

REGLEMENT VOOR DE PROCEDURE VOOR EEN VERKOOP UIT DE HAND AAN DE HOOGSTE BIEDER VAN DE GEMEENTELIJKE ONROERENDE GOEDEREN

Reglement goedgekeurd door de Gemeenteraad in openbare vergadering van 29/06/2016.

Dit reglement werd bekendgemaakt door middel van een aanplakbrief van 30/11/2016 tot 15/12/2016 en ligt ter inzage bij de dienst juridische zaken/gemeente-eigendommen van het gemeentebestuur van Sint-Lambrechts-Woluwe, Tomberg 184, alle werkdagen van 8u.30 tot 12u. en van 13u.30 tot 15u. en tijdens de zomerdienst (juli en augustus) van 7u. tot 15u.

Beslissing van de toezichthoudende overheid: brief van 09/11/2016 waarin geen bezwaren vermeld zijn.

Artikel 1. Wanneer de Gemeenteraad beslist om een gemeentelijk onroerend goed te verkopen, kan ze ervoor kiezen over te gaan tot een verkoop uit de hand aan de hoogste bidder volgens de procedure die in onderhavig reglement wordt beschreven. De Gemeenteraad legt de minimale verkoopprijs vast die niet lager mag zijn dan de taxatie van de ontvanger van de registratierechten en keurt het ontwerp van de verkoopakte goed zoals opgesteld door de door het College van burgemeester en schepenen aangewezen notaris om de verkoop te regelen.

Artikel 2. Voor het goed dat aan voormelde procedure onderworpen wordt, dienen alle hierna genoemde maatregelen tot openbaarmaking getroffen te worden binnen een termijn van 30 dagen (van dag tot dag) die door de Gemeenteraad wordt vastgesteld:

- aankondiging in de valven van het gemeentehuis,
- aankondiging op de website van de gemeente,
- aankondiging in de gemeentekrant,
- aankondiging in diverse andere media.

De aankondiging bevat:

- de beschrijving van het goed,
- de basisprijs zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op basis van de taxatie van de ontvanger van de registratierechten,
- de organisatie en de periode van de bezichtigingen van het goed en het adres en telefoonnummer van de dienst tot wie men zich moet wenden om het goed te bezichtigen en eventueel aanvullende informatie aan te vragen,
- de plaats, de datum en het tijdstip van de opening van de offertes van de gegadigden.

Artikel 3. Het College van burgemeester en schepenen keurt vóór de aanvang van de in artikel 2 vastgestelde termijn de inhoud goed van het aan de gegadigden te verstrekken verkoopdossier. Dit dossier bevat minstens: een kopie van onderhavig reglement, een kopie van het ontwerp van de verkoopovereenkomst, een kopie van het aanplakbiljet, een samenvattende nota betreffende de beschrijving van het goed en niet betreffende de staat daarvan, de stedenbouwkundige bestemming daarvan en de formulieren voor de indiening van een offerte volgens het in de bijlage opgenomen model. Een kopie van het bodemattest, van het proces-verbaal van de controle van de elektrische installatie en van het energieprestatiecertificaat dienen eveneens aan het dossier toegevoegd te worden.

Artikel 4. De gegadigden kunnen hun offerte ofwel verzenden onder dubbele omslag per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging naar het gemeentehuis, Paul Hymanslaan 2 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, ofwel persoonlijk overhandigen op het secretariaat van de gemeente op hetzelfde adres tegen afgifte van een ontvangstbewijs met vermelding van de datum en tijd van ontvangst van de offerte. Er wordt geen enkele offerte meer aanvaard vanaf de aanvang van de zitting voor de opening van de offertes.

De ontvangst van een offerte per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging wordt geacht plaats te vinden op de werkdag volgend op de dag van depot. Daar de offertes ontvangen dienen te zijn vóór de aanvang van genoemde zitting, dient de gegadigde met deze termijn rekening te houden voor de verzending van zijn offerte, die uiterlijk twee dagen voor de dag van de zitting voor de opening van de offertes verzonden dient te worden (D-2).

