

ALGEMENE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN VOOR EEN VERKOOP BIJ **ONLINE** INSCHRIJVING

De onderhavige voorwaarden en bepalingen zijn van toepassing ten aanzien van de verkoop bij openbare inschrijving van onroerende goederen of handelsfondsen.

Artikel 1

Verkoopobject

1.1 Het verkoopobject kan een onroerend goed betreffen of een handelsfonds. Ze worden hierna omschreven als "onroerend goed" .

Voor een verdere beschrijving wordt verwezen naar de bijzondere beschrijving op de site alsmede naar de **bijzondere voorwaarden**.

1.2 Troostwijk Real Estate Sales bvba zal gegadigden **na afspraak** in de gelegenheid stellen om het onroerend goed te bezichtigen.

Artikel 2

Definities

In deze voorwaarden en bepalingen wordt verstaan onder:

- a. notariële akte: de akte die nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het onroerend goed en deze rechtshandeling tegenstelbaar te maken aan derden;
- b. bieder: een gegadigde die een bod uitbrengt, waaraan hij door de verkoper kan worden gehouden binnen de voorwaarden geldende voor deze inschrijving;
- c. bieding of bod: het door een gegadigde door middel van de website geboden bedrag voor het onroerend goed, waarbij de gegadigde zich jegens de verkoper eenzijdig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk verbindt voor een ingevolge deze voorwaarden vastgestelde termijn om het onroerend goed te kopen op de in de inschrijvingsvoorwaarden gestelde condities;
- d. feitelijke levering: de feitelijke inbezitstelling van het onroerend goed aan koper;
- e. gegadigde: een (rechts)persoon die naar aanleiding van de aanbidding via de website een bod wenst uit te brengen op het onroerend goed;
- f. gunning: de eenzijdige verklaring van de verkoper waarbij deze het aanbod van de bieder aanvaardt, waarmee tussen de verkoper en de bieder de koopovereenkomst definitief wordt en deze koopovereenkomst beide partijen bindt met inachtneming van de inschrijvingsvoorwaarden, waaronder mede zijn begrepen de algemene en de bijzondere voorwaarden zoals in deze verkoopvoorwaarden worden aangegeven;
- g. inschrijving: bod bij inschrijving, dan wel de verkoopprocedure die op deze verkoping van toepassing is;
- h. inschrijvingsvoorwaarden: het geheel van de op de inschrijving van toepassing zijnde voorwaarden zoals vastgelegd in dit document (al hetgeen in dit document expliciet is vastgelegd behoort tot de bijzondere voorwaarden) en de hierna in artikel 3.1 genoemde voorwaarden;
- i. koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop en koop van het onroerend goed, welke is opgenomen in de onderhavige inschrijvingsvoorwaarden
- j. koopsom: het bedrag/bod waarvoor wordt gegund;

- k. koper: de bieder aan wie het onroerend goed wordt gegund;
- l. Notaris: de eventueel aangeduide notaris te wiens overstaan de verkoop bij inschrijving wordt gehouden; Dit kan ook een curator, een gerechtsmandataris of Tres zijn zoals hierna verduidelijkt
- m. onroerend goed: het in de aanhef beschreven onroerend goed
- n. Troostwijk : het door verkoper aangewezen veilinghuis, te 1020 Brussel, Heizelesplanade 89
- o. Troostwijk Real Estate Sales bvba: de erkende makelaar BIV nr 505419 die door verkoper gelast werd met een verkoopopdracht, hierna TRES genoemd
- p. verkoop bij inschrijving: de online verkoop bij openbare inschrijving, waarbij online een bieding kan worden uitgebracht;
- q. website: de internetsite (www.troostwijk-immo.com of www.troostwijkauctions.com) met informatie betreffende het onroerend goed, samengesteld door Troostwijk met eventuele latere aanvullingen en/of wijzigingen;

Waar in deze voorwaarden meervoud van een in dit artikel vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definitie bedoeld, te weten twee (2) of meer dan wel alle. Voor zover definities niet in de bovenstaande lijst zijn weergegeven, wordt voorts verwezen naar de hierna vermelde Algemene Gebruikersvoorwaarden Troostwijk Auctions.com.

