



Behandelaar: C.M. van Beuzekom
chrisvanbeuzekom@vdbn.nl
+31 (0)85 008 39 48

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER

Kavels en massa Hoofdstraat 5 (en 5a en 5b) alsmede de achtergelegen garage te Rijen

Op negenentwintig januari tweeduizend vijftientwintig (29-01-2025) verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre - enzovoorts -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- 1. enzovoorts**, hierna te noemen: **Hypothekhouder 1**;
- 2. enzovoorts**, hierna gezamenlijk te noemen: **Hypothekhouder 2**.

Opdrachtgever

Hypothekhouder 1 wordt ook wel **Verkoper 1** genoemd; Hypothekhouder 2 wordt ook wel **Verkoper 2** genoemd.

Hypothekhouder 1 en Hypothekhouder 2, hierna tezamen te noemen: **Verkoper**, hebben mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van de hierna omschreven registergoederen (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. 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 namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmachten. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.vastgoedveilingzuid.nl en www.openbareverkoop.nl, (beide en afzonderlijk) hierna te noemen: **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 zes maart tweeduizend vijftientwintig (06-03-2025) vanaf dertien uur dertig minuten in Hotel-Restaurant 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 mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW; of
2. deze hybride zaalveiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de website www.openbareverkoop.nl. De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

1. KADASTRALE GEMEENTE GILZE EN RIJEN
woonpand met aanhorigheden en ondergrond, staande en gelegen aan de **Hoofdstraat 5 (en 5a en 5b) te 5121 JA Rijen**, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummer 7773, groot eenhonderd vijfenvijftig vierkante meter (155 m²);
2. KADASTRALE GEMEENTE GILZE EN RIJEN
de garage met aanhorigheden en ondergrond, staande en gelegen aan de **Hoofdstraat te Rijen**, achter de panden met huisnummer 5 en huisnummer 7, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummer 7771, groot vijfenvijftig vierkante meter (55 m²),

hierna tezamen te noemen: **Registergoed**.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaar van het Registergoed is:

- **enzovoorts** -

hierna te noemen: **Eigenaar**.

De Eigenaar is ook de schuldenaar, hierna te noemen **Schuldenaar**.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed sub 1 werd door de Eigenaar verkregen als volgt:

- voor een onverdeeld een/vierde (1/4) aandeel, door levering ten titel van koop. Deze levering blijkt uit een akte op vijf maart negentienhonderd negenennegentig (05-03-1999) verleden voor mr. P.J.C. Peeters, destijds notaris met vestigingsplaats Gilze en Rijen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Breda) op acht maart negentienhonderd negenennegentig (08-03-1999), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 11933 nummer 24. 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;
- voor een ander een/vierde (1/4) onverdeeld aandeel, door levering ten titel van koop. Deze levering blijkt uit een akte op drie september negentienhonderd negenennegentig (03-09-1999) verleden voor genoemde notaris Peeters. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het

kadaster (destijds bewaring Breda) op zes september negentienhonderd negenennegentig (06-09-1999), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 12227 nummer 22. 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;

- voor het resterende deel, een onverdeelde helft en daarmee het geheel, door levering ten titel van toedeling. Van deze verdeling en levering blijkt uit een akte van verdeling na echtscheiding, op twaalf juli tweeduizend zeven (12-07-2007) verleden voor mr. F.J.L.M. Prickartz, notaris met vestigingsplaats Gilze en Rijen. Van deze akte is een afschrift ingeschreven in de Openbare Registers op dertien juli tweeduizend zeven (13-07-2007) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 deel 52672 nummer 115. Uit deze akte blijkt onder meer van volledige kwijting en décharge over en weer en afstanddoening van het recht om op welke wetsbepaling dan ook ontbinding van de verdeling te vorderen.