Het formulier voor het indienen van de offerte wordt ontvankelijk beschouwd als het aan de drie volgende voorwaarden voldoet:

1° het is correct ingevuld en getekend. Geen enkele andere handgeschreven aantekening of schrapping is toegestaan;

2° het gaat vergezeld van:

- a) ofwel een toereikende bankverklaring (bankgarantie, blokkeringsovereenkomst, bankcheque) waaruit het financiële vermogen van de gegadigde blijkt om het goed ter hoogte van het bedrag van de ingediende offerte te kopen;
- b) ofwel een hypotheekaanbod van een erkende instelling voor een financiering ter hoogte van het bedrag van de ingediende offerte;
- c) ofwel de overlegging van een van deze documenten door de gegadigde en/of door een of meerdere naar behoren bevoegde natuurlijke of rechtspersonen die zich ondeelbaar borg stellen op eerste verzoek, ter hoogte van het bedrag van de offerte. In dit geval dient, op straffe van niet-ontvankelijkheid, aan de aanbidding het naar behoren ingevulde en ondertekende modeldocument zoals opgenomen in de bijlage van onderhavig reglement toegevoegd te worden, vergezeld van een legalisatie van de handtekening van degene die zich borg stelt of diens vertegenwoordiger.

De hierboven genoemde mogelijkheden a), b) en c) kunnen gecumuleerd worden, als een van deze mogelijkheden ontoereikend is om het bedrag van de ingediende offerte te bereiken;

3° de modaliteiten voor de indiening van een offerte zoals hierboven beschreven zijn volledig in acht genomen.

Artikel 5. In het geval dat er geen enkele offerte ontvangen wordt op de door het College van burgemeester en schepenen vastgestelde termijn voor de opening van de offertes, kan het College eenmalig besluiten de periode voor de openbaarmaking te verlengen met minimaal 30 dagen en maximaal 60 dagen en een nieuwe zitting voor de opening van de offertes vast te stellen. De in artikel 2 voorziene openbaarmaking wordt in dat geval aan dit besluit aangepast.

Artikel 6. De offertes worden in het openbaar geopend in het gemeentehuis, Paul Hymanslaan 2 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe. De aanwezigheid van de gegadigden is tijdens deze zitting niet verplicht. Het lid van het College van burgemeester en schepenen dat aangewezen is om de zitting te leiden, gaat over tot de opening van de offertes. Vervolgens onderzoekt hij en stelt hij de ontvankelijkheid van de offertes vast. Hierna vermeldt hij mondeling en anoniem van iedere offerte ofwel het bod ofwel de reden van niet-ontvankelijkheid. De documenten vermeld in artikel 4 worden geparafeerd door het voormeld lid van het College en de gemeentesecretaris. Er wordt een proces-verbaal opgesteld van de zitting dat getekend wordt door het aangewezen lid van het College van burgemeester en schepenen en door de gemeentesecretaris.

Artikel 7. De offerte die door het College van burgemeester en schepenen wordt aanvaard, wordt als volgt bepaald binnen een maximale termijn van 15 kalenderdagen na de opening van de offertes of de zitting van hoger bod:

1° Indien slechts een enkele offerte het hoogste bedrag heeft geboden en dit bedrag meer dan 5 % hoger is dan het tweede hoogste bedrag dat geboden werd, beslist het College van burgemeester en schepenen deze offerte te aanvaarden.

2° Indien het hoogste bod, dat meer dan 5 % hoger ligt dan het tweede hoogste bod, in meer dan één offerte gedaan wordt, worden de gegadigden die hetzelfde voormeld bod hebben uitgebracht opgeroepen voor een zitting van hoger bod.
Na deze zitting besluit het College van burgemeester en schepenen het hoogst uitgebrachte bod te aanvaarden.

3° Indien het hoogst uitgebrachte bod slechts 5 % of minder hoger is dan het tweede hoogste bod, worden de gegadigden die een bod hebben uitgebracht dat 5 % of minder lager ligt dan het hoogste bod opgeroepen voor een zitting van hoger bod.
Na deze zitting besluit het College van burgemeester en schepenen het hoogst uitgebrachte bod te aanvaarden.

Wanneer er een zitting van hoger bod moet worden belegd, worden de betrokken partijen per aangetekend schrijven opgeroepen binnen 15 kalenderdagen na de oorspronkelijke opening van de offertes. Deze partijen dienen te beschikken over de in artikel 4 vermelde documenten om het goed te kunnen verwerven tegen een maximumbedrag. De aanwezige partijen mogen geen hoger bod uitbrengen dan het bedrag dat aldus respectievelijk werd bepaald. De verschillende offertes van hoger bod worden dan slechts tijdens deze zitting aanvaard. Dit gebeurt mondeling en per minimale schijven van 2.000 EUR. Er wordt een proces-verbaal opgesteld van de zitting dat getekend wordt door het aangewezen lid van het College van burgemeester en schepenen en door de gemeentesecretaris.

