

BIJZONDERE VOORWAARDEN INZAKE DE PROCEDURE OVERNAME PER OPBOD VAN HET HOTEL L'EAU VIVE IN EXPLOITATIE TE VRESSE-SUR-SEMOIS

Onderhavige bijzondere voorwaarden primeren op de algemene voorwaarden inzake de procedure verkoop per opbod voor hogervermeld onroerend goed.

Beschrijving

Nabij het centrum van het pittoreske Vresse-Sur-Semois (Rue du Petit-Fays) wordt het typisch Ardeens familiehôtel L'eau Vive aangeboden.

Dit familiehôtel, nog in volle exploitatie, beschikt over 29 verzorgde kamers, voorzien van alle modern comfort, 5 vakantiechalets en een sfeervol restaurant (65 zitplaatsen).

Het hotelcomplex met ruime terrassen en tuin (8800m² groot) bestaat uit :

- Hotel (741m²) : inkom met ontvangstbalie, sfeervol restaurant (65 zitplaatsen), ontbijtruimte, bar, lounge- en TV ruimte, 26 kamers (2 persoonskamers met badkamer (bad of douche)) verspreid over 4 verdiepingen, technische lokalen, lift, een garage en een in pandig appartement voor personeel.
- Een aanbouw (132m²) bestaande uit 3 ruime, luxe hotelkamers, die heel recentelijk ingericht werden (2018).
- Een eengezinswoning (heden conciërgewoning, 132m²) : living met keuken, garage, berging, badkamer en 3 slaapkamers
- 5 vakantiechalets (grondopp per chalet 30m²), gelegen aan de oever van de rivier : living/zithoek met open keuken, 2 slaapkamers en badkamer
- Parkeergelegenheid (gehuurd van de gemeente) recht tegenover het hotel.

Dit hotel voldoet aan alle wetgevingen, opgelegd door de Waalse regering, waardoor het eigenaar de mogelijkheid heeft om subsidies te verkrijgen bij renovatiewerken (40% van de investering).

De uitbating van het hotel wordt sinds een 3-tal jaar door een hotelmanagement (op zelfstandige basis) georganiseerd, aangevuld met 1 kok (vast in dienst), een externe poetsfirma en interimpersoneel.

De jaarlijkse omzet bedraagt 1 Mio euro (over 11 maanden, januari gesloten), waarbij het aandeel van de kamerverhuur (met bezettingsgraad 52%) ongeveer 60% bedraagt, en het restaurant 45%. De personeelskost bedraagt ongeveer 35% van de omzet.

Indien gewenst kan enkel het vastgoed en inboedel aangekocht worden.

Bezichtiging

De bezichtiging van het onroerend goed zal plaatsvinden na telefonische afspraak via 00/32/471 348 560 10 indien het zou nodig zijn.

Afsluiting der procedure

De mogelijkheid om biedingen uit te brengen sluit af op 14/10/2019 om 16 uur onder voorbehoud van verlenging der termijn wegens herhaald en niet aflatend opbod van gegadigden.

Vaststelling hoogste bod

De mail inzake de vaststelling wat het hoogste bod betreft op het onroerend goed onder de hierna vermelde opschortende voorwaarden zal verzonden worden op uiterlijk 15/10/2019 tegen 17.00 uur door Troostwijk Real Estate Bvba.

Ingeval vastgesteld wordt dat een kandidaat-koper het hoogste bod heeft uitgebracht en dit bod aanvaardbaar lijkt, zal deze binnen de 48 uur een waarborg van 10% van de geboden som storten op de derdenrekening van Troostwijk Real Estate Sales (TRES), zoals vermeld in de onherroepelijke aankoopoptie.

Bindend eenzijdige aankoopoptie

De kandidaat-koper zal op eerste verzoek van TRES ten kantore een bindend en eenzijdig onherroepelijke aankoopoptie tekenen conform het model dat op de site van Troostwijk nv geplaatst werd.

Kosten

De koper zal een commissie aan Troostwijk Real Estate Sales Bvba betalen van 5% meer BTW hetzij 6,05% op de eerste schijf van 150.000 eur en 3% meer BTW hetzij 3,63 % op het saldo bij boven de 150.000 eur bij het weerhouden van het bod.

BIJZONDERHEDEN-OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

1.

