

REGLEMENT BIEDING ONDER GESLOTEN OMSLAG

Artikel 1. Toepassing

Onderhavig reglement is van toepassing op eender welke verkoop die door Huismakelaar BE0671.746.576, Scheldestraat 4, 9890 Gavere – BIV-nummer 511.907 op naam van Tom De Maeseneire wordt bemiddeld in toepassing van een procedure- verkoopproces “bieding onder gesloten omslag” (of eender welke andere daartoe gebruikte commerciële benaming) waarbij in de desbetreffende publiciteit en/of tijdens de rondleiding/het bezoek daar naar wordt verwezen.

Dit document wordt tijdens elk bezoek, voorafgaand aan het aanvaarden van een bod, ter beschikking gesteld van kandidaat-kopers.

Elk bod dat in het kader van deze procedure wordt verricht geschiedt steeds onder de toepassing van dit reglement. De kandidaat-kopers worden geacht het integraal te hebben aanvaard zoals voorzien in de desbetreffende biedingsdocumenten onder de bepaling: *“De kopers verklaren kennis te hebben genomen van het reglement dat van toepassing is op het verkoopproces binnen dewelke hij zijn bod formuleert, waaronder o.a. het gegeven dat de verkoper vrij is te bepalen aan welke koper hij wenst te verkopen, zonder dat het hoogste bod een 100% garantie is dat de koop met hem zal worden gesloten”*. Enkel deze biedingsdocumenten worden geaccepteerd zodat elke aanpassing, aanvulling (behalve de invulvelden) of andere wijziging automatisch de ongeldigheid van het bod met zich mee kunnen brengen.

Op eender welk verkoopproces is steeds het meest recente reglement van toepassing. Huismakelaar behoudt zich het recht voor dit reglement aan te passen wanneer zij dat nodig acht.

Artikel 2. Bod

De kandidaat-koper dient zijn bod in te vullen in het volgende veld, in cijfers of in woorden:

Geeft/geven hierbij een vast en onherroepelijk bod ten bedrage van: EURO

Enkel een bod houdende een vast bedrag zal worden geaccepteerd zodat biedingen in de lijn van “+ X EUR” of “+ X%” bovenop de hoogste prijs (of elk daarop gelijkend of gelijkaardig soort bod) steeds zullen worden geweigerd. Aan te raden is om een te bieden met 2 cijfers na de komma, zodoende een ex aequo met een andere kandidaat-koper te vermijden.

Het bod is geldig en onherroepelijk vanaf de datum waarop het werd bezorgd aan HUISMAKELAAR tot en met minstens de datum die in het boddocument werd opgenomen. Bij ontbreken aan datum zal een geldigheidstermijn van minstens één week worden weerhouden. Elke bieder wordt er op gewezen dat een korte geldigheidstermijn (bvb. 24u / 48 u ...) minder kans heeft om tot succes te leiden aangezien de ontvanger van het bod alle biedingen op een redelijke termijn dient te kunnen verwerken.

Bij aanvaarding door de eigenaar van dit bod voor de bovenvermelde einddatum zal dit bod als verkoopovereenkomst gelden en onderworpen zijn aan alle voorwaarden vermeld in het bod en de bijgevoegde (model)compromis. De kandidaat-koper verklaart dat een eenvoudige kennisgeving per e-mail van de aanvaarding zal volstaan ter kennisname.

Na aanvaarding van het bod zullen de verkoper en de koper samen komen ter ondertekening van de onderhandse overeenkomst en dit binnen de kortst mogelijke termijn na de formele aanvaarding door de eigenaar, zonder dat de ondertekening van deze onderhandse verkoopovereenkomst als nieuwe koop-verkoop zal worden aanzien.

De koper verklaart dat het model dat hiertoe zou worden gebruikt (incl. alle standaard administratieve voorwaarden en modaliteiten) hem bekend is en dat de ondertekening ervan een loutere verdere bevestiging/afhandeling van het aanvaardde bod zal betekenen, zonder dat dit als nieuwe koop-verkoop zal worden aanzien.

Artikel 3. Vraag-/richtprijs

HUISMAKELAAR zal in de gehanteerde publiciteit een vraag-/richtprijs hanteren dewelke volgens haar een realistisch startpunt is om als uitnodiging tot onderhandeling te aanzien en kandidaat-kopers te overtuigen een bod uit te brengen.

De kandidaat-koper is vrij om zijn bod te bepalen lager, gelijk aan of hoger dan de in de publiciteit gehanteerde prijs.

De verkoper is vrij om eender welke bod – ongeacht de hoogte ervan – te accepteren, zonder dat hij verplicht is in te gaan op het cijfermatig hoogste of beste bod.

Artikel 4. Nazicht van de biedingen

HUISMAKELAAR zal voor de biedingsronde een uiterlijke deadline communiceren, nl 26/1/2026 voor 20u voor het indienen van een bod. Na deze deadline worden er geen biedingen meer geaccepteerd.

