndexeerd) bedraagt: 7.588 EUR (zevenduizend vijfhonderd achtentachtig euro).
- b) Een onroerend goed met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te **9000 Gent, Sint-Margrietstraat 9**, ook wel gekend onder de benaming 'Het Vredeshuis', gekadastraerd onder Gent 1^e afdeling, sectie A, perceelnummer 296H, aangeduid op navernoemd opmetingsplan als LOT 1, volgens het proces-verbaal van opmeting, dd. 10/08/2022, opgemaakt door landmeter-expert Hilde Bauwens, voor een oppervlakte van 23m² (drieëntwintig vierkante meter). Het kadastraal inkomen (niet geïndexeerd) bedraagt: 78 EUR (achtenzeventig euro).

Opmetingsplan

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting dd. 10 oktober 2022 opgemaakt door Hilde Bauwens, landmeter-expert (KAD150006). Het Lot 1 (in rode kleur) vermeld op voornoemd plan, wordt ook mee overdragen, betreft een deel van perceel 296D en is bezwaard met een eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid, zoals opgenomen in de akte dd. 16 september 2014, verleden voor notaris Niek Van der Straeten. In de praktijk betreft LOT 1 een berging met deuropening die recht van doorgang geeft als vluchtweg op perceel 296D.

De kandidaat-koper verklaart voornoemd proces-verbaal, opgemaakt door Hilde Bauwens, landmeter-expert voor de Stad Gent, ontvangen te hebben en kennis te hebben genomen van de erfdiensbaarheid.

Het laatstgenoemde plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met het referentienummer 44021-10498 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Van voornoemde plannen, door partijen 'ne varietur' getekend, wordt een afschrift bij huidige overeenkomst gevoegd. De koper gaat uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van Hilde Bauwens als landmeter, tevens werkzaam als ambtenaar bij de Stad Gent. Door onderhavig akkoord geeft de tussenkomst van de landmeter, voornoemd, geen aanleiding tot het ontstaan van een belangenconflict, een onverenigbaarheid of een geval van oneerlijke mededinging in de zin van artikel 4,3° van de Wet tot oprichting van federale raden van landmeters-experten van 11 mei 2003 (Belgisch Staatsblad van 6 juni 2003) en artikel 20 van het Koninklijk Besluit tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert als beëdigd landmeter-expert van 15 december 2005 (Belgisch Staatsblad van 25 januari 2006), waardoor de activiteit als landmeter-expert niet zou kunnen worden uitgeoefend.

Mee-verkochte roerende goederen:

In huidige verkoop zijn **geen** roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de kandidaat-koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, dit bij het verlijden van de akte. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling, geen maatregel van reorganisatie onder boek XX van het WER, noch dat enig beslag op voorschreven eigendom rust. De koop wordt gedaan en aanvaard onder de opschortende voorwaarde dat de eventuele schuldeisers zich ermee akkoord verklaren de eventuele in- en overschrijvingen op het hierbij verkochte goed te schrappen en dat de koopprijs volstaat om alle bedragen te betalen die bij toepassing van de wet door de bevoegde ontvangers van BTW en directe belastingen, bij middel van fiscale notificaties aan de werkende notaris zouden worden overgemaakt. Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de kandidaat-koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de kandidaat-koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de kandidaat-koper;
- de kandidaat-koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht met het vastgoedkantoor de Fooz L & zonen uit Gent en dat het kantoor hem alle stukken heeft overhandigd, alle gewenste uitleg heeft verschaft en alle vragen heeft beantwoord.
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, behoudens de voornoemde erfdienstbaarheid met betrekking tot LOT 1 (perceel 0296 H). De vestiging van deze erfdienstbaarheid werd in voornoemde akte als volgt omschreven:

“Erfdienstbaarheid van doorgang

Voorschreven goed wordt bezwaard met een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van het achterliggende perceel waarop het Vredeshuis staat; meer bepaald voor het creëren van een vluchtweg/toegang voor de brandweer van en naar het achterliggende Vredeshuis met uitweg ofwel via de Lievestraat ofwel via de Augustijnenkaai, nader te bepalen bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor het goed. Dit betreft louter een vluchtweg. Het Vredeshuis moet hiervoor aan de achterzijde niet bereikbaar zijn voor voertuigen van de brandweer. Als nuttige evacuatiebreedte wordt honderdtwintig centimeter (120 cm) vooropgesteld, nader te bepalen bij de realisatie van een bouwproject. De minimum vrije hoogte voor de evacuatiweg is twee meter (2m)”.

