

Verkoopreglement d.d. 13/05/2019

Algemene voorwaarden voor de aankoop van een onroerend goed van de kerkfabriek Heilig Kruis 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 kerkfabriek Heilig Kruis 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 kerkfabriek Heilig Kruis met zetel te 9040 Sint-Amandsberg, Visitatiestraat 7.

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 dat één geïntegreerd geheel zal vormen met de te sluiten verkoopsovereenkomst.

De aftelperiode:

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

1° “de startdatum”, zijnde de datum vanaf de dag waarop de bezichtiging en het indienen van de nota met de beschrijving van het toekomstig gebruik van de kerk mogelijk zijn;

2° “datum kenbaarheid toekomstig gebruik”, zijnde de uiterste datum waarop de kandidaat-kopers een nota verstrekken waarin het vooropgesteld toekomstig gebruik van de kerk duidelijk en volledig wordt toegelicht.

3° “start bied-datum”, zijnde de datum waarop de bemiddelaar kennis geeft welke kandidaat-kopers in aanmerking komen om hun hoogste bod uit te brengen.

4° “de finale-bieding-datum”, zijnde de uiterste datum waarop een gesloten bod kan ingediend worden.

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

Artikel 3. De verkoopprijs

3.1 Het schattingsverslag werd opgemaakt door een onafhankelijk expert. Het beschikkend deel van het schattingsverslag wordt informatief 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 4.5., 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 kerkraad, die al dan niet kan toewijzen zoals toegelicht in art 4.5.4.

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 kerkfabriek Heilig Kruis alzo volheid van kennis krijgt om verder naar wijsheid te kunnen beslissen.

Artikel 4. Wijze van verkopen – mechanisme van biedingen

De procedure verloopt praktisch als volgt:

4.1 Toekomstig gebruik:

- De kandidaat-koper dient een nota te verstrekken waarin het vooropgesteld toekomstig gebruik van de kerk duidelijk en volledig wordt toegelicht;
- De nieuwe bestemming moet waardig zijn en mag de gevoelens van de gelovigen niet kwetsen, zoniet kan de Bisschop kandidaat-kopers weigeren;
- De bemiddelaar zal de kandidaat-kopers per mail op de hoogte brengen van de beslissing van de bisschop, uiterlijk tegen de “start bied-datum”;
- Kandidaat-kopers die werden geweigerd door de bisschop, kunnen om zijn motivatie vragen binnen de 5 werkdagen na kennisgeving;
- De kandidaat-koper en zijn rechtsopvolgers onder welke titel ook, verbindt zich er toe om de vooropgestelde bestemming gedurende een periode van minstens 10 jaar te rekenen vanaf de definitieve toewijs te handhaven. Iedere wijziging van bestemming gedurende deze 10-jarige periode moet voorgelegd worden ter goedkeuring aan de bisschop;
- Nota toekomstig gebruik moet ingediend worden binnen de aftelperiode, die zich situeert tussen de “startdatum” en de “datum kenbaarheid toekomstig gebruik” op een geijkt formulier daartoe speciaal bestemd en ter beschikking bij de bemiddelaar 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. Zich kandidaat stellen 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, zich daarbij sterk makend voor de vennootschap in oprichting;
- Moet gebeuren onder gesloten omslag, door de bemiddelaar te deponeren in een urne op een vooraf bepaalde plaats, welke urne en alle gesloten omslagen samen na het verstrijken van de aftelperiode worden overgemaakt aan de Bisschop;
- Indien het document “toekomstig gebruik” niet werd ingediend volgens de voorwaarden, kan er geen bod uitgebracht worden.

4.2 Het bod:

- De kandidaat-kopers die niet werden geweigerd door de bisschop moeten hun bod afgeven binnen de aftelperiode, die zich situeert tussen de “start bied-datum” en de “finale-bod-datum”;
- Moet gebeuren op een geijkt 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. Zich kandidaat stellen 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, zich daarbij sterk makend voor de vennootschap in oprichting;
- moet gebeuren onder gesloten omslag, met name in de vorm van **een gesloten bieding**, door de bemiddelaar te deponeren in een urne op een vooraf bepaalde plaats, welke urne en alle gesloten

omslagen samen na het verstrijken van de aftelperiode op een publieke zitting wordt geopend en bekendgemaakt.