Het Registergoed sub 2 werd door de Eigenaar verkregen levering ten titel van wijziging splitsing en toedeling. Van deze levering blijkt uit een akte van wijziging splitsing in appartementsrechten/verdeling, op twintig juni tweeduizend acht (20-06-2008) verleden voor genoemde notaris Prickartz. Van deze akte is een afschrift ingeschreven in de Openbare Registers op drieëntwintig juni tweeduizend acht (23-06-2008) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 deel 54898 nummer 34. Uit deze akte blijkt onder meer van uitsluiting van vergoeding van schade tengevolge van uitwinning of stoornis voortgekomen uit een voor de verdeling ontstane oorzaak.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op Registergoed sub 1 is ten behoeve van de Hypotheekhouder 1, destijds genaamd Aefaros B.V., een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht 1**. Dit blijkt uit een akte op vijf maart negentienhonderd negenennegentig (05-03-1999) verleden voor genoemde notaris Peeters. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (voormalige bewaring Breda) op acht maart negentienhonderd negenennegentig (08-03-1999), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 10730, nummer 18, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte 1**. In Hypotheekakte 1 werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed sub 1 volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht 1**.

Voormeld Hypotheekrecht 1 en Pandrecht 1 strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de in de Hypotheekakte 1 vermelde hoofdsom en het verder door de Schuldenaar uit welken hoofde ook aan Hypotheekhouder 1 verschuldigde.

Op Registergoed sub 2 is ten behoeve van de Hypotheekhouder 2 een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht 2**. Dit blijkt uit een akte op drie juli tweeduizend negentien (03-07-2019) verleden voor mr. H.C.J.A. Schilder-Riesouw, notaris met vestigingsplaats Gilze en Rijen. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vier juli tweeduizend

negentien (04-07-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 76069, nummer 21, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte 2**. In Hypotheekakte 2 werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed sub 2 volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht 2**. Voormeld Hypotheekrecht 2 en Pandrecht 2 strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen Hypotheekhouder 2 volgens haar administratie van Schuldenaar te vorderen heeft of mocht hebben uit hoofde van:

- verstrekte en/of te verstrekken geldleningen;
- verleende en/of te verlenen kredieten;
- door de Schuldenaar ten behoeve van Hypotheekhouder 2 gestelde en/of te stellen borgtochten en/of contragaranties;
- door Hypotheekhouder 2 afgegeven en/of af te geven borgtochten en/of (bank)garanties;
- huidige en/of toekomstige parallelle schulden jegens Hypotheekhouder 2 als zekerhedenagent;
- huidige en/of toekomstige regresvorderingen;
- huidige en/of toekomstige vorderingen krachtens subrogatie;
- huidige en/of toekomstige financiële instrumenten; en
- uit welken anderen hoofde dan ook de in de Hypotheekakte 2 vermelde hoofdsom en het verder door de Schuldenaar uit welken hoofde ook aan Hypotheekhouder 2 verschuldigde.

Op het Hypotheekrecht 1 en het Pandrecht 1 zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte 1 en voor zover van toepassing de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

Op het Hypotheekrecht 2 en het Pandrecht 2 zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte 2 en voor zover van toepassing de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

Hypotheekrecht 1 en Hypotheekrecht 2 hierna samen ook te noemen: **Hypotheekrecht**. Pandrecht 1 en Pandrecht 2 hierna samen ook te noemen: **Pandrecht**.

1.6 Rangorde inschrijving

Het Hypotheekrecht en de 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 1 is gedekt, is volgens Hypotheekhouder 1 direct opeisbaar geworden door:

- nalatigheid van de Schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan Hypotheekhouder 1 verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Hypotheekhouder 1; en
- executoriaal beslag dat op Registergoed 1 is gelegd.

De vordering die door het Hypotheekrecht 2 is gedekt, is volgens Hypotheekhouder 2 direct opeisbaar geworden door:

- dat de looptijd van de geldlening waarvoor Hypotheekrecht 2 tot zekerheid dient, is geëindigd; en
- nalatigheid van de Schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan Hypotheekhouder 1 verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Hypotheekhouder 2.

1.9 Verzuim Schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de Hypotheekakte 1 en de Hypotheekakte 2 en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de Schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor het Hypotheekrecht 1 en het Hypotheekrecht 2 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 BW.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers.