Bijzondere bepalingen/aandachtspunten:

De aandacht van de kandidaat-koper wordt gevestigd op de volgende bijzondere voorwaarde:

1. De achtergevel van het pand in de Sint-Margrietstraat 9 grenzend aan de eigendom Augustijnenkaai 2 zoals weergegeven op het plan in bijlage als de verbinding tussen de punten 5, 6 en 7 betreft bouwtechnisch en qua uitzicht een eigen muur, maar werd ter gelegenheid van de verkoop van het aanpalende pand, op het toen opgemaakte metingsplan, foutief als een gemene muur gecatalogeerd, waarvan de koper aldus de helft ervan mee aankocht. Op deze situatie kan niet meer worden teruggekomen. De muur is aldus een gemene muur, waarbij elke wijziging of aanpassing in overleg en akkoord met de aanpalende eigenaar zal dienen te gebeuren.
2. De zijgevel zoals weergegeven op het plan in bijlage als de verbinding tussen de punten 2-3-4 en 5 betreft een gevel van het aanpalend Augustijnenklooster gelegen in de Sint-Margrietstraat 11 – 11 A. Door de bouw van het te verkopen pand tegen deze kloostergevel, waarbij deze gevel een binnenmuur werd, werd aldus deze muur gemeen gemaakt, waarbij elke wijziging of aanpassing, in overleg en akkoord met de aanpalende eigenaar zal dienen te gebeuren.

De kandidaat-koper verklaart voldoende kennis te hebben genomen van voornoemde muurgemeenheden.

ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1 De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.
- 4.2 De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.
- 4.3 De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De kandidaat-koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.4 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 5. GENOT

- 5.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** verhuurd is, doch momenteel in gebruik als kantoorruimte (door de stedelijke diensten). Dit gebruik of een eventuele bezetting ter bedde, zal eindigen uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte.
- 5.2 Op het goed bevinden zich **geen** publiciteitspanelen en **geen** zonnepanelen.
- 5.3 Mocht het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, zal de kandidaat-koper het vrij gebruik ervan bekomen, na beëindiging van de bestaande overeenkomst op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en opzeggingsmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake biedt.
- 5.4 In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, (behoudens eventuele tijdelijke bezetting ter bedde), noch de lopende huurovereenkomsten te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de kandidaat-koper. Bij miskennen van deze bepaling zal de kandidaat-koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat. De instemming van de kandidaat-koper is niet vereist voor het toestaan van een **tijdelijk bewoningsrecht en of een bezetting ter bedde** dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.
- 5.5 De verkoper verklaart dat hem **geen** enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.

- 5.6 De verkoper verklaart dat er **geen** hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

ARTIKEL 6. BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven gebruiken, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner of gebruiker voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de kandidaat-koper.

ARTIKEL 7. BELASTINGEN

7.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de kandidaat-koper pro rata temporis gedragen worden te rekenen **vanaf het verlijden van de notariële akte**, behalve de eventuele leegstandsheffing of de eventuele belasting op de tweede verblijven blijven voor het resterende jaar integraal ten laste van de verkoper.

7.2 Verhaalbelastingen

De verkoper verklaart dat er **geen** verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

7.3 BTW – het verkooprecht

de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

7.1 Bepalingen aangaande het verkooprecht

I. IN HOOFDE VAN DE KANDIDAAT-KOPER

De kandidaat-koper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- het verlaagd tarief van 3% voor de aankoop van een enige en eigen gezinswoning
- het tarief van 12% voor de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is
- de meeneembaarheid van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht bij aankoop van een vervangende hoofdverblijfplaats).

II. IN HOOFDE VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- de meeneembaarheid van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht)
- de teruggave van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht bij wederverkoop binnen de twee jaar).

De kandidaat-koper en verkoper verklaren geïnformeerd te zijn over de draagwijdte van artikel 2.9.3.0.1., § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit dat stelt : *“De belastbare grondslag mag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen”*, inzonderheid met betrekking tot de grenswaarde van 220.000€ of 240.000€ die is verbonden aan de mogelijke toepassing van de rechtenvermindering binnen het Vlaams verkooprecht. Ingeval van prijsbewimpeling of doelbewuste tekortschatting kan V LABEL steeds art. 2.9.3.0.1, §2 VCF inroepen. Als de verkoopprijs manifest lager is dan de verkoopwaarde kan de Vlaamse fiscus op basis van die bepaling overgaan tot een raming van de verkoopwaarde, om die dan vervolgens aan te wenden als belastbare basis voor de berekening van het verkooprecht.

7.2 Bepalingen aangaande leegstand

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 28 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De kandidaat-koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van de authentieke akte-verkoop bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijn hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris.