Artikel 3

Bieding

3.1 De verkoop geschiedt door middel van een online inschrijving. De omschrijving en verdere door de verkoper verschaft informatie betreffende het onroerend goed staan op de website van Troostwijk die voor iedere gegadigde toegankelijk is. Op de procedure zijn de Algemene Gebruikersvoorwaarden Troostwijk Auctions.com van toepassing. Genoemde Gebruikersvoorwaarden, alsmede de onderhavige bijzondere voorwaarden worden via de website beschikbaar gesteld.

Genoemde algemene voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn integraal onderdeel van de onderhavige bijzondere voorwaarden. De inschrijvingsvoorwaarden worden door gegadigden aanvaard door het enkele deelnemen aan de inschrijving. **Bij de inschrijvingsvoorwaarden prevaleren de in dit document opgenomen "bijzondere voorwaarden" boven de algemene voorwaarden.**

3.2 Een gegadigde dient zich te registreren op de website door middel van het volledig invullen van het digitale registratieformulier en aanvaardt daarmee integraal en zonder voorbehoud de inschrijvingsvoorwaarden. Een bieding kan uitsluitend digitaal via de website worden uitgebracht door een geregistreerde gegadigde. Een bieding uitgebracht door een gegadigde die niet is geregistreerd, of een bieding uitgebracht op een andere wijze dan de daartoe aangewezen methode via de website is ongeldig en wordt niet geaccepteerd.

3.3 Door de Registratie zal Troostwijk met betrekking tot iedere bieder beschikken over het uitgebrachte bod in gehele euro's in cijfers, alsmede over de naam, voornamen, het adres, het e-mailadres, telefoon- en faxnummer van de bieder, indien het een particulier betreft, en voorts - indien het een rechtspersoon of entiteit betreft - naam, plaats van vestiging en adres, telefoon- en faxnummer van betreffende rechtspersoon of entiteit.

Een bod andersluidend dan een bedrag in euro's wordt niet in aanmerking

genomen. Een bod inhoudende "één euro meer dan het hoogst uitgebracht bod of hieraan verwante vormen wordt niet als bod geaccepteerd, voor zover de website dergelijke biedingen al mogelijk maakt.

3.4 De bieding dient via de website van Troostwijk plaats te vinden. De biedingen kunnen online worden uitgebracht zoals in de bijzondere voorwaarden aangegeven. Biedingen die na dat tijdstip (al dan niet via de website) binnenkomen, worden niet als bieding in aanmerking genomen.

3.5 De door Troostwijk ontvangen biedingen en de daarbij behorende stukken worden door Tres (per e-mail) doorgestuurd naar de curator/gerechtelijke mandataris of opdrachtgever op de in de bijzondere voorwaarden bepaalde dag en uur. Troostwijk Real Estate Sales is belast met het controleren van de biedingen en beslist over de tijdigheid daarvan. Het oordeel van TRES omtrent hetgeen zich voordoet gedurende de in deze voorwaarden beschreven procedure, alsmede zijn uitleg van de verkoopsvoorwaarden is bepalend. TRES is voorts belast met de procedure van gunning, en de notaris is belast met het passeren van de daaruit voortvloeiende notariële akte.

3.6 Van het eventueel ontbreken van benodigde stukken zal Tres de betreffende bieder terstond op de hoogte brengen, die vervolgens de mogelijkheid heeft om de vereiste bescheiden alsnog te overleggen.

3.7 De bieder zal op eerste verzoek van Tres of de notaris een document van financiële gegoedheid overleggen danwel een waarborgsom gelijk aan tien procent (10%) van het bod storten op de hierna in artikel 7.1 bedoelde rekening. De notaris/TRES zal de waarborgsom aan de betreffende bieder teruggeven indien de verkoper het bod van de desbetreffende bieder heeft afgewezen en dit aan de notaris laat weten conform de hierna in artikel 5.6 opgenomen wijze.

Artikel 4

Procedure Biedingen

4.1 TRES maakt na afloop van de termijn als bedoeld in artikel 3.6 een vaststelling op van hetgeen hij inzake de onderhavige inschrijving heeft kunnen constateren, waarbij TRES mag afgaan op hetgeen hij via de elektronische omgeving waarbinnen iedere bieding wordt geregistreerd heeft kunnen waarnemen. Aan voormelde vaststelling zal een weergave van alle tijdige biedingen worden gehecht en daarin wordt voorts het hoogste bod geconstateerd. TRES ziet erop toe dat gedurende de onderhavige procedure nimmer een bieding in aanmerking wordt genomen uitgebracht na beëindiging der biedtermijn..