Artikel 8. De beslissing van het College van burgemeester en schepenen wordt binnen 30 kalenderdagen na de dag van de beslissing per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs meegedeeld aan de geselecteerde gegadigde en de andere gegadigden.
Ondanks deze beslissing vindt de eigendomsoverdracht pas plaats op het moment van de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

Als voorschot is de koper gehouden om binnen 15 kalenderdagen na ontvangst van het aangetekend schrijven 10 % van de aankoopprijs te storten op de rekening van de notaris die door het College van burgemeester en schepenen is aangewezen. Vanaf de 16^e kalenderdag na ontvangst van het aangetekend schrijven zal verdragingsrente worden aangerekend op basis van de van kracht zijnde wettelijke rentevoet.

De verkoopakte dient binnen 60 kalenderdagen na het verstrijken van de beroepstermijn tegen de beslissing van het College van burgemeester en schepenen tot aanvaarding van de offerte ondertekend te worden.

Na een ingebrekestelling per aangetekend schrijven aan de koper en, in voorkomend geval, de borg, die gedurende vijftien kalenderdagen vanaf de datum van het poststempel zonder gevolg is gebleven, kan de Gemeenteraad:

- ofwel de gedwongen tenuitvoerlegging van de verkoop vorderen,
- ofwel de gerechtelijke ontbinding vorderen van deze verkoop. In dat geval komt het voorschot van 10 % van rechtswege als forfaitaire schadevergoeding aan de gemeente toe.

Artikel 9. In het geval de verkoop niet tot stand komt of ontbonden wordt, kan het College van burgemeester en schepenen beslissen over te gaan tot een nieuwe procedure voor een verkoop uit de hand aan de hoogste bidder zoals hierboven beschreven. Het College van burgemeester en schepenen kan in dat geval een minimale verkoopprijs vaststellen, die onder uitdrukkelijke vermelding van de redenen daarvan, lager mag zijn dan de door het aankoopcomité of de door het College van burgemeester en schepenen aangewezen deskundige vastgestelde schatting. Personen die tijdens de eerste procedure een offerte hebben ingediend, worden automatisch op de hoogte gebracht van het feit dat het goed opnieuw te koop wordt aangeboden, met uitzondering van de gegadigde die in gebreke is gebleven bij de verkoop.

BIJLAGEN

AKTE VAN ONDEELBARE BORG OP EERSTE VERZOEK

NAAM/VOORNAAM/ADRES van de borg of zijn/haar vertegenwoordiger

.....
.....

(indien van toepassing, als de borg gehuwd is) en zijn/haar echtgenote/echtgenoot
Mevrouw/de heer die deze borg aanvaardt en afziet van alle gerechtelijke vorderingen
tot vernietiging daarvan.

BENAMING/MAATSCHAPPELIJKE ZETEL als de borg een rechtspersoon is:

.....
.....

Hieronder de onderaan de pagina¹ aangegeven vermelding met de hand overschrijven en
aanvullen.

.....
.....
.....

Ik zie uitdrukkelijk af van het voorrecht van uitwinning en schuldsplitsing.

Ik verklaar kennis genomen te hebben van het gehele reglement voor de procedure voor een
verkoop uit de hand aan de hoogste bidder van de gemeentelijke onroerende goederen, het
ontwerp van de verkoopovereenkomst en alle andere in dit reglement genoemde
documenten.

Opgemaakt in evenveel exemplaren als het aantal borgen te, op

Handtekening (te laten legaliseren bij het gemeentebestuur van uw woonplaats),
voorafgegaan door de handgeschreven vermelding door de borg en, indien van toepassing,
zijn/haar echtgenote/echtgenoot:

“Gelezen en goedgekeurd”

en

**“Goed voor ondeelbare borg ten bedrage vanEUR (in letters en voluit
geschreven) ter uitvoering van de betalingsverplichtingen die voortvloeien uit
genoemde offerte”**

FORMULIEREN VOOR DE INDIENING VAN EEN OFFERTE

1. EEN PERSOON

Ik ondergetekende, de heer of mevrouw* verbind mij onherroepelijk tot de
aankoop van het onroerend goed gelegen te voor de som van (in
letters en voluit geschreven) EUR.

¹ Door mij op eerste verzoek borg te stellen voor ... tot een bedrag van ... (in cijfers) EUR ter dekking van de
volledige of gedeeltelijke betaling van het offertebedrag van hogergenoemde voor de aanschaf van het goed
gelegen te ... tot aan de volledige betaling van de verkoopprijs en rente voortvloeiend uit de verkoopakte van het
goed gelegen te ... en voor een maximale looptijd van vijf jaar, verbind ik mij ertoe aan de schuldeiser van ... alle
bedragen terug te betalen die hij/zij verschuldigd mocht zijn, inclusief de vergoeding van 10 %, uit mijn eigen
goederen en inkomsten indien en in zoverre ... hier niet zelf aan kan voldoen.