ARTIKEL 8. WETTELIJKE BEPALINGEN

8.1 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop **géén** risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM I (kolom 8).

De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattesten werden afgeleverd door OVAM:

- op **21/06/2022** met attestnummer 20220455590 (perceel 0302C), waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 08.11.2021

afdeling : 44021 GENT 1 AFD

straat + nr. : Sint-Margrietstraat 9

sectie : A

nummer : 0302/00C000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.
3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 21.06.2022
Ann Cuyckens
Afdelingshoofd"

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop **een** risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM I (kolom 8), voor wat betreft het deel perceel 0296H.

De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattesten werden afgeleverd door OVAM:

- op **17/11/2022** met attestnummer 20220833274 (perceel 0296H), waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"1 Kadastrale gegevens
datum toestand op: 17.11.2022
afdeling : 44021 GENT 1 AFD
straat + nr. : AUGUSTIJNENKAAI 2+
sectie : A
nummer : 0296/00H000
Verder 'deze grond' genoemd.
2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST
Deze grond is 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.
2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT
Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.
2.1.1 Historische verontreiniging
Volgens het bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 28.11.2011, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.
2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT
2.3.1 Historische verontreiniging
DATUM: 28.11.2011
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Domein van de Stad Gent, Augustijnenkaai 2, 9000 Gent (ECO-10-08-17-8) + addendum 14 februari 2012.
AUTEUR: Saneco BV
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.
3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 17.11.2022

De verkoper verklaart dat er een risico-inrichting gevestigd was op het perceel.

Er werd reeds een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op het goed. Het laatste oriënterend bodemonderzoek dateert van 28/11/2011. De verkoper verklaart dat bij zijn weten sedert die datum op het verkochte goed geen risico-inrichting meer was gevestigd. Uit de inlichtingen verstrekt door de gemeente is evenmin gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting werd gevestigd of vergund sedert die datum.

Uit de opzoeken blijkt dat de bestemming van het verkochte goed volgens de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm van toepassing is. De verkoper verklaart eveneens dat er zich sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek geen schadegeval voordeed.

Er is geen wijziging van de ruimtelijke (= kadastrale) omschrijving van het verkochte goed, die een bijkomend onderzoek noodzakelijk maakt.

Bijgevolg is een nieuw oriënterend bodemonderzoek volgens artikel 64 VLAREBO vóór de overdracht van het verkochte goed niet nodig

De kandidaat-koper erkent een kopie van bedoeld attesten te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan. De kandidaat-koper verklaart te weten dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kandidaat-koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd wordt, neemt de kandidaat-koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

8.2 Vlaamse Codex Wonen

- Het verkochte goed betreft geen woning waarvoor door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken werden uitgevoerd (noch betreft het een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning, of een woning waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, noch in het kader van een sociaal beheersrecht);
- het verkochte goed is niet opgenomen in het leegstandsregister of het register van verwaarloosde gebouwen en woningen
- het verkochte goed is niet gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied

8.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

8.3.1. Plannen-en vergunningenregister

Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het voorschreven onroerend goed zijn **volgende** stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen vermeld in het hiernavermelde stedenbouwkundig uittreksel:

- Voor perceel 0302C:

- Vermoeden dat de constructie als vergund wordt beschouwd: **JA** - Beslissing van het schepencollege in het vergunningenregister: **15/01/2011**

Constructies opgericht vóór negenentwintig april negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

- Dossiernummer: **2012/416** – ASTVEROI2009
Onderwerp: het bouwen van een evacuatietrapp
Datum van de beslissing over de aanvraag: 10 oktober 2012
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning
- Dossiernummer: **1987/701**
Onderwerp: het uitbreiden van bureelruimte
Datum van de beslissing over de aanvraag: 22 juli 1987
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

- Voor perceel 0296D (oorspronkelijk hoofdperceel - 0296H):