4.2 De biedingen zijn niet meer voor wijziging vatbaar, ook al zouden partijen daarover overeenstemming hebben, behoudens het bepaalde in artikel 4.4 indien de uitgebrachte biedingen alle lager zijn dan het van te voren aan TRES medegedeelde minimumbedrag. TRED zal van de uitgebrachte biedingen mededeling doen aan de verkoper door middel van het doorsturen van een mail van een afschrift van voormelde vaststelling. Voorts zal TRES aan de verkoper of het van te voren door de Verkoper aan TRES meegedeelde minimumbedrag is gehaald in voorkomend geval.

4.3 De verkoper heeft steeds het recht naar aanleiding van de biedingen te besluiten:

- (i) direct tot gunning over te gaan indien het minimumbedrag door een of meer bidders overschreden is; of
- (ii) alsnog direct te gunnen indien het minimumbedrag niet overschreden is; of

(iii) indien dat het minimumbedrag niet overschreden is, met één of meer bidders verder te onderhandelen (zijnde uitsluitend de bidders die tijdig een bod hebben uitgebracht); of

(iv) één of meerdere bidders af te wijzen indien de verkoper niet verder met de desbetreffende bidders wenst te onderhandelen. De verkoper is voorts bevoegd zonder opgave van redenen een bod van een bidder niet in aanmerking te nemen.

4.4 Indien blijkt dat het hoogste voor de verkoper aanvaardbare bod door meer bidders – anders dan gezamenlijk – is uitgebracht, of indien geen bod is

uitgebracht dat hoger is dan het aan TRES medegedeelde minimumbedrag, staat het de verkoper vrij om met de bidders, die naar het oordeel van de verkoper daarvoor in aanmerking komen, door te onderhandelen over een prijs waarvoor de verkoper wel bereid is te gunnen. Verkoper heeft dan het recht om met meerdere bidders gelijktijdig te onderhandelen.

4.5 TRES zal aan de bidders schriftelijk bericht doen omtrent de beslissingen van verkoper ten aanzien van de uitgebrachte biedingen en indien al direct gegund wordt mededelen dat er gegund is of aan een ander gegund is, of dat het

minimumbedrag niet is bereikt en de verkoper wenst door te onderhandelen met één of meer gegadigden, een en ander zoals hierna in artikel 5.6 is vermeld. Buiten de in de eerste volzin vermelde informatieverstrekking zal TRES aan de bidders noch aan derden enige mededeling, noch telefonisch noch schriftelijk, doen van de uitgebrachte biedingen of van de beslissingen van verkoper met betrekking tot die biedingen.

Tot aan de afloop van de onderhavige procedure is het verkoper nimmer toegestaan met andere partijen in onderhandeling te treden, dan de bidders die tijdig een bod hebben uitgebracht.

Artikel 5

Bod; Gunning

5.1 Elk bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk, zonder enig voorbehoud en niet eenzijdig voor wijziging vatbaar.

5.2 Degene die een bod uitbrengt, wordt aangemerkt als bidder, tenzij degene optreedt als vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, in welk geval die rechtspersoon als bidder wordt aangemerkt. De bidder (natuurlijk persoon) is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze openbare inschrijving.

5.3 Indien meer personen tezamen een bod uitbrengen of tezamen kopen, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verkoop rustende verplichtingen.

5.4 Een bod blijft van kracht tenzij het bepaalde in artikel 5.6 (laatste gedachtestreepje) van toepassing is, danwel, indien dit eerder is, tot het moment waarop de notaris aan een bidder kenbaar heeft gemaakt dat zijn bod is afgewezen. Een bod op basis waarvan gegund is blijft voor onbepaalde tijd van kracht.

5.5 De verkoper heeft het recht, zonder opgaaf van redenen:

- a. de openbare inschrijving op te houden danwel te staken; en
- b. het onroerend goed niet te gunnen of - al dan niet naar aanleiding van de in artikel 4.4 bedoelde onderhandelingen - te gunnen aan een ander dan de

bieder met het hoogste bod, mits de bieder vóór of tijdig een bieding heeft uitgebracht.