De koper verkrijgt de beschikking en het genot over het onroerend goed bij het verlijden der notariële akte of bij betaling van het handelsfonds

2. Toestand inboedel

De koper heeft kennis van de toestand van de inhoud van de gebouwen en zal de opruimingskosten niet verhalen op de verkopende partij.

3. Personeel

Bij overname van het personeel dient de kandidaat koper doorgeven wat zijn intenties zijn betreffende de verdere aanstelling van het personeel.

CONDITIONS PARTICULIÈRES RÉGISSANT LA PROCÉDURE DE VENTE PAR ENCHERE DE L'HÔTEL L'EAU VIVE EN ACTIVITÉ À VRESSE-SUR- SEMOIS

Ces conditions particulières prévalent sur les conditions générales régissant la procédure vente par enchere du bien immobilier susmentionné.

Description spéciale

Près du centre de la pittoresque Vresse-Sur-Semois (rue du Petit-Fays), l'hôtel familial typique des Ardennes L'eau Vive est proposé.

Cet hôtel familial, encore en pleine exploration, dispose de 29 chambres bien tenues, équipées de tout le confort moderne, de 5 chalets de vacances et d'un restaurant attrayant (65 places).

Le complexe hôtelier avec de grandes terrasses et un jardin (8800m²) se compose de.. :

- Hôtel (741m²) : entrée avec réception, restaurant d'ambiance (65 places), salle de petit déjeuner, bar, salon et salle TV, 26 chambres (chambres doubles avec salle de bain (bain ou douche)) réparties sur 4 étages, cuisine (divisée en partie chaude et froide), locaux techniques, ascenseur, garage et un appartement intérieur pour le personnel.
- Une extension (132m²) composée de 3 chambres d'hôtel spacieuses et luxueuses, meublées très récemment (2018).
- Une maison unifamiliale (actuellement maison de gardien, 132m²). Séjour avec cuisine, garage, débarras, salle de bains et 3 chambres.
- 5 chalets de vacances (rez-de-chaussée par chalet 30m²), situés au bord de la rivière : séjour/salon avec cuisine ouverte, 2 chambres et salle de bain.
- Parking (loué à la municipalité) juste en face de l'hôtel.

Cet hôtel respecte l'ensemble de la législation imposée par le gouvernement wallon, permettant au propriétaire d'obtenir des subventions pour des travaux de rénovation (40% de l'investissement).

L'exploitation de l'hôtel est organisée par une direction d'hôtel (sur une base indépendante) depuis environ 3 ans, complétée par 1 cuisinier (employé permanent), une société de nettoyage externe et un personnel intérimaire.

Le chiffre d'affaires annuel est de 1 Mio d'euros (pour 11 mois, fermé en janvier), dont la part de la location de salles (taux d'occupation de 52%) est d'environ 60%, et le restaurant 45%. Les frais de personnel représentent environ 35 % du chiffre d'affaires.

Si vous le souhaitez, seuls les biens immobiliers et les meubles peuvent être achetés.

Visite

La visite de la propriété aura lieu après un rendez-vous par téléphone au 00/32/471 348 560 10 si nécessaire.

Conclusion de la procédure

La possibilité de présenter des offres prend fin le 15/10/2019 à 16 heures, sous réserve d'une prolongation du délai pour les offres répétées et ininterrompues des candidats.

Détermination de l'offre la plus élevée

Le courrier concernant la détermination de l'offre la plus élevée pour les biens immobiliers dans les conditions suspensives suivantes sera envoyé par Troostwijk Real Estate Bvba au plus tard le 16/10/2019 à 17.00 heures.

S'il est établi qu'un acheteur potentiel a fait l'offre la plus élevée et que cette offre semble acceptable, il paiera, dans les 48 heures, une garantie de 10% du montant offert sur le compte fiduciaire de Troostwijk Real Estate Sales (TRES), comme indiqué dans l'option d'achat irrévocable.

Option d'achat unilatérale contraignante

A la première demande de TRES, l'acheteur potentiel signera au bureau une option d'achat ferme et unilatéralement irrévocable selon le modèle placé sur le site de Troostwijk nv.

Coûts

L'acheteur versera à Troostwijk Real Estate Sales Bvba une commission de 5% de TVA en plus, soit 6,05% sur la première tranche de 150.000 EUR et 3% de TVA en plus, ou 3,63% sur le solde en cas de dépassement de 150.000 EUR au moment de la retenue.