- Dossiernummer: **2017/08003**
Onderwerp: de realisatie van een hotel en museum van de negende kunst
Datum van de beslissing over de aanvraag: 23 maart 2017
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning
 - Dossiernummer: **2015/08102**
Onderwerp: de realisatie van een hotel en een museum van de negende kunst
Datum van de beslissing over de aanvraag: 28 september 2015
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning
 - Dossiernummer: **2015/08085**
Onderwerp: de afbraak van gebouwen
Datum van de beslissing over de aanvraag: 9 juli 2015
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning
 - Dossiernummer: **1981/899**
Onderwerp: het slopen en uitbreiden van een bureaugebouw
Datum van de beslissing over de aanvraag: 28 januari 1982
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: **woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde**, volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone zoals goedgekeurd bij K.B. van 14/09/1977.
 - Het goed maakt deel uit van het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '**afbakening grootstedelijk gebied Gent**' de dato **16/12/2005**, maar dat het niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd.
 - Het goed maakt deel uit van het bijzonder plan van aanleg '**BINNENSTAD – DEEL TOLHUIS**' de dato **04/08/1989**, en dat het gelegen is in een klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern, Zone voor gemeenschapsuitrusting.
 3. Het verkochte goed maakt **niet** het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;
 4. Voor het verkochte goed geldt er **geen** voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 5. Voorschreven goed is **niet** gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
 6. Het onroerend goed maakt **geen** voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7. Voor het verkochte goed is er **geen** planbatenheffing verschuldigd.
8. Voorschreven onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van voormelde Codex.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 24/05/2022 en 20/06/2022, 18/10 + 08/11/2022, waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

8.3.2. Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed **geen** stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

8.3.3. Rooilijn

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is getroffen door enige rooilijn.

8.3.4. Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen.

8.3.5. Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

8.4 Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

8.5 Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

8.6 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed

8.6.1 Beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **wel** beschermd is als 'Herenhuis: gevels en daken', volgens het beschermingsbesluit dd. 26/03/1990, gekend onder ID:9095.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** is opgenomen op een lijst van beschermde stads- of dorpsgezicht, noch grenst aan een beschermd monument of stadsgezicht/dorpsgezicht/landschap.

8.6.2 Geïntariseerd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **wel** opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed, onder de benaming: **Herenhuis – ID: 91435 + ID: 19717**, met als datum van het vaststellingsbesluit: **14/09/2009**. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van de archeologische zones.

Het goed is ook opgenomen in de inventaris van archeologische zones als "Historische stadskern van Gent". Volgens de opzoeking op geopunt is het goed ook opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als "Augustijnenklooster" en "Parochiekerk Sint-Stephanus", "Traditioneel Herenhuis", "Herenhuis", "Burgerhuis in Gotische stijl", "Traditioneel gebouw", "Burgerhuis", "Burgerhuis in neoclassicistische stijl".

De verkoper verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden. De koper verklaart geïnformeerd te zijn over de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan

de opname in deze inventaris. Zijn aandacht wordt dienaangaande gevestigd op hoofdstuk 4 en 6 van het Onroerendergoeddecreet en www.onroerendergoed.be.

8.7 Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten **geen** stookolietank bevindt, noch ondergrond, noch bovengronds.

8.8 Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat voor het verkocht onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen nog **geen** postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.

8.9 Keuring Elektrische Installaties

De kandidaat-koper erkent voldoende te zijn ingelicht over de staat van de elektrische installaties en koopt deze in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden.

De eventuele aanpassingen die aan de elektrische installatie zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de kandidaat-koper en op zijn kosten.

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat voor 01.10.1981. De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar. Op 12 oktober 2021 werden twee proces-verbalen opgesteld door een erkend controle mechanisme BTV Oost-Vlaanderen, conform het KB van 10 maart 1981, zoals gewijzigd door het KB van 1 april 2006. De kandidaat-koper heeft kennis genomen van deze attesten waarvan het origineel zal overhandigd worden ten laatste bij het verlijden van de akte.

Bij bovenvermelde proces-verbalen werd vastgesteld dat de installatie in één op de twee (proces-verbalen) voldoet aan de opgelegde voorschriften van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI).

8.10 Energieprestatiecertificaat

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer xxx opgesteld op xxx (IN AANVRAAG). Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de kandidaat-koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de kandidaat-koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De kandidaat-koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

In geen geval zal de kandidaat-koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

8.11 Waterbeleid

Het is de kandidaat-koper bekend dat het gekochte goed gelegen is in:

- | | |
|---|------|
| ▪ Mogelijk overstromingsgevoelig gebied: | neen |
| ▪ Effectief overstromingsgevoelig gebied: | neen |
| ▪ Een afgebakend overstromingsgebied: | neen |
| ▪ Een afgebakende oeverzone: | neen |
| ▪ Een risicozone voor overstromingen: | neen |

De kandidaat-koper neemt genoegen met deze informatie en ontslaat de verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

8.12 Rookdetectoren

De verkoper verklaart dat het goed uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving.

8.13 Asbestinventaris

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest :

- met unieke code: 14006038
- opgesteld op 24 november 2015
- samenvattende conclusie :
 - A. = geen asbest gevonden
 - B. = enkel herstellingen en/of fixeren (B1)**
 - C. = 1 of meerdere toepassingen moeten verwijderd worden

Een kopie van het asbestattest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

8.14 Herstelvordering – Vlaamse Codex Wonen

Op het goed rust **geen** vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

ARTIKEL 9. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de kandidaat-koper.

