

164509/CB

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE
HYPOTHEEKHOUDER
RIJKSWEG 15 TE 6049 GV HERTEN**

Heden, veertien januari tweeduizend twintig,
verscheen voor mij,

-

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Maasdriel gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Hatenboer Roermond B.V.**, kantoorhoudende te 5334 JB Velddriel, Wordenseweg 48, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 11012550.

Opdrachtgever

Hatenboer Roermond B.V., hierna te noemen: 'de Verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven Registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de Verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.vastgoedveilingzuid.nl en www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website'. Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het Registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop)

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op twintig februari tweeduizend twintig vanaf dertien uur dertig minuten in Hotel Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 Registergoed

Het Registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE HERTEN

het horecapand met verdere aanhorigheden, alsmede ondergrond en bijbehorende grond,

staande en gelegen aan de **Rijksweg 15 te 6049 GV Herten**,

kadastraal bekend gemeente **Herten**, sectie **C** te weten:

- nummer **3259**, groot twaalf are en achtenvijftig centiare (12.58 are);
- nummer **3260**, groot twaalf are en zesenzestig centiare (12.66 are);
- nummer **3385**, groot drieëntwintig are en vier centiare (23.04 are), welk perceel is belast met opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschappen Enexis Beheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, en Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen,

hierna samen te noemen: 'het Registergoed'.

1.3 Eigenaar/schuldenaar

De gerechtigde tot het Registergoed is:

-

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 Verkrijging eigenaar

Het Registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op eenendertig oktober tweeduizend veertien verleden voor mr. M.C.H. Rijk, notaris te Roermond. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op eenendertig oktober tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 65108 nummer 172.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de Koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek respectievelijk pand gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', respectievelijk 'het pandrecht'. Dit blijkt uit een akte op eenendertig oktober tweeduizend veertien verleden voor notaris Rijk, voornoemd. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op eenendertig oktober tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 66945, nummer 33, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor:

- I. de terugbetaling van de hoofdsom;
- II. de betaling van de bedongen renten, boeten, kosten en overigens in verband met het vorenstaande verschuldigde.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 Rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 Schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

1.8 Recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is door verkoper direct opeisbaar gesteld wegens nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper.

1.9 Verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing

verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- eigenaar/schuldenaar;
- andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- op het adres van het registergoed ingeschreven rechtspersonen, tegen wie het huurbeding kan en zal worden ingeroepen.

1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 Uitoefening recht van parate executie

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend dat zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien het jaar dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is, kan de aanwezigheid van asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen niet worden uitgesloten. De aanwezigheid - alsook de gevolgen ervan - van dergelijke stoffen komen voor rekening en risico van de koper.

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

Volgens een bericht van de gemeente Roermond met datum dertien december tweeduizend negentien: ligt het adres van het Registergoed in een gebied waar de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'(niet tot licht verontreinigd) te verwachten is. En is er geen sprake van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging op het adres van het Registergoed, wel is er een ondergrondse olietank aanwezig geweest. Bij het reinigen en verwijderen van de tank – in mei negentienhonderd vijftennegentig – is geen verontreiniging aangetroffen.

Energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het Registergoed geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover verkoper bekend, thans niet in gebruik, doch laatstelijk in gebruik geweest als horecapand.

Volgens informatie van de website ruimtelijkeplannen.nl maakt het registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Zuidelijke Stadsrand".