CONDITIONS PARTICULIÈRES-SUSPENSIVES

1.

L'acquéreur acquiert la disposition et la jouissance du bien immobilier lors de la signature de l'acte notarié ou lors du paiement du fonds de commerce.

2. État des effets mobiliers

L'acheteur a connaissance de l'état du contenu des bâtiments et ne recouvrera pas les frais de dédouanement auprès du vendeur.

3. Personnel dans le cadre du fond de commerce

Lors de la prise en charge du personnel, le candidat doit informer l'acheteur de ses intentions quant à la nomination ultérieure du personnel.

Description

Near the center of picturesque Vresse-Sur-Semois (Rue du Petit-Fays), the typical Ardennes family hotel L'eau Vive is offered.

This family hotel, still in full exploration, has 29 well-kept rooms, equipped with all modern comfort, 5 holiday chalets and an attractive restaurant (65 seats).

The hotel complex with spacious terraces and garden (8800 m² in size) consists of:

- Hotel (741m²): entrance with reception desk, attractive restaurant (65 seats), breakfast room, bar, lounge and TV room, 26 rooms (double rooms with bathroom (bath or shower)) spread over 4 floors, technical rooms, elevator, a garage and an indoor apartment for staff.
- An extension (132 m²) consisting of 3 spacious, luxury hotel rooms, which were decorated very recently (2018).
- A single-family home (currently caretaker's house, 132m²): living room with kitchen, garage, storage room, bathroom and 3 bedrooms
- 5 holiday chalets (ground surface per chalet 30 m²), located on the bank of the river: living room / sitting area with open kitchen, 2 bedrooms and bathroom
- Parking (rented from the municipality) right in front of the hotel.

This hotel complies with all laws imposed by the Walloon government, giving the owner the possibility to obtain grants for renovation works (40% of the investment).

The operation of the hotel has been organized for 3 years by a hotel management (on an independent basis), supplemented by 1 chef (permanently employed), an external cleaning company and interim staff.

The annual turnover is 1 Mio euro (over 11 months, closed in January), with the share of the room rental (with occupancy rate 52%) being approximately 60%, and the restaurant 45%.

The personnel costs amount to approximately 35% of the turnover.

If desired, only the real estate and furniture can be purchased.

Visits

The viewing of the property will take place after a telephone appointment via 00/32/471 348 560 10 if it is necessary.

Conclusion of the procedure

The possibility to place bids closes on 14/10/2019 at 4 p.m. subject to extension of the deadline due to repeated and relentless bidding of candidates.

Determination of the highest bid

The e-mail regarding the determination of the highest bid for the property under the conditions precedent mentioned below will be sent by Troostwijk Real Estate Bvba no later than 15/10/2019 at 5 p.m.

If it is determined that a prospective buyer has made the highest bid and this bid seems acceptable, he / she will deposit a guarantee of 10% of the sum offered within 48 hours to the third-party account of Troostwijk Real Estate Sales (TRES), as stated in the irrevocable

purchase option.

Binding one-sided purchase option

At the first request of TRES, the prospective buyer will sign a binding and unilaterally irrevocable purchase option in accordance with the model that was placed on the site of Troostwijk nv.

Cost

The buyer will pay a commission to Troostwijk Real Estate Sales Bvba of 5% more sales tax or 6.05% on the first tranche of 150,000 euros and 3% more sales tax or 3.63% on the balance above more than 150,000 euros when retained of the bid.

PARTICULARS-SUSPENDING CONDITIONS

1.

The buyer obtains the disposal and enjoyment of the property upon the execution of the notarial deed or upon payment of the trade fund

2. Home condition

The buyer has knowledge of the state of the contents of the buildings and will not recover the clearance costs from the selling party.

3. Staff

When taking over the staff, the prospective buyer must state what his intentions are regarding the further appointment of the staff.

Beschreibung

Nahe dem Zentrum des malerischen Vresse-Sur-Semois (Rue du Petit-Fays) erwartet Sie das typische Ardennen-Familienhotel L'eau Vive.

Das Familienhotel befindet sich noch im Aufbau und verfügt über 29 gepflegte Zimmer, die mit allem modernen Komfort ausgestattet sind, 5 Ferienchalets und ein attraktives Restaurant (65 Plätze).