HUISMAKELAAR opent de gesloten omslagen waarin de biedingen werden ontvangen op haar maatschappelijke zetel of op eender welke plaats die zij daartoe zou kiezen. Noch de kandidaat-koper, noch de verkoper kunnen hierbij in de regel aanwezig zijn. HUISMAKELAAR zal een samenvatting van alle ontvangen biedingen maken en die – zonder de identiteitsgegevens van de kandidaat-kopers kenbaar te maken – aan de verkoper voorleggen.

Indien de verkoper een bepaald bod zou aanvaarden wordt deze aanvaarding per e-mail of per aangetekende post ter kennis gebracht aan de koper.

Artikel 5. Tweede sessie

Wanneer de verkoper daarop zou aandringen en/of wanneer meerdere biedingen met een gelijkaardig bedrag zouden zijn ontvangen (binnen een prijsverhouding waaraan de verkoper zou overwegen te verkopen) kan een tweede biedingssessie worden georganiseerd met een selectie van kandidaten die in de eerste sessie reeds een geldig bod zouden hebben ingediend, zonder dat alle kandidaten per definitie recht hebben op een tweede ronde. De verkoper en HUISMAKELAAR kunnen in onderling overleg bepalen welke kandidaten hiertoe zouden worden aangeschreven, doch kandidaten die een gelijk(w)aardig bod hebben gedaan dan andere geselecteerden voor dergelijke tweede ronde kunnen zo'n deelname wel opeisen.

Deze tweede sessie zal plaatsvinden onder dezelfde voorwaarden en modaliteiten als de eerste sessie.

Geenszins is het de bedoeling om kandidaat-kopers tegen elkaar te laten opbieden en/of bijkomende modaliteiten uit te lokken.

Artikel 6. Kandidaat-koper

Een bod kan enkel worden uitgebracht namens een rechts- en handelingsbekwame natuurlijke persoon en/of rechtspersoon (daartoe behoorlijk vertegenwoordigd) en dit steeds in eigen naam.

Het is verboden om het verkoopproces te beïnvloeden, vertragen, manipuleren of op eender welke wijze te verstoren. **Een bod kan geweigerd worden wanneer de kandidaat-koper zich hieraan schuldig zou maken.**

Elk rechtstreeks bod gericht aan de verkoper, zonder tussenkomst van HUISMAKELAAR, zal automatisch elk bod doen vervallen dat de kandidaat-koper wel binnen het verkoopproces zou hebben ingediend.

Artikel 7. Verkoper

De identiteit van de verkoper wordt bij het uitbrengen van het bod niet noodzakelijk gecommuniceerd aan de kandidaat-koper. De kandidaat-koper wordt geacht een bod uit te brengen op het desbetreffende onroerend goed en niet specifiek *in iure personae* t.a.v. de verkoper.

Bij aanvaarding van het bod wordt de identiteit evenwel steeds meegegeven gezien door deze aanvaarding een definitieve verkoopovereenkomst tot stand zal komen – behoudens eventueel een opschortende voorwaarde van financiering.

Artikel 8. Voorwaarden en modaliteiten

De kopers krijgen inzage of minstens de inlichtingen bij/voorafgaand aan het verlenen van het bod omtrent alle administratieve formaliteiten in het kader van een overdracht van een onroerend goed zoals o.a. het bodemattest, EPC, Asbestattest. Een afdruk van deze documenten vormt een onlosmakelijk geheel met het bod formulier. Deze dienen ook geparafeerd te worden door de kandidaat-koper voorafgaand aan het bezorgen aan HUISMAKELAAR.

De koper koopt het goed steeds in de staat waarin het zich bevindt. Hij erkent het goed voldoende te kennen en wenst er geen nadere omschrijving van te ontvangen. Hij erkent een kopie of minstens de inlichtingen te hebben ontvangen, na inzage van de originele documenten bij/voorafgaand aan het verlenen van dit bod, van alle administratieve formaliteiten in het kader van een overdracht van een onroerend goed dewelke o.a. hoger worden vermeld. Deze documenten zijn beschikbaar tijdens de rondleiding en/of worden voorafgaand ter beschikking gesteld via de website van de vastgoedmakelaar, Immoweb, Zimmo, enz...

De koper zal slechts de volle eigendom (of eender welk ander zakelijk of persoonlijk recht dat zou worden overgedragen) bekomen van het verkochte goed te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte en zal vanaf dan alle taksen, lasten en belastingen die op het goed rusten, ten zijnen laste nemen. Hij zal vanaf de ingetreding alle taksen, lasten en belastingen die op het goed rusten, ten zijnen laste nemen.

De notariële akte zal worden verleden uiterlijk binnen de vier maanden na de aanvaarding van het bod door de verkopers.