De kandidaat-koper staat eveneens in voor:

- **De commissie van de vastgoedmakelaar, namelijk 1,60% + 21% btw, zijnde 1,94% Btw inclusief, te berekenen op de koopsom vermeld bij artikel 11.**

Komen echter ten laste van de verkoper: de kosten van levering van het goed.

ARTIKEL 10. NOTARISKEUZE

10.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: notaris Notariaat 9070, geassocieerde notarissen, gevestigd te 9070 Destelbergen, Dendermondesteenweg 432.
- **voor de kandidaat-koper: notaris**

.....

10.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk binnen de 4 maanden te rekenen vanaf aanvaarding van het bod door de Stad Gent.

10.3 Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte.

ARTIKEL 11. PRIJS

11.1 De kandidaat-koper verklaart hierbij zich er eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden voorschreven onroerend goed te verwerven mits de koopsom (exclusief registratierechten, btw, notariële kosten, kosten vastgoedmakelaar en andere kosten) van (bedrag concreet en nominaal vermelden in letters en cijfers):

- 11.2 De kandidaat-koper verbindt er zich toe, indien na het openen van de biedingen overeenkomstig het verkoopreglement, deze blijkt het hoogste bod uitgebracht te hebben, onmiddellijk een voorschot van 5% op het uitgebrachte bod te consigneren op een derdenrekening (**BE67 7330 3866 0287, met mededeling: 2221244**) van notarissen S. Mikolajczak & N. Van Der Straeten (gevestigd te 9070 Destelbergen, Dendermondesteenweg 432), alsook de commissie van de vastgoedmakelaar (zie artikel 9), op een derdenrekening (BE44 6451 0031 8445, met mededeling: naam koper + Sint-Margrietstraat 9, 9000 Gent) van deze vastgoedmakelaar, te consigneren.

Het saldo van de koopsom, evenals de andere bijgaande kosten, dienen uiterlijk betaald te worden bij het verlijden van de authentieke akte.

ARTIKEL 12. GELDINGSTERMIJN VAN DEZE AANKOOPBELOFTE

- 12.1 Ieder bod kan uitgebracht worden binnen de vooropgestelde periode en modaliteiten overeenkomstig het verkoopreglement en het verkoopdossier.
- 12.2 Voor het hoogste bod dat na de publieke opening weerhouden wordt voor verdere afhandeling door de opdrachtgever wordt deze termijn van rechtswege verlengd voor de duurtijd die nodig is om het gedane bod te formaliseren conform de voorwaarden en modaliteiten van het verkoopreglement, meer bepaald: 1° voor de termijn die nodig is om na te gaan of het uitgebrachte hoogste bod regelmatig en geldig is, en 2° voor de eventuele extra termijn die nodig is om het hoogste bod onder de schattingsprijs voor te leggen aan de gemeenteraad van de Stad Gent, dit alles overeenkomstig het verkoopreglement.

ARTIKEL 13. SANCTIES

- 13.1 Elke bod dat niet voldoet aan de geldigheidsvereisten overeenkomstig het verkoopreglement, zal buiten beschouwing worden gelaten.
- 13.2 Bij ongeldigheid van het bod of bij weigering tot consignatie van het voorschot en de commissie vervalt het gedane bod van rechtswege en dan heeft de verkoper de mogelijkheid de bemiddelaar opdracht te geven om de volgende bieder in rang vrijblijvend uit te nodigen tot de verdere afhandeling van de verkoop op dezelfde wijze zoals hoger bepaald, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de verkoopwaarde betalen en b) aan de bemiddelaar de integrale commissie betalen.

ARTIKEL 14. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

ARTIKEL 15. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. VERKOOPREGLEMENT & VERKOOPDOSSIER

Het goed wordt te koop aangeboden overeenkomstig het hierbij gevoegd verkoopreglement, en verkoopdossier met nummer **22112022**, dat de kandidaat-koper verklaart voldoende te kennen en te aanvaarden en welke bepalingen geacht worden één geïntegreerd geheel uit te maken met onderhavig document.