Blijkens gemeld bestemmingsplan is aan het registergoed de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend. Voor de van toepassing zijnde regels wordt voorts verwezen naar hetgeen wordt gepubliceerd via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.vastgoedveilingzuid.nl.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"DRANKAFNAMEVERPLICHTING

Artikel 8

1. *Koper is verplicht, gedurende een aaneengesloten periode van tien jaren te rekenen vanaf heden in het verkochte een horecaonderneming uit te oefenen of te doen uitoefenen en gedurende die termijn in deze horecaonderneming enkel bieren en/of andere zwak alcoholische dranken en/of frisdranken en/of wijnen en/of gedistilleerde dranken in voorraad te hebben en te verkopen die zijn geleverd door Hansen Dranken B.V. te Linne of haar rechtsopvolgers dan wel – na schriftelijke aanwijzing door Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers – door de onderneming waaraan Hansen Dranken B.V. de distributie van bovengenoemde artikelen heeft toevertrouwd.*
2. *Voor elke overtreding van het in sub 1 van dit artikel bepaalde, verbeurt de koper aan Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers een direct opeisbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor elke dag, of gedeelte hiervan, waarop de overtreding plaats heeft of voortduurt, onverminderd de bevoegdheid van Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers om daarenboven nakoming van verplichtingen en/of schadevergoeding te vorderen.*
3. *De inkooprij van de artikelen zoals genoemd in sub 1 van dit artikel wordt aangegeven in de prijslijst die van kracht is op het moment dat Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers de bestelling van koper accepteert.*
4. *De algemene leverings- en betalingsvoorwaarden van Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers zijn van toepassing op alle leveringen van Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers aan koper. De algemene leverings- en betalingsvoorwaarden zijn gedeponereerd ter griffie van de Rechtbank Roermond, de dato een en dertig oktober twee duizend twee.*
5. *De koper is verplicht door Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers daartoe aangewezen personen te allen tijde toegang tot de horecaonderneming zoals genoemd in sub 1 van dit artikel te verlenen om Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers in de gelegenheid te stellen te onderzoeken of de koper zijn in deze overeenkomst omschreven verplichtingen nakomt.*
6. *De koper is in verzuim jegens Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers als hij*

nalatig is of blijft aan verplichtingen zoals genoemd in sub 1 tot en met 5 van dit artikel te voldoen.

- 7. De koper is verplicht bij verkoop, verhuur, vestiging van een zakelijk genotsrecht of ingebruikgeving van het pand of een gedeelte daarvan aan zijn opvolgers in de eigendom, huur, het genot of het gebruik, de verplichtingen zoals genoemd in sub 1 tot en met 6 van dit artikel en dit beding sub 7 bij wijze van kettingbeding aan de opvolgende eigenaar, huurder, zakelijk gerechtigde of gebruiker op te leggen en in de betreffende akte van eigendomslevering, huur, vestiging van zakelijk genotsrecht of gebruiksverlening – woordelijk op te nemen.*
- 8. Bij overtreding door koper van dit beding 7 verbeurt koper of de opvolgende eigenaar, huurder, zakelijk gerechtigde of gebruiker die deze bepaling overtreedt, door het enkele feit van de overtreding ten behoeve van Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers een dadelijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) zonder dat daartoe een ingebrekestelling, bevel of rechterlijke tussenkomst nodig is, onverminderd de verplichting van koper tot vergoeding aan Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers van eventuele door laatstgenoemde meerdere geleden kosten, schade en interesten.*
- 9. Alle gerechtelijke- en buitengerechtelijke kosten, die voor Hansen Dranken B.V. of haar rechtsopvolgers ontstaan door het niet, niet-behoorlijk of niet-tijdig nakomen door de koper van de uit sub 1 tot en met 8 van dit artikel voortvloeiende verplichtingen, waaronder in het bijzonder begrepen de kosten van haar advocaat, komen voor rekening van de koper.*
- 10. De bepalingen van dit artikel 8. blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen onderhavige akte van levering is opgemaakt die vervolgens zal worden ingeschreven in de openbare registers, wordt voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.”*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de Verkoper aan de Koper moet opleggen, wordt geacht dat de Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, de dato heden, blijkt het volgende:

- er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster;
- er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

De Verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben

overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet gebruikt.

Volgens de Basisregistratie Personen staat er op het adres van het Registergoed niemand als bewoner ingeschreven.

Huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de Verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

De Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de Koper overgelaten. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

Ontruiming

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan de Koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

3. FINANCIËEL

3.1 Kosten en heffingen

- a. Het Registergoed is niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij Onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is;
 - de inzetpremie;
 - de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
 - de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;

- de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:

- de exploitkosten;
- bij onderhandse executoriale verkoop:
 - a. de kosten van opmaak en ondertekening van de koopovereenkomst, wanneer zulks door de notaris wordt verzorgd;
 - b. de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling ter zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord, *tenzij* het verzoek tot voorlegging van een koopovereenkomst aan de Voorzieningenrechter door een ander dan de verkoper geschiedt, in welk geval gemelde kosten voor rekening van de verzoeker komen.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het Registergoed per vandaag:
 - onroerend zaakbelasting: vijfhonderdzesendertig euro en negenennegentig eurocent (€ 536,99);
 - riolheffing: eenhonderdnegenenzestig euro en tweeëndertig eurocent (€ 169,32);
 - waterschapslasten: negenenzestig euro en zevenennegentig eurocent (€ 69,97).Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is zes procent (6%), behoudens door koper op zijn initiatief en voor zijn risico met de Ontvanger van de Belastingdienst anders overeen te komen. Indien koper omtrent het tarief van zes procent (6%) met de Ontvanger in overleg wenst te gaan dan dient hij dat binnen drie (3) dagen na de datum van gunning dan wel de datum van goedkeurende beschikking onderhandse executie schriftelijk aan notaris op te geven. Wanneer overleg met de Ontvanger voor de datum van betaling, derhalve uiterlijk zes (6) weken na gunning, niet heeft geleid tot goedkeuring tot tariefaanpassing, dan wordt het tarief van zes procent (6%) overdrachtsbelasting door de notaris in rekening gebracht. Initiatief tot overleg met de Ontvanger dient door gegadigde(n) dan wel de koper te worden genomen en geschiedt nadrukkelijk onder vrijwaring van de verkoper en de notaris dienaangaande.

3.3 Aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.

De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor

nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris in beginsel geen rente vergoedt over de waarborgsom. Ingeval door een belanghebbende een beroep wordt gedaan op vergoeding van rente over de waarborgsom, aanvaardt diegene de aansprakelijkheid voor eventuele negatieve rente, naast zijn verplichting om administratiekosten die de notaris ter zake moet maken te voldoen uit de waarborgsom.
- d. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.

Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een Bieder/Koper te stellen internetborg.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 Bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

- de website:
de eerder vermelde algemeen toegankelijke websites of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de website.
- handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op de website.
- registratienotaris:
een notaris die de via de website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
- registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via de website wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
- deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de

veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op de website.

- internetborg:
 - een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per Registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.
- In verband met de mogelijkheid van bieden via de website gelden de volgende voorwaarden.
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als Bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een Bod via internet aangemerkt, als dit Bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
 2. Als de deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste Bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien, is nagekomen.
 3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
 4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
 5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
 7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
 8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
 9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het Bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
 10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste Bod heeft

uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de Gunning:

- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in de slotzin van artikel 5 lid 2 van de AVVE ('de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen') wordt in dit geval buiten toepassing verklaard, mits de deelnemer verklaarde dat Inzet en Afmijning namens één en dezelfde rechtspersoon plaatsvond.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van Veiling en Gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als (door de deelnemer) vertegenwoordigde, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de Koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de Acte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en het hierna in dit hoofdstuk 4 onder "gegoedheid" van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als

bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de Koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 Legitimatie

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris kunnen legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.5 Gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de Koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.6 Gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

4.7 Risico-overgang

Het Registergoed is niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van Gunning.

5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door de Verkoper, de eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de Verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het Registergoed) een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 Koopovereenkomst

Direct nadat de Verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de

Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is woensdag twaalf februari tweeduizend twintig.

5.4 Verzoekschriftprocedure

- a. De Verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper is verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De Koper en de partij die de koopovereenkomst met de Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontnemen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 Risico-overgang

Het Registergoed is niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de goedkeuring.

-