

REGLEMENT VERKOOP ONDER “GESLOTEN OMSLAG” **HASSELT – Broekstraat 1 - 3**

art. 1. Aanvaarding van het reglement

Door het uitbrengen van een bod bevestig elke bidder kennis genomen te hebben van dit reglement en onvoorwaardelijk de bepalingen ervan te aanvaarden. Kopij van reglement zal steeds op eerste verzoek worden bezorgd aan elke bidder dewelke daar om verzoekt per e-mail bij de dossierverantwoordelijke via: kiml@heylenvastgoed.be.

art. 2. Biedtermijn

Op zaterdag 9 maart 2024 van 10 tot 12 uur wordt een vast bezoekmoment georganiseerd. Op dat tijdstip zijn de woningen Broekstraat 1 en Broekstraat 3 te 3512 HASSELT (Stevoort) vrij en zonder voorafgaandelijke afspraak te bezichtigen. De dossierstukken alsmede het model van de aankoop-verkoopbelofte of onderhandse verkoopovereenkomst (compromis) zijn ter inzage beschikbaar op het bezoekmoment en kunnen bezorgd worden aan de kandidaten. Bijkomende bezoekmomenten buiten het vast bezoekmoment zijn mogelijk, indien de verkoper hiertoe zijn akkoord verleent.

De biedtermijn loopt vanaf dit bezoekmoment tot zondag 24 maart 2024, 24u00.

De omslagen inhoudende de biedingen worden geopend op maandag 25 maart 2024 **om 10.00 uur** op het kantoor van Heylen Vastgoed te 3500 Hasselt, de Schiervellaan 13.

Bieders die dit wensen kunnen het openen van de omslagen bijwonen op voorwaarde dat zij hun aanwezigheid minstens één werkdag van te voren ter kennis brengen van de dossierverantwoordelijke van HEYLEN VASTGOED, zijnde Kim Luyten op het kantoor van Heylen Vastgoed te 3500 Hasselt, de Schiervellaan 13.

art. 3. Vormvereisten:

3.1. het betreft een biedingsprocedure waarbij elke geïnteresseerde kandidaat koper gedurende de biedtermijn een bod kan uitbrengen op de woningen gelegen te 3512 STEVOORT (Hasselt), Broekstraat 1 en Broekstraat 3. De biedingsprocedure verloopt zo objectief mogelijk en daarom dient elk bod binnen de biedtermijn onder gesloten omslag bezorgd te worden aan de dossierverantwoordelijke van HEYLEN VASTGOED, zijnde Kim LUYTEN, op het kantoor van Heylen Vastgoed te 3500 Hasselt, de Schiervellaan 13.

3.2. Aanbevolen wordt, maar niet verplicht, dat op de sluiting van de omslag die een bod bevat de handtekening van de bidder aangebracht wordt op een zodanige manier dat aantoonbaar is dat de omslag ongeopend is gebleven tot op het tijdstip waarop de biedingen worden geopend.

art. 4. Ontvankelijkheids -en geldigheidsvereisten

4.1. Een bod kan slaan om één of beide woningen en dient om ontvankelijk te zijn:

- 4.1.1. de (volledige) identiteit van de bieder te vermelden.
- 4.1.2. het pand aan te duiden waarop geboden wordt.
- 4.1.3. minstens € 495.000,- per woning te bedragen.
- 4.2. Een bod dienst minstens geldig te zijn gedurende de biedtermijn + twee weken. Elk bod dat geen of een kortere geldigheidstermijn voorziet wordt automatisch verlengd tot deze termijn. Iedere bieder blijft gehouden aan zijn bod gedurende deze termijn, ook indien zijn bod wordt overtroffen en ongeacht de aanvaarding van een hoger bod door de verkoper.
- 4.3. Elk bod dient een vast en bepaald bedrag te vermelden. Een bod waarbij een bepaald bedrag bovenop het hoogste bod wordt geboden (bijvoorbeeld "het hoogste bod + 1 euro"), is nietig en wordt niet in aanmerking genomen.
- 4.4. Een bod kan gebeuren onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van het voor de aankoop benodigde krediet, maar voor het overige is elk bod onherroepelijk bindend en onvoorwaardelijk en andere voorwaarden dan de eventuele opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een krediet zijn nietig en worden voor ongeschreven gehouden, terwijl het bod op zich geldig en bindend blijft.
- 4.5. Een bieder mag meer dan een bod uitbrengen, zolang dit maar binnen de biedtermijn gebeurt.
- 4.6. Ieder natuurlijke persoon of rechtspersoon wordt geacht voor zichzelf te kopen. commandeverklaring is niet toegestaan..