4.3 De aftelperiode:

Voor deze aftelperiode wordt als norm 4 maanden genomen, doch afhankelijk van de aard van het aanbod vanwege de kerkfabriek Heilig Kruis kan bij iedere opdracht afzonderlijk de duur van de aftelperiode vastgesteld worden in onderling akkoord tussen de kerkfabriek Heilig Kruis 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 het toekomstig gebruik van de kerk mogelijk. De bemiddelaar organiseert de bezichtigingen. Bezichtigingen zijn alleen toegelaten in aanwezigheid van de bemiddelaar. De kerkfabriek Heilig Kruis stelt de sleutels ter beschikking. De bemiddelaar zal de kerkfabriek op voorhand op de hoogte brengen van de momenten ter bezichtiging.

2° datum kenbaarheid toekomstig gebruik

- Deze datum wordt gepubliceerd op de website van de bemiddelaar.
- Dit is de uiterlijke datum waarbij kandidaat-kopers het formulier “toekomstig gebruik” kunnen indienen
- Bezoeken zijn vanaf dan niet meer mogelijk.

3° Start bied-datum

- De datum wordt gepubliceerd op de website van de bemiddelaar.
- Vanaf deze startdatum is het uitbrengen van een bod mogelijk.
- Bezoeken zijn niet meer mogelijk.

4° 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 start bied-datum 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 bidder 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 bieder 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 bodformulieren 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. 5.

4.4 Bij de biedingen zijn er volgende mogelijkheden:

- 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 “weehouden tot verdere afhandeling” door de opdrachtgever, zoals hieronder in artikel 4.5. uiteengezet.
- 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.
- c) ofwel wordt er geen gesloten bod uitgebracht. Dan wordt de verkoopprocedure ingehouden.

4.5 Verdere afhandeling hoogste bod door de opdrachtgever

4.5.1. De bemiddelaar zal in bijzijn van de kerkfabriek 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.

4.5.2. Elke bieding die niet voldoet aan de geldigheidsvereisten cfr. artikel 4.5.1. zal buiten beschouwing worden gelaten.

Bij het uitbrengen van een geldig bod, gevolgd door een weigering tot consignatie van het voorschot en de commissie van de bemiddelaar 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.

4.5.3 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 4.5.1. zijn vermeld, kan de verkoop definitief afgehandeld worden voor het verlijden van de akte.

4.5.4. 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 kerkraad 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 kerkfabriek Heilig Kruis zal de voormelde beslissing van de kerkraad ten laatste binnen de 7 kalenderdagen na de kerkraadzitting per e-mail ter kennis brengen aan de kandidaat-koper en de bemiddelaar.

4.5.5. 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 4.5.1. voormeld, en 2° voor de eventuele extra termijn die nodig is om het hoogste bod onder de schattingsprijs voor te leggen aan de kerkraad overeenkomstig artikel 4.5.4 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, als bedoeld onder artikel 4.5.1, de commissie te consigneren op een derdenrekening.

5.3. Van zodra de verkoop onderhands gerealiseerd is zal de kerkfabriek Heilig Kruis 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 kerkfabriek Heilig Kruis of wie dan ook betaalt dan niets aan de bemiddelaar, ook niet voor publiciteit).

5.5. De commissie van de bemiddelaar bedraagt **2,99 %** op de gerealiseerde verkoopprijs, te vermeerderen met de toepasselijk BTW – voet (21%).

5.6. De kosten van verkoop en levering, mede de registratierechten en de notariskosten en erelonen zijn integraal ten laste van de koper en komen bovenop de verkoopprijs, dit ongeacht of de kerkfabriek Heilig Kruis deze al dan niet aan die derden vooruitbetaald heeft.