ARTIKEL 2. TOE TE VOEGEN STUKKEN AAN DEZE AANKOOPBELOFTE

- 2.1 Kopie identiteitskaart (beide kanten of een uitprint) ondertekenaars
- 2.2 Indien gehuwd: huwelijksboekje en/of-contract
- 2.3 Indien rechtspersoon: statuten en uittreksel uit Belgisch Staatsblad inzake de benoeming van de vertegenwoordiger(s)
- 2.4 Solvabiliteitsattest van een financiële instelling, waaruit blijkt dat de bieder solvabel is om de geboden prijs en bijgaande onkosten te voldoen (zonder dat dit enige beslissing / bevestiging inhoud van het toestaan van een lening aan die bieder)

Ondertekening door kandidaat-koper

VOLUIT schrijven: "gelezen en goedgekeurd <plaats en datum>" gevolgd door handtekening, evenals iedere pagina van dit bod en van bijgevoegd verkoopreglement zijn voorzien van een paraaf.

Verkoopreglement

Algemene voorwaarden voor de aankoop van een onroerend goed van de Stad Gent via
biedingssysteem

Artikel 1. Toepassingsgebied

Onderhavig document bevat de regeling van de rechten en de plichten van kandidaat-kopers die handelen met een door de Stad Gent aangestelde bemiddelaar met het oog op de aankoop van een onroerend goed via onderhavig biedingssysteem.

Elke bieder wordt geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met deze verkoopvoorwaarden.

Artikel 2. Definities

Voor de toepassing van dit verkoopreglement worden volgende definities gehanteerd:

De bemiddelaar is diegene die enerzijds optreedt als raad- en of bijstandverlener aan de zijde van de geïnteresseerde koper, anderzijds de belangen van de opdrachtgever behartigt en uitdraagt, zijnde een Erkend Vastgoedmakelaar bedoeld in art. 3 van het Koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (B.S., 13 oktober 1993).

De opdrachtgever is de Stad Gent met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1.

Het verkoopdossier: dossier met alle lasten en voorwaarden waaronder het goed wordt verkocht - zoals te raadplegen bij en gepubliceerd op de website van de bemiddelaar - en één geïntegreerd geheel zal vormen met de te sluiten verkoopovereenkomst.

De aftelperiode:

De verkoop van een goed verloopt in een aftelperiode tussen twee datums:

- 1° “de startdatum”, zijnde de datum vanaf de dag waarop de bezichtiging en het uitbrengen van een bod mogelijk zijn;
- 2° “de finale-bieding-datum”, zijnde de datum waarop ten laatste een gesloten bod kan ingediend worden.

Een bod: een éénzijdige belofte tot aankoop onder de voorwaarden die hierna worden uiteengezet.

Artikel 3. De verkoopprijs

- 3.1 Het schattingsverslag, aangevraagd door de Stad Gent aan een onafhankelijk expert, wordt informatief in beschikkend deel in het verkoopdossier toegevoegd als leidraad voor het bepalen van de biedingen door de kandidaat-kopers. Er is geen instelprijs. De kandidaat-koper is derhalve vrij om het even welk bod in te dienen.
- 3.2 Indien het hoogste bod minstens gelijk is aan de schattingswaarde en voldoet aan de hierna vermelde voorwaarden in artikel 4.4., zal het goed verkocht worden aan de hoogste bieder. Indien het hoogste bod de schattingswaarde niet behaalt, zal het hoogste bod worden voorgelegd aan de gemeenteraad, die hierbij vrij is al dan niet toe te wijzen.
Bij zo'n hoogste bod onder de schatting zullen de prijzen van alle eventuele nog andere lagere biedingen worden overgelegd, samen met de daarbij gaande motivatie als die er zijn, opdat de Stad Gent alzo volheid van kennis krijgt om verder naar wijsheid te kunnen beslissen.

Artikel 4. Wijze van verkopen – mechanisme van biedingen

Het bieden verloopt praktisch als volgt:

4.1 Het bod:

- Moet gebeuren binnen de aftelperiode, die zich situeert tussen de startdatum en de finale-bod-datum;
- moet gebeuren op een geïjkt bodformulier daartoe speciaal bestemd en ter beschikking bij de bemiddelaar en op zijn website;
- moet steeds gebeuren met raad en bijstand door en in handen van de bemiddelaar;
- kan alleen in naam van een bepaald natuurlijk persoon of bestaande organisatie met rechtspersoonlijkheid. Bieden in naam van een bepaald natuurlijk persoon handelend voor een vennootschap in oprichting, zal in eigen naam en voor rekening van die natuurlijke persoon zijn, mocht deze vennootschap niet binnen de twee jaar worden opgericht én binnen de twee maand na de oprichting de verbintenis niet formeel wordt overgenomen (Artikel 60 Wetboek van Vennootschappen);
- moet gebeuren onder gesloten omslag, met name in de vorm van **een gesloten bieding**, door de bemiddelaar te deponeren in een urne op een voorafbepaalde plaats, welke urne en alle gesloten omslagen samen na het verstrijken van de aftelperiode op een publieke zitting wordt geopend en bekendgemaakt.