5.6 Verkoper zal aan TRES , eventueel per fax of email , per gewone of aangetekende post, een stuk toezenden waaruit zijn beslissing omtrent de gunning, afwijzingen en de eventuele aanhoudingen van biedingen blijkt.

Op de in de bijzondere voorwaarden bepaalde dag zal TRES in ieder geval een bericht zenden aan de hoogste bidders, welk bericht zal inhouden:

- ofwel dat aan de betreffende bieder het onroerend goed is gegund (bieder is koper geworden);
- ofwel dat het door de betreffende bieder uitgebrachte bod is afgewezen;
- ofwel dat het door de betreffende bieder uitgebrachte bod wordt aangehouden, tot het moment waarop de notaris aan de betreffende bieder kenbaar heeft gemaakt dat zijn bod alsnog is afgewezen.

5.7 Binnen drie (3) dagen na ontvangst van het bericht van gunning dienen door de koper aan de notaris de volgende bescheiden te worden overlegd:

- een fotokopie van een legitimatiebewijs van degene(n) die de bieding (namens de rechtspersoon of entiteit) heeft uitgebracht, voorzien van een legalisatieverklaring van een notaris en voorts, indien het geen Belgische notaris betreft, voorzien van een apostille;
- een door de bieder "Voor Gezien en Akkoord" getekend exemplaar van de onderhavige inschrijvingsvoorwaarden en bepalingen, de algemene gebruikersvoorwaarden Troostwijk Auctions.com en van het betreffende ontwerp van de notariële akte ;

- indien de bieder een rechtspersoon is: een uittreksel uit het Belgisch Staatsblad;

- documentatie waaruit blijkt dat de bieder in staat is de koopsom alsmede de eraan verbonden kosten en de overige kosten te betalen, al dan niet met behulp van een financiering.

5.8 Een door de notaris opgestelde volmacht dient - met inachtneming van artikel 10 van deze bijzondere voorwaarden - door de bieder te worden ondertekend hetzij persoonlijk hetzij - indien de bieder een rechtspersoon of enig andere rechtsvorm is- namens deze rechtspersoon of andere rechtsvorm door degene(n) die bevoegd is/zijn de bieding te verrichten en voorts te worden voorzien van een legalisatieverklaring van een notaris en voorts, indien het geen Belgische notaris betreft, voorzien van een apostille.

5.9 Door de gunning (mededeling van de verkoper aan de notaris) komt de koopovereenkomst tot stand, van welke overeenkomst de bepalingen verder in dit document zijn opgenomen.

KOOPOVEREENKOMST.

Artikel 6

Zekerheidstelling ten behoeve van verkoper

6.1 Voor zover dat niet reeds op grond van artikel 3.9 is geschied, dient de bieder aan wie is gegund binnen vier (4) dagen na de dag van gunning een bankgarantie aan de notaris af te geven gelijk aan tien procent (10%) van het door hem uitgebrachte bod. De bankgarantie dient gesteld te worden door een erkende Belgische financiële instelling, en dient:

- a. onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud – hoe ook genaamd – te

bevatten;

b. voort te duren tot vier maanden na de datum van aflevering ervan en

c. in te houden dat het bedrag op de eerste vordering van en zonder opgaaf van redenen zal worden gestort naar de consignatierekening van de notaris.

6.2 In plaats van het stellen van de hiervoor in lid 1 bedoelde bankgarantie is koper bevoegd een waarborgsom gelijk aan tien procent (10%) van het bod te storten op de hierna in artikel 7.1 bedoelde rekening en wel binnen vier (4) dagen na de dag van gunning.

De betaalde waarborgsom strekt eventueel tot betaling van registratierechten en kosten en komt voorts in mindering van de koopsom.

6.3 Indien de bankgarantie niet is afgegeven dan wel de waarborgsom niet is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn, is verkoper ongeacht de oorzaak daarvan en zonder verdere ingebrekestelling vrij om aan een ander te gunnen. Verkoper heeft dan geen enkele verplichting meer jegens die koper, welke koper geen enkel recht meer kan doen gelden.

Dit laat de verplichtingen van de koper en het recht van verkoper om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen onverlet. Door het enkele feit dat de bankgarantie niet tijdig is afgegeven dan wel de waarborgsom niet tijdig is gestort, verbeurt de koper een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan het verschil tussen het hoogste en het daaropvolgende bod, met een minimum van vijf procent (5%) van het door de koper uitgebrachte bod. De boete laat het recht van verkoper om volledige schadevergoeding te vorderen onverlet.