De koper zal alle kosten, rechten en erelonen van de notariële akte, alsook eventueel de kosten van het plan, ten laste zal nemen; De koper heeft het recht om een notaris aan te duiden in het biedingsdocument die zal tussenkomen bij het verlijden van de authentieke akte.

De koper dient een voorschot te betalen volgens de modaliteiten bepaald in de verkoopovereenkomst, doch in elk geval minstens een bedrag van 10%, waarbij dit voorschot binnen de 4 werkdagen volgend op de aanvaarding moet worden overgeschreven. Ingeval de koper nalaat de betaling van het voorschot en/of het saldo van de koopsom tijdig uit te voeren zal, na een ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, dat binnen de vijftien dagen niet gevolgd is door het uitvoeren van de overeen gekomen verbintenissen, de verkoop van rechtswege ontbonden kunnen worden lastens de koper. In dat geval dient de koper een schadevergoeding te betalen gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopsom en dit als forfaitair begrote schadevergoeding die de in gebreke blijvende partij verschuldigd zal zijn louter en alleen omwille het feit dat zij haar verbintenissen niet nakomt. De verkoper behoudt zich evenwel het recht voor de uitvoering in natura na te streven.

Indien één der partijen zijn verplichtingen niet nakomt is er een forfaitaire schadevergoeding van 10% op de koopsom verschuldigd. Indien de verkoper zijn verbintenissen niet nakomt zal hij toch de makelaar vergoeden zoals voorzien in de bemiddelingsopdracht. Indien de koper zijn verbintenissen niet nakomt zal hij bovenop voormelde vergoeding ook de tussenkomende makelaar vergoeden aan 3.63% incl. BTW.

Indien een bod wordt verricht onder opschortende voorwaarde zijn volgende bepalingen daar steeds op van toepassing:

- Deze verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen door de koper van een hypothecaire lening aan een gangbare marktinterestvoet, uiterlijk binnen 2 weken te rekenen van de ondertekening van dit document indien geen termijn is voorzien of uiterlijk de termijn (uitgedrukt in dagen) opgenomen in het bod;
- De lening van maximum 100% van de aankoopprijs, zal worden aangevraagd door de koper, die er zich toe verbindt zich normaal in te zetten voor het bekomen van de lening;
- Indien het krediet wordt geweigerd, moet de koper de verkoper hiervan op de hoogte brengen bij aangetekende zending uiterlijk binnen 3 kalenderdagen na het verstrijken van voormelde termijn;
- Bij deze aangetekende zending zal een attest (opgemaakt door de hoofdzetel van de respectievelijke banken) van weigering door minstens 3 banken gevoegd moeten zijn; Attesten die door of via één en dezelfde kredietbemiddelaar zouden worden overhandigd zullen worden aanzien als slechts één attest.
- Ingeval de hypothecaire lening niet wordt bekomen binnen de hiervoor vermelde termijn, zal deze overeenkomst geen uitwerking krijgen;
- Bij gebrek aan kennisgeving of weigeringsattest wordt het krediet als verkregen beschouwd bij het verstrijken van deze termijn en wordt de verkoop als voltrokken beschouwd.

Artikel 9. Aansprakelijkheid

HUISMAKELAAR kan op geen enkele wijze worden aangesproken voor de verplichtingen van één van de partijen betrokken in het biedingsproces, noch voor het niet (correct) nakomen van de verbintenissen die hierin zouden worden opgenomen.

HUISMAKELAAR is geen rechtstreekse partij bij de overeenkomsten die door haar worden bemiddeld. Haar aansprakelijkheid is steeds beperkt tot de eigen fouten, met een beperking van eender welke schadebedrag tot rechtstreekse schade in hoofde van een schadelijdende partij en dit beperkt tot de bedragen waartoe HUISMAKELAAR een verzekeringsdekking heeft onderschreven en steeds onder voorbehoud van dekking en aanvaarding van iedere t.a.v. haar gestelde vordering door de voormelde verzekering.

HUISMAKELAAR handelt steeds volgens de wet en de op haar van toepassing zijnde deontologie van het BIV. Elke handeling die zij stelt, al dan niet in het kader van dit reglement, moet steeds worden geacht de intentie te hebben bevat om te handelen volgens deze principes.

Artikel 10. Discriminatie

Elke vorm van discriminatie, ongepast gedrag jegens de vastgoedmakelaar of om welke reden dan ook, is niet toegelaten en kan leiden tot ongeldigheid van het bod (wanneer zij uitgaat van een kandidaat-koper).

Artikel 11. Geschillen

Geschillen die zich voordoen naar aanleiding van de inhoud van dit reglement of de uitvoering van het verkoopproces die valt onder dit reglement, vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken van de plaats van de ligging van het onroerend goed (voor zover dit in België ligt) en desgevallend onder de bevoegdheid van de maatschappelijke zetel van IMMO DE RAS BV.

Versie 17 maart 2021