Die Hotelanlage mit großzügigen Terrassen und Garten (8800 m²) besteht aus:

- Hotel (741 m²): Eingang mit Rezeption, attraktives Restaurant (65 Plätze), Frühstücksraum, Bar, Aufenthaltsraum und Fernsehraum, 26 Zimmer (Doppelzimmer mit Bad (Badewanne oder Dusche)) auf 4 Etagen, Technikräume, Fahrstuhl, eine Garage und eine Innenwohnung für das Personal.
- Eine Erweiterung (132 m²), bestehend aus 3 geräumigen, luxuriösen Hotelzimmern, die erst kürzlich (2018) eingerichtet wurden.
- Einfamilienhaus (derzeit Hausmeisterhaus, 132 m²): Wohnzimmer mit Küche, Garage, Abstellraum, Bad und 3 Schlafzimmer
- 5 Ferienchalets (Grundfläche pro Chalet 30 m²) am Ufer des Flusses: Wohnzimmer / Sitzecke mit offener Küche, 2 Schlafzimmer und Bad
- Parkplatz (gemietet von der Gemeinde) direkt vor dem Hotel.

Dieses Hotel entspricht allen Gesetzen der wallonischen Regierung und bietet dem Eigentümer die Möglichkeit, Zuschüsse für Renovierungsarbeiten zu erhalten (40% der Investition).

Der Betrieb des Hotels wird seit 3 Jahren von einer unabhängigen Hotelleitung organisiert, ergänzt durch 1 fest angestellten Koch, eine externe Reinigungsfirma und Zeitarbeitskräfte. Der Jahresumsatz beträgt 1 Mio. Euro (über 11 Monate, geschlossen im Januar), wobei der Anteil der Raummiete (bei einer Auslastung von 52%) ca. 60% und des Restaurants 45% beträgt. Die Personalkosten betragen ca. 35% des Umsatzes.

Auf Wunsch können die Aktien übertragen werden, wobei der potenzielle Erwerber die bestehenden Personalverträge bis Ende 2019 weiter respektiert.

Auf Wunsch können nur die Immobilien und Möbel gekauft werden.

Anzeigen

Die Besichtigung der Liegenschaft erfolgt nach telefonischer Absprache über 00/32/471 348 560 10, falls erforderlich.

Abschluss des Verfahrens

Die Möglichkeit, Gebote abzugeben, endet am 14.10.19 um 16.00 Uhr, vorbehaltlich einer Fristverlängerung aufgrund wiederholter und unermüdlicher Bewerbungen der Bewerber.

-

Bestimmung des Höchstgebots

Die E-Mail zur Bestimmung des Höchstgebots für die Immobilie unter den unten

genannten Bedingungen wird von Troostwijk Real Estate Bvba bis spätestens 15.10.19 um 17.00 Uhr gesendet.

Wenn festgestellt wird, dass ein potenzieller Käufer das höchste Gebot abgegeben hat und dieses Gebot annehmbar erscheint, zahlt er innerhalb von 48 Stunden eine Garantie in Höhe von 10% des angebotenen Betrags auf das Drittkonto von Troostwijk Real Estate Sales (TRES), wie in angegeben die unwiderrufliche Kaufoption.

Verbindliche einseitige Kaufoption

Auf erstes Verlangen von TRES unterzeichnet der potenzielle Käufer eine verbindliche und einseitig unwiderrufliche Kaufoption gemäß dem Modell, das auf dem Gelände von Troostwijk nv platziert wurde.

Kosten

Der Käufer zahlt Troostwijk Real Estate Sales Bvba eine Provision von 5% mehr Umsatzsteuer oder 6,05% auf die erste Tranche von 150.000 Euro und 3% mehr Umsatzsteuer oder 3,63% auf den Saldo über mehr als 150.000 Euro, wenn einbehalten des Angebots.

BESONDERE AUSSETZUNGSBEDINGUNGEN

1.

Der Käufer erwirbt die Veräußerung und den Genuss des Eigentums bei Vollzug der notariellen Urkunde oder bei Einzahlung des Handelsvermögens

2. Home Zustand

Der Käufer hat Kenntnis vom Zustand des Gebäudeinhalts und wird die Räumungskosten vom Verkäufer nicht erstatten.

3. Mitarbeiter

Bei der Übernahme des Personals muss der potenzielle Käufer seine Absichten bezüglich der weiteren Ernennung des Personals angeben.