6.4 De notaris zal de bankgarantie aan de betreffende koper teruggeven zodra het bod niet meer van kracht is of de koper aan al zijn verplichtingen onder de koopovereenkomst heeft voldaan.

6.5 Indien het bedrag van de bankgarantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze als volgt handelen:

a. De notaris keert bedoeld bedrag aan verkoper uit na het ondertekenen van de notariële akte, dan wel indien koper – na in gebreke te zijn gesteld

op de in artikel 15.2 omschreven wijze – gedurende het daar vermelde

tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekort schiet, eventueel naar rato van de door koper verbeurde boete. In het eerste geval strekt de uitgekeerde bankgarantie tot betaling van registratierechten en kosten en, voor zover niet eerder aan verkoper uitgekeerd, in mindering op de koopsom.

b. De notaris restitueert bedoeld bedrag aan koper, indien verkoper – na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 15.2 omschreven wijze gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van koper is ontbonden.

c. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de notaris – behoudens eensluidende

betalingsopdracht van beide partijen – bedoeld bedrag onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane gerechtelijke uitspraak is beslist aan wie

hij bedoeld bedrag moet afdragen.

Het in dit artikel 6.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een door koper onder de notaris gestorte waarborgsom.

6.6 De notaris bewaart de in artikel 6.2 vermelde waarborgsom, danwel het bedrag van de aan hem uitgekeerde bankgarantie, rentedragend. De notaris vergoedt de daadwerkelijk door hem ontvangen rente.

6.7 Indien de verkoper de voorkeur heeft de gunning afhankelijk te stellen van de betaling van (een deel van) de waarborgsom, zal de beoogde koper verzocht kunnen worden binnen twee dagen deze waarborgsom te voldoen op de in lid 1 bedoelde rekening van de notaris.

Artikel 7

Belasting en kosten

7.1 Aan de koper worden in rekening gebracht:

- a. de registratierechten zijnde maximaal 10%
- b. het honorarium van de notaris, verhoogd met de btw ad 21%;
- c. de verrekening van de gebruikelijke zakelijke lasten (onroerende voorheffing enz) over het lopende jaar
- d. alle overige bijkomende kosten, waaronder begrepen het commissieloon van Tres (conform bepalingen in de "Bijzondere voorwaarden" (of 3%, meer BTW of 5% meer BTW op eerste van 150.000 eur en 3% meer BTW op het saldo boven de 150.000 eur of 10% meer BTW (handelsfondsen)).

welke bedragen dienen te worden voldaan uiterlijk de dag van en voor het ondertekenen van de notariële akte op de rekening van de notaris

7.2 De in lid 1 van dit artikel vermelde belastingen, kosten en lasten maken nimmer deel uit van het gedane bod, doch zijn daarboven verschuldigd.

Artikel 8

Garanties van de verkoper. Juridische en feitelijke staat van het onroerend goed

8.1 Verkoper verklaart dat hij zuiver en eenvoudig de juridische eigenaar is van het onroerend goed en zijn onderliggende titel(s) onvoorwaardelijk en onaantastbaar is/zijn.

8.2 Voor wat betreft lasten en beperkingen - zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen - wordt verwezen naar de laatste titels van eigendom. De koper aanvaardt door het uitbrengen van een bod het onroerend goed met alle lasten en beperkingen die eraan verbonden zijn ingevolge de wet, eerdere aktes of aantekeningen voorkomende in de openbare registers .

8.3 Verkoper zal aan koper een energieprestatiecertificaat overhandigen.

8.4 Stedenbouwkundige verklaringen & bodemattest

Ter zake wordt verwezen naar de betreffende stukken, opgenomen op de site van Troostwijk en indien aanwezig in het ontwerp van notariële akte dat als bijlage van deze voorwaarden wordt beschouwd om er één deel van uit te maken en als dusdanig op de site mee wordt opgenomen.