art. 5. Aanvaarding

- 5.1. Een bod kan enkel schriftelijk en uitdrukkelijk aanvaard worden door de verkoper. De aanvaarding door de verkoper binnen de looptijd van het bod (biedtermijn + twee weken) brengt een definitieve en afdwingbare koop-verkoop tot stand tussen de bieder en de aanvaardende verkoper.
In dat geval dient binnen de week na aanvaarding ten kantore van Heylen Vastgoed een aankoop-verkoopbelofte of onderhandse koopovereenkomst (compromis) ondertekend te worden tussen koper en verkoper. Op dat tijdstip, of alleszins binnen de week daarna, dient erdoor de koper een waarborg van 10% van het aanvaarde bod betaald te worden op de derdenrekening van Heylen Vastgoed.
En vervolgens dient binnen de vier maanden na de ondertekening van de aankoop-verkoopbelofte of de onderhandse koopovereenkomst (compromis) de notariële akte verleden te worden.
- 5.2. Na kennis genomen te hebben van alle tijdige, ontvankelijke en geldige biedingen is de verkoper gehouden het hoogste bod te aanvaarden, behalve in volgende gevallen:
 - 5.2.1. Er werden minder dan tien biedingen per pand uitgebracht;
 - 5.2.2. Het hoogst uitgebracht bod bedraagt niet minstens 5% meer dan de minimum prijs die geboden dient te worden om het bod ontvankelijk te maken;
 - 5.2.3. Er zijn gegronde redenen om eraan te twijfelen dat de hoogste bieder het uitgebrachte bod ook gestand kan doen;

5.2.4. Een (kandidaat) bieder heeft handelingen gesteld die de goede werking van het vaste bezoekmoment verstoren of kunnen verstoren en/of heeft het verloop van de biedingen en biedingsprocedure op één of andere manier gemanipuleerd of kunnen manipuleren dan wel beïnvloeden;

In die gevallen staat het de verkoper vrij om het hoogste bod al dan niet te aanvaarden, om enig ander uitgebracht bod te aanvaarden of om geen enkel bod te aanvaarden.

5.3. Indien er meerdere identieke hoogste biedingen zijn, zal aan de betrokken bidders gevraagd worden tegen een door Heylen Vastgoed bepaald ogenblik (maximaal 48 uur) een hoger schriftelijk bod onder gesloten omslag uit te brengen. Indien de biedingen opnieuw identiek zijn, wordt de procedure hernomen tot er een uniek hoogste bod is.

art. 6. Sancties

6.1. Het niet tijding en conform omzetten/afwerken van een aanvaard bod tot eerst een onderhandse en vervolgens een notariële verkoop, en in het bijzonder:

6.1.1. De niet ondertekening van de aankoop-verkoop belofte of de onderhandse koopovereenkomst (compromis) binnen de voorziene termijn (één week na aanvaarding van het bod);

6.1.2. De niet-betaling van de waarborg van 10% van de geboden prijs binnen de voorziene termijn (één week na ondertekening van de aankoop-verkoop belofte of de onderhandse koopovereenkomst (compromis);

6.1.3. Het niet verlijden van de notariële akte binnen de voorzien termijn (vier maanden na de ondertekening van de aankoop-verkoopbelofte of de onderhandse koopovereenkomst (compromis);