Ik heb kennisgenomen van het feit dat het College van burgemeester en schepenen binnen 15 kalenderdagen na de dag van de opening van de offertes of van het hoger bod een beslissing zal nemen over welke offerte aanvaard wordt.

Ik heb kennisgenomen van het feit dat vanaf deze beslissing de verkoop gesloten en voltrokken is volgens de voorwaarden vermeld in het ontwerp van de verkoopovereenkomst. Ik bevestig hierbij een kopie van genoemd ontwerp van de verkoopovereenkomst ontvangen te hebben en er kennis van te hebben genomen.

Ik verbind mij ertoe, indien het College van burgemeester en schepenen onderhavige offerte aanvaardt, om binnen 15 kalenderdagen na de ontvangst van het aangetekend schrijven dat mij op de hoogte stelt van die beslissing, 10 % van de verkoopprijs te storten op rekeningnummer

Ik heb kennisgenomen van het gehele dossier dat genoemd wordt in artikel 3 van het reglement voor de procedure voor een verkoop uit de hand aan de hoogste bieder van de gemeentelijke onroerende goederen.

Opgemaakt te ... op .././....

(Handtekening voorafgegaan door de vermelding "gelezen en goedgekeurd")

*doorhalen wat niet van toepassing is

2. ECHTPAAR

Wij ondergetekenden, de heer of mevrouw* en de heer of mevrouw* verbinden ons onherroepelijk tot de aankoop van het onroerend goed gelegen te voor de som van (in letters en voluit geschreven) EUR.

Wij hebben kennisgenomen van het feit dat het College van burgemeester en schepenen binnen 15 kalenderdagen na de dag van de opening van de offertes of van het hoger bod een beslissing zal nemen over welke offerte aanvaard wordt.

Wij hebben kennisgenomen van het feit dat vanaf deze beslissing de verkoop gesloten en voltrokken is volgens de voorwaarden vermeld in het ontwerp van de verkoopovereenkomst. Wij bevestigen hierbij een kopie van genoemd ontwerp van de verkoopovereenkomst ontvangen te hebben en er kennis van te hebben genomen.

Wij verbinden ons ertoe, indien het College van burgemeester en schepenen onderhavige offerte aanvaardt, om binnen 15 kalenderdagen na de ontvangst van het aangetekend schrijven dat ons op de hoogte stelt van die beslissing, 10 % van de verkoopprijs te storten op rekeningnummer

Wij hebben kennisgenomen van het gehele dossier dat genoemd wordt in artikel 3 van het reglement voor de procedure voor een verkoop uit de hand aan de hoogste bieder van de gemeentelijke onroerende goederen.

Opgemaakt te ... op .././....

(Handtekening voorafgegaan door de vermelding "gelezen en goedgekeurd")

*doorhalen wat niet van toepassing is

3. VENNOOTSCHAP

De vennootschap, waarvan de zetel gevestigd is te, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer, geldig vertegenwoordigd door, in deze functie benoemd door ... openbaar gemaakt in het Belgisch Staatsblad van ... die zich hoofdelijk garant stelt voor genoemde vennootschap, (en)....., verbindt zich onherroepelijk tot de aankoop van het onroerend goed gelegen te voor de som van (in letters en voluit geschreven)EUR.

Wij hebben kennisgenomen van het feit dat het College van burgemeester en schepenen binnen 15 kalenderdagen na de dag van de opening van de offertes of van het hoger bod een beslissing zal nemen over welke offerte aanvaard wordt.

Wij hebben kennisgenomen van het feit dat vanaf deze beslissing de verkoop gesloten en voltrokken is volgens de voorwaarden vermeld in het ontwerp van de verkoopovereenkomst. Wij bevestigen hierbij een kopie van genoemd ontwerp van de verkoopovereenkomst ontvangen te hebben en er kennis van te hebben genomen.

Wij verbinden ons ertoe, indien het College van burgemeester en schepenen onderhavige offerte aanvaardt, om binnen 15 kalenderdagen na de ontvangst van het aangetekend schrijven dat ons op de hoogte stelt van die beslissing, 10 % van de verkoopprijs te storten op rekeningnummer

Wij hebben kennisgenomen van het gehele dossier dat genoemd wordt in artikel 3 van het reglement voor de procedure voor een verkoop uit de hand aan de hoogste bieder van de gemeentelijke onroerende goederen.

Opgemaakt te ... op .././....

(Handtekening voorafgegaan door de vermelding "gelezen en goedgekeurd")