8.5 Uitgangspunt is dat het onroerend goed wordt overgedragen in de staat waarin het zich bij de feitelijke levering zal bevinden. Verkoper heeft in dat verband die feiten en omstandigheden ter kennis van Tres gebracht die zij op basis van de wet en naar geldende norm als verkoper ter kennis van koper behoort te brengen en koper dient zodanig onderzoek te verrichten naar de feiten en omstandigheden zoals dat van een zorgvuldig koper mag worden verwacht . De koper aanvaardt

uitdrukkelijk de resultaten van dat onderzoek en van de feiten en omstandigheden die voor haar risico komen. Van koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt, danwel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft en hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

Verkoper biedt bovendien de mogelijkheid tot bezichtiging en het inschakelen van deskundigen voor onderzoek.

Verkoper is niet gehouden die inlichtingen te verstrekken over onderwerpen die koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend had kunnen zijn uit eigen onderzoek dan wel uit onderzoek van daartoe door koper aan te wijzen adviseurs. Voor zover verkoper aan Tres inlichtingen heeft verschaft, zal zij die nadere inlichtingen verschaffen aan gegadigden die naar diens oordeel in redelijkheid van de verkoper kunnen worden verwacht, vooropgesteld dat deze inlichtingen verifieerbaar juist zijn.

8.6 Waar in deze overeenkomst is vermeld dat de verkoper niet bekend is met het bestaan van bepaalde feiten, omstandigheden of de gesteldheid van het onroerend goed, is nimmer sprake van een garantie dat die feiten, omstandigheden of gesteldheid zich in werkelijkheid niet voordoen en kan de koper zich nimmer beroepen op het bestaan van onvoorziene omstandigheden of dat het onroerend goed niet aan zijn verwachtingen beantwoordt, tenzij de opgave van de verkoper te kwader trouw is gedaan.

Artikel 9

Omschrijving van de verplichtingen van de verkoper

9.1 De verkoper is verplicht aan de koper de eigendom van het onroerend goed te leveren die niet is bezwaard met beslagen, hypotheken, inschrijvingen daarvan of pandrechten.

9.2 Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het onroerend goed niet juist is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen.

9.3 Alle aanspraken tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers, gaan voor zover mogelijk door de verkoop over op de koper, die deze aanvaardt. Verkoper zal de hem daarover bekende gegevens aan koper ter beschikking te stellen.

Artikel 10

Notariele akte. Juridische en feitelijke staat van het onroerend goed.

10.1 De notariële akte wordt verleden binnen de vier maanden na de gunning, danwel zoveel eerder of later als verkoper en koper nader overeenkomen. Door middel van ondertekening van een door de notaris opgestelde volmacht alsmede de legalisatie daarvan als bedoeld in artikel 5.8 geeft de koper aan ieder van de personen werkzaam bij notaris volmacht om namens hem de akte te doen verlijden, zodra de koopsom en overige kosten zijn voldaan door de koper. Het staat de notaris vrij om hier een nadere bijzondere volmacht voor te vragen van de koper

Artikel 11

Betaling van de koopsom en verrekeningen.

11.1 Betaling van de koopsom, alsmede verrekening van de lasten geschiedt de dag van het verlijden der notariële akte.

11.2 Alle betalingen en verrekeningen als bedoeld in dit artikel dienen te geschieden aan respectievelijk via de notaris op de in artikel 7.1 vermelde rekening van de notaris en wel zodanig dat diens rekening uiterlijk de dag dat de betaling verschuldigd is, wordt gevaluteerd.

11.3 Zodra de koper nalatig is in enige betalingsverplichting geldt dit als verzuim in de zin van artikel 15 en dient hij zonder dat enige nadere ingebrekestelling nodig is vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke intrest te vergoeden.

Artikel 12

Baten en lasten. Risico. Verzekering.

12.1 Vanaf het verlijden der notariële akte komen alle aan het onroerend goed verbonden baten ten goede aan koper en zijn de aan het onroerend goed verbonden lasten voor zijn rekening.

12.2 Het onroerend goed is voor risico van de koper vanaf het verlijden der notariële akte.

Artikel 13

Ontbinding

In geval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de ter uitvoering van deze verkoop bij inschrijving verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 14

Tekortkoming (wanprestatie)

14.1 Partijen zijn in verzuim door het enkele niet of niet tijdig nakomen van één of meer verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Indien een partij in verzuim is, is deze verplicht tot vergoeding van de daardoor ontstane schade. Deze schade wordt, indien het het niet of niet tijdig nakomen van de leveringsverplichting/afnameverplichting of betalingsverplichting van de verschuldigde koopsom betreft, en zolang de hierna in lid 2 vermelde boete niet is verbeurd, gefixeerd op drie promille van de totale koopsom (exclusief BTW), voor elke dag of gedeelte daarvan dat de nakoming uitblijft, tenzij de niet in verzuim zijnde partij aantoonst dat de door hem geleden volledige schade groter is; in dat geval is de niet in verzuim zijnde partij bevoegd de meer geleden werkelijke schade te vorderen van de partij die in verzuim is. De gefixeerde schade hiervoor bedoeld bedraagt maximaal tien procent (10%) van de totale koopsom (exclusief BTW).