6.1.4. Elke aan de koper toerekenbare (rechts)handeling of communicatie waaruit blijkt dat deze niet de intentie heeft of niet in staat is of zal zijn om de koop-verkoop binnen de gestelde termijn af te werken;

6.2. worden gesanctioneerd als volgt:

6.2.1. De verkoper kan opteren voor de ontbinding van de overeenkomst. In dat geval zal de verkoper de koper hiervan op onmiskenbare wijze in kennis stellen. Vanaf deze kennisgeving is enerzijds de koper aan de verkoper een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van 10% van de koopprijs (het aanvaarde bod) en staat het de verkoper anderzijds vrij het onroerend goed in kwestie terug te koop aan te bieden:

6.2.2. De verkoper kan opteren voor de gedwongen uitvoering van de overeenkomst. In dat geval is de koper bovenop de koopprijs (het aanvaarde bod) een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van 10%.

6.2.3. Op alle bedragen die niet betaald worden binnen de voorziene termijnen is automatisch, van rechtswege en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling vereist is een conventionele intrest verschuldigd van 8% op jaarbasis.

Deze sancties zijn niet van toepassing indien de koper kan aantonen dat het in gebreke blijven volledig te wijten is aan de verkoper.

art. 7. Aansprakelijkheid

- 7.1.** Heylen Vastgoed kan op verzoek van de verkoper om welke reden ook de biedingsprocedure op elk moment schorsen of stopzetten en kan hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld. Tegen deze beslissing is geen verhaal mogelijk.
- 7.2.** Heylen Vastgoed is niet aansprakelijk voor de inhoud van de door de verkoper meegedeelde informatie omtrent de te koop aangeboden eigendom.
- 7.3.** Heylen Vastgoed is niet aansprakelijk voor enige wanprestatie vanwege de kandidaat-bieder en/of verkoper.

art. 8. Geschillen

Alle geschillen naar aanleiding van deze biedingsprocedure en de eruit voortvloeiende overeenkomsten worden uitsluitend beheerst door het Belgisch recht en behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Limburg tenzij het een geschil betreft met een koper/bieder-consument, in welk geval de rechtbank van de woonplaats van de bieder-consument bevoegd is.

art. 9. Privacyverklaring

De vastgoedmakelaar verwerkt de persoonsgegevens van de bieder overeenkomstig de bepalingen van de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens (hierna: AVG) en de Belgische wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens.

De vastgoedmakelaar verzamelt en verwerkt de persoonsgegevens van de bieder voor het verlenen en uitvoeren van de door de bieder gevraagde diensten, het versturen van nieuwsbrieven inzake de activiteiten van de vastgoedmakelaar, het versturen van (gepersonaliseerde) reclame, analyses én ter bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

De vastgoedmakelaar is verantwoordelijk voor de verwerking van persoonsgegevens. De vastgoedmakelaar treft bijgevolg als verwerkingsverantwoordelijke alle passende technische en organisatorische maatregelen om persoonsgegevens te beschermen tegen toevallige of ongeoorloofde vernietiging, tegen toevallig verlies evenals iedere andere niet toegelaten verwerking van persoonsgegevens. De concrete bewaartermijn van de persoonsgegevens hangt af van de specifieke aard van de betrokken persoonsgegevens die worden verwerkt van de opdrachtgever, het doeleinde en de rechtsgrond op basis waarvan deze persoonsgegevens worden verwerkt. Voor verdere toelichting bij de specifieke bewaartermijnen, verwijst de vastgoedmakelaar naar haar privacyverklaring die geraadpleegd kan worden op de website www.heylenvastgoed.be/nl/privacyverklaring.

Als verwerkingsverantwoordelijke licht de vastgoedmakelaar in haar privacyverklaring – die geraadpleegd kan worden op de website www.heylenvastgoed.be/nl/privacyverklaring verder uitgebreid toe hoe zij omgaat met de verwerking van persoonsgegevens.