4.2 De aftelperiode:

Voor deze aftelperiode wordt als norm 4 maanden genomen, doch afhankelijk van de aard van het aanbod vanwege de Stad Gent kan bij iedere opdracht afzonderlijk de duur van de aftelperiode vastgesteld worden in onderling akkoord tussen de Stad Gent en de bemiddelaar.

1° de startdatum.

- De startdatum wordt gepubliceerd op de website van de bemiddelaar.
- Vanaf de startdatum is het bezichtigen van het goed en het uitbrengen van een bod mogelijk.
- De bemiddelaar organiseert de bezichtigingen. Bezichtigingen zijn alleen toegelaten in aanwezigheid van de bemiddelaar. De Stad Gent stelt de sleutels ter beschikking. Indien het tekoopgestelde goed in gebruik is, worden mogelijks geen sleutels ter beschikking gesteld en dient steeds voorafgaandelijk een afspraak gemaakt te worden met de gebruikers, waarbij gestreefd wordt de plaatsbezichtigingen te beperken op 2 vaste dagen/week op voorafbepaalde tijdstippen.

2° de finale-bod-datum en opening van de gesloten omslagen.

- De opening van de urne en de gesloten omslagen gebeurt onmiddellijk na afloop van de finale-bod-datum. De plaats, datum en het uur van de laatste dag voor het deponeren van gesloten biedingen, met daaropvolgend de publieke opening, wordt vanaf de startdatum gepubliceerd op de website van de bemiddelaar.
- Op de publieke zitting mag iedereen aanwezig zijn, ongeacht of men al dan niet een bieding uitgebracht heeft.
- Op deze publieke zitting worden direct na de opening van iedere omslag publiek en met luide stem door de bemiddelaar de geboden prijzen bekendgemaakt. De identiteit van de bieder wordt noch publiek, noch privaat bekendgemaakt.
- Het aantal biedingen en de daarin geboden prijzen worden gepubliceerd op de website van de bemiddelaar zo snel als mogelijk na de opening van de gesloten biedingen. Tijdens de periode tussen de startdatum en de finale-bod-datum wordt het aantal ontvangen biedingen niet gepubliceerd, én aan niemand medegedeeld.
- Direct na de bekendmaking worden de gesloten bod-formulieren afgestempeld of gekenmerkt en wordt een proces-verbaal in twee identieke exemplaren opgesteld door de bemiddelaar, waarin er minstens worden vermeld:

- de identiteit en de handtekening van de aanwezige aangestelde van de opdrachtgever (als deze aanwezig is) en van de bemiddelaar;
- de datum van de opening van die publieke zitting, en het uur van de ondertekening van dat proces-verbaal, wat staat voor de afsluiting van die zitting;
- het totaal aantal gesloten biedingen;
- per bod de naam-initialen van iedere bidder en de door deze geboden prijs, in willekeurige volgorde en zonder invloed op de rangregeling;
- de afstempeling of het kenmerk zoals op de formulieren van originele gesloten bod-formulieren aangebracht;
- de opmerkingen en/of de handtekeningen die een aanwezige persoon wil laten noteren.

Aan het exemplaar dat bestemd is voor de bemiddelaar worden alle originele gesloten bodformulieren gevoegd, uitgezonderd het exemplaar dat bestemd is voor de opdrachtgever voor verdere afhandeling. De bemiddelaar bezorgt de opdrachtgever de originele gesloten bodformulieren indien nodig voor verdere afhandeling van de procedure, zie 4.4.

4.3 Bij de biedingen zijn er volgende mogelijkheden:

4.3.1. a) ofwel worden er één of meer verschillende gesloten biedingen uitgebracht waardoor een rangorde tot stand komt. Dan wordt het bod het hoogste in rang van rechtswege “weerahouden tot verdere afhandeling” door de opdrachtgever, zoals hieronder in artikel 4.4. uiteengezet.

4.3.1. b) Indien er meer dan één bod bestaat met gelijke prijs, dan wordt er ter plaatse tussen deze een loting-door-onschuldige-hand georganiseerd en geldt dat het eerst-uitgeloten bod in rang voorgaat op het vervolgens-uitgeloten bod.

4.3.2. ofwel wordt er geen gesloten bod uitgebracht. Dan wordt de verkoopprocedure ingehouden.