14.2 Indien koper of verkoper na bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief te zijn aangemaand, gedurende acht (8) dagen na de betekening van dat deurwaardersexploot of de datum van uitreiking der aangetekende brief nalatig blijft met de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen - daaronder begrepen het niet of niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet of niet tijdig doen stellen van de bankgarantie - is de wederpartij gerechtigd:

- a. hetzij alsnog nakoming van de overeenkomst te verlangen; of
- b. hetzij de overeenkomst te ontbinden door bij deurwaardersexploot of bij

aangetekende brief een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de nalatige partij te doen.

Afschriften van vorenbedoelde deurwaardersexploaten of de vorenbedoelde aangetekende brieven moeten aan de notaris worden overgemaakt.

In beide gevallen verbeurt de nalatige partij, na verloop van vorenbedoelde termijn van acht dagen zonder dat de nalatige partij zijn verplichtingen uit de overeenkomst is nagekomen, ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de totale koopsom (exclusief omzetbelasting), in welk geval de gefixeerde schadevergoeding vermeld in lid 1 vervalt. Een en ander laat onverlet het recht van de wederpartij vergoeding te vorderen van de door hem meer geleden of meer te lijden werkelijke schade.

14.3 Ingeval van niet-nakoming door de verkoper heeft de koper het in lid 2 sub b. vermelde recht slechts, indien een gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de koper aannemelijk kan maken dat hij het onroerend goed niet gekocht zou hebben indien hij van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen verschillen van mening omtrent het in dit lid 3 bepaalde en de omvang van de hiervoor bedoelde schade, is de uitspraak van drie (3) deskundigen, die op de in lid 5 van dit artikel vermelde wijze worden benoemd, bindend.

14.4 Indien de verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben, binnen zes (6) maanden tot herverkoop bij inschrijving overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke verkoop bij inschrijving plaatsvond, wordt de door de verkoper geleden schade ten gevolge van het niet nakomen door de koper, vastgesteld op het nadelig verschil tussen de koopsom van de oorspronkelijke verkoop bij inschrijving en die van de herverkoop bij inschrijving, verhoogd met de kosten en intresten. Indien in de herverkoop bij inschrijving de koopsom hoger is dan die van de oorspronkelijke verkoop bij inschrijving, zal de in verzuim zijnde koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.

14.5 In alle andere gevallen dan herverkoop bij inschrijving overeenkomstig het in lid 4 van dit artikel bepaalde, zal de door verkoper geleden schade worden vastgesteld door drie (3) deskundigen, te benoemen op de wijze zoals hiervoor in artikel 14.4 is vermeld.

14.6 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering van verschuldigde schadevergoeding met intresten en kosten.

Artikel 15

Uitsluiting aansprakelijkheid

15.1 Troostwijk spant zich naar redelijkheid in om haar systemen te beveiligen tegen verlies van data en/of enige vorm van onrechtmatig gebruik en legt hiervoor passende technische en organisatorische maatregelen ten uitvoer, waarbij onder meer rekening wordt gehouden met de stand van de techniek.

15.2 Verkoper, Troostwijk, Tres en/of de notaris zijn niet aansprakelijk voor verlies van data, schade aan bestanden, onrechtmatig verkregen toegang tot computers of bestanden, via de website verspreide virussen of andere onrechtmatige programma's of bestanden, of enig ander gevolg van het gebruik van de website en/of de daarmee samenhangende elektronische systemen.

15.3 De website kan links naar andere websites bevatten. Troostwijk heeft geen zeggenschap over die sites en is niet aansprakelijk voor de inhoud van die sites.

15.4 Troostwijk qq. Tres sluit iedere aansprakelijkheid uit voor alle schade, uit welken