4.4 Verdere afhandeling hoogste bod door de opdrachtgever

4.4.1. De bemiddelaar zal volgend op de openingszitting de regelmatigheid en de geldigheid van het hoogste bod controleren. Hiertoe zal de bemiddelaar de kandidaat-koper die het hoogste bod heeft uitgebracht bij aangetekend schrijven verzoeken om binnen de 7 kalenderdagen volgend op de postdatum van dit aangetekend schrijven:

- 1) de identiteit en burgerlijke staat van de kandidaat-koper te staven, evenzo de solvabiliteit over koopsom en kosten middels een bankattest;
- 2) een voorschot van 5% op de koopsom te consigneren op de derdenrekening van de door de opdrachtgever aangestelde notaris;
- 3) de commissie van de bemiddelaar, zie artikel 5 hieronder, te consigneren.

4.4.2. Elke bieding die niet voldoet aan de geldigheidsvereisten cfr. artikel 4.4.1. zal buiten beschouwing worden gelaten.

Bij ongeldigheid van het bod of bij weigering tot consignatie van het voorschot en de commissie vervalt het gedane bod van rechtswege en dan heeft de verkoper de mogelijkheid de bemiddelaar opdracht te geven om de volgende bidder in rang vrijblijvend uit te nodigen tot de verdere afhandeling van de verkoop op dezelfde wijze zoals hoger bepaald, en zal de weigerende bidder onmiddellijk a) ten titel van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de verkoopwaarde betalen en b) aan de bemiddelaar de integrale commissie betalen.

4.4.3. Indien het hoogste bod gelijk is aan of hoger dan het bedrag van het schattingsverslag waarover de opdrachtgever beschikt en de uitbrenger van het bod voldoet aan de voorwaarden die hierboven onder 4.4.1. zijn vermeld, kan de verkoop definitief afgehandeld worden voor het verlijden van de akte.

4.4.4. Indien het hoogste bod het bedrag van het schattingsverslag waarover de opdrachtgever beschikt, niet behaalt, dan zal dit hoogste bod aan de beraadslaging van de eerstvolgende gemeenteraad worden voorgelegd. De opdrachtgever kan dan zonder motiveringsplicht beslissen om

ofwel 1) toe te wijzen en de verkoop definitief af te handelen, ofwel 2) de verkoopprocedure in te houden.

De Stad Gent zal de voormelde beslissing van de gemeenteraad ten laatste binnen de 7 kalenderdagen na de gemeenteraadszitting per e-mail ter kennis brengen aan de kandidaat-koper en de bemiddelaar.

4.4.5. Geldigheidsduur van het bod.

Ieder bod wordt algemeen uitgebracht tot en met de vooropgestelde datum van opening van de urne en gesloten omslagen.

Voor het hoogste bod dat na de publieke opening weerhouden wordt voor verdere afhandeling door de opdrachtgever wordt deze termijn van rechtswege verlengd voor de duurtijd die nodig is om het gedane bod te formaliseren conform de voorwaarden en modaliteiten van het verkoopsreglement, meer bepaald: 1° voor de termijn die nodig is om na te gaan of het uitgebrachte hoogste bod regelmatig en geldig is overeenkomstig artikel 4.4.1. voormeld, en 2° voor de eventuele extra termijn die nodig is om het hoogste bod onder de schattingsprijs voor te leggen aan de gemeenteraad van de Stad Gent overeenkomstig artikel 4.4.4 voormeld.

Artikel 5. Commissie en betaling

5.1. De commissie van de bemiddelaar is te dragen door de bieder wiens bod weerhouden wordt tot verdere afhandeling door de opdrachtgever, zoals hierboven uiteengezet.

5.2. De bemiddelaar zal de hoogste bieder bij aangetekend schrijven verzoeken om, binnen de 7 kalenderdagen volgend op postdatum van dit aangetekend schrijven, de commissie te consigneren op een derdenrekening.

5.3. Van zodra de verkoop onderhands gerealiseerd is zal de Stad Gent dit aan de bemiddelaar bevestigen, zodat de consignatie door deze kan aangewend worden.

5.4. Bij het niet realiseren door de bemiddelaar van de opdracht, namelijk bij het uitblijven van een geldig gesloten verkoop, is er geen commissie verschuldigd (de Stad Gent of wie dan ook betaalt dan niets aan de bemiddelaar, ook niet voor publiciteit).

5.5. De commissie van de bemiddelaar bedraagt 1,60 % op de gerealiseerde verkoopprijs, te vermeerderen met de toepasselijk BTW – voet.

5.6. De kosten van verkoop en levering, mede de registratierechten en de notariskosten, zijn integraal ten laste van de koper, en zijn niet inbegrepen in het ereloon, dit ongeacht of de Stad Gent deze al dan niet aan die derden vooruitbetaald heeft.