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 (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

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 voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

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 of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Het rapport, de dato drie juni tweeduizend vierentwintig (03-06-2024), van een in opdracht van Hypotheekhouder 1 verrichte taxatie meldt daaromtrent dat de taxateur geen informatie over asbest in of bij het Registergoed heeft gevonden, dat hij geen asbest heeft waargenomen en dat hij niet denkt dat er asbest aanwezig is.

Energielabel

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.

Op www.ep-online.nl stond per negentien juni tweeduizend vierentwintig (19-06-2024) met betrekking tot het Registergoed sub 1 voor de huisnummer 5, 5a en 5b energielabel E respectievelijk D en G geregistreerd.

Bestaande omgevingsvergunning

Met betrekking tot het Registergoed is op verzoek van de Eigenaar een Omgevingsvergunning verleend, bij besluit omgevingsvergunning 1029686, voor de realisatie van drie (3) wooneenheden.

Met betrekking tot die vergunning werd namens de gemeente per e-mailbericht van tien januari tweeduizend vijfentwintig (10-01-2025) onder meer verklaard:

"Onder de Wabo gold dat een omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft (art. 2.25 Wabo). Een omgevingsvergunning heeft meestal een zaaksgebonden karakter. De vergunning is dus niet gekoppeld aan de vergunninghouder, maar volgt als het ware het project waarvoor de vergunning is verleend. Indien iemand anders het project gaat uitvoeren, kan de omgevingsvergunning dus worden overgedragen. In de Omgevingswet bepaalt artikel Artikel 5.37 lid 1 dat de vergunninghouder degene is die de activiteit verricht waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft. Een wijziging van de vergunninghouder dient ten minste vier weken van tevoren aan het bevoegd gezag te worden gemeld. In afwijking hiervan kan het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning bepalen dat deze alleen geldt voor degene aan wie zij is verleend (lid 3)."

Bedoelde vergunning, alsook bijlagen ervan, worden gepubliceerd op de Website. Verkoper noch Notaris kunnen instaan voor de juistheid en/of volledigheid van de

verkregen informatie. Het is ook niet bekend of en in hoeverre de vergunde wijzigingen zijn doorgevoerd noch in welke fase de realisatie van de drie wooneenheden zich bevindt.

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Bestemming

Registergoed sub 1 is, voor zover de Verkoper 1 bekend, nu niet in gebruik, doch laatstelijk in gebruik geweest als woning.

Registergoed sub 2 is, voor zover de Verkoper 2 bekend, in gebruik als garage.

Volgens informatie van de Website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Centrumgebied Rijen".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Centrum - 1" en "Waarde - Archeologie - 3" toegekend.

Binnen deze bestemming "Centrum - 1" geldt een verbod op het gebruik van de begane grond als woning. Het gebruik van de eerste en tweede verdieping als woning is wel toegestaan. Blijkens bericht de dato dertien januari tweeduizend vijftieng (13-01-2025) is namens de gemeente Gilze en Rijen echter verklaard:

"met het verlenen van de omgevingsvergunning (met kenmerk 1029686) is het WEL toegestaan om de begane grond te gebruiken voor maximaal één woning. Hiervoor hoeft er géén actie meer te worden ondernomen omdat het gebruik van de begane grond voor één woning vanaf het moment dat de vergunning onherroepelijk is geworden direct is toegestaan."

Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl of de daarvoor in de plaats te treden website.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Met betrekking tot **Registergoed sub 1** wordt ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen verwezen naar de met betrekking tot Registergoed sub 1 vermelde akten onder 1.4. In die akten is onder meer woordelijk vermeld:

"Bijzondere Bepalingen

Artikel 5

Op titel van voormeld raadsbesluit en voormelde overeenkomsten wordt bij deze bedongen ten laste van het verkochte en ten behoeve van de gemeente de navolgende kwalitatieve verbintenis:

- a. Het registergoed wordt door partijen aangemerkt als karakteristiek en zij komen overeen het karakter zoveel mogelijk te bewaren. Behoudens de publiekrechtelijke weg, -zoals een bouwvergunning of reclamevergunning-, om veranderingen aan voorgevel en zijgevels aan*

te brengen, zal de verkrijgende partij zonder uitdrukkelijke toestemming van de gemeente geen veranderingen aanbrengen aan voorgevel en beide zijgevels. Het is de gemeente bekend en zij stemt daarmee in, dat als gevolg van de uitvoering van het centrumplan de zuidelijke zijgevel van het verkochte zal worden aangepast.

- b. De verkrijgende partij is verplicht op eerste aanschrijving van de gemeente weg te nemen, beletten, in de vorige toestand herstellen of verrichten van hetgeen in strijd is met het hiervoor in dit artikel onder a bepaalde. Indien en voorzover de verkrijgende partij in gebreke blijft aan deze aanschrijving te voldoen, kan zonder rechtelijke tussenkomst door feitelijk handelen door vanwege van de gemeente worden opgetreden tegen hetgeen bepaalde is of wordt gedaan, gehouden of nagelaten. De kosten verbonden aan de toepassing van deze bevoegdheden zijn voor rekening van de verkrijgende partij.*
- c. Bij toepassing van voornoemde bevoegdheid kan en zal verkrijgende partij geen aanspraak maken op vergoeding van schade, onder welke naam of voorwendsel en voor welk bedrag dan ook.*
- d. De in dit artikel onder a. bedoelde verplichting en de daarbij behorende rechten en verplichtingen gaan over op diegenen die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het registergoed zullen krijgen.*
- e. Ten aanzien van voormelde de verplichtingen wordt bij deze een kettingbeding gevestigd door de verkrijgende partij ten behoeve van de gemeente, voor welke verplichtingen geldt hetgeen hierna onder f. is bepaald.*
- f. De verkrijgende partij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt de hiervoor in dit artikel omschreven verplichtingen bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het registergoed, alsmede bij verlening daarop van enig persoonlijk of zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, persoonlijk of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente op te leggen, en ten behoeve van deze aan te nemen, en in verband daarmee, het hiervoor in dit artikel bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van persoonlijk en zakelijk genotsrecht op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de verkrijgende partij door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot.*
- g. De verkrijgende partij zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer van de hiervoor bedoelde bepalingen in verzuim zijn door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling zal worden vereist.*

Artikel 6

Ten behoeve van het registergoed als heersend erf en ten laste van het aan het registergoed aan het ongeveer noordelijk en oostelijk en voor wat de erfdiensbaarheid onder b. ook ongeveer zuidelijk van het registergoed gelegen gedeelte van vermeld kadastrale perceel met nummer 7608 als lijdend erf worden op titel van vermelde overeenkomst tussen partijen B. en 11. bij deze verleend gevestigd en aanvaard:

- a. *de erfdienstbaarheid van voetpad om, al dan niet aan hand meevoerend een rijwiel of ander klein voertuig, over het lijdend erf te komen van- en te gaan naar het terras achter woonhuis Hoofdstraat 5, naar- en van de openbare weg (hoofdstraat);*
- b. *de erfdienstbaarheid, ingevolgde de wijze, waarop het woonhuis Hoofdstraat 5 is gesitueerd op de thans bestaande wijze, doch onverminderd rekening houdend met de bouw van de door bouwfonds C.V. ongeveer zuidelijke en westelijke van het registergoed te stichten bebouwing kan worden gehandhaafd, zo ondermeer inzake overhangende goten, toevoer van licht en lucht, ligging van kabels en leidingen voor openbare nutsvoorzieningen.*
Kopers zijn met de desbetreffende bouwplannen bekend en aanvaarden deze als maatgevend ten aanzien van de erfdienstbaarheid onder b."

Voor wat betreft verdere erfdienstbaarheden, beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen wordt verder verwezen naar:

- A. *een akte levering van op negen en twintig september negentien honderd acht en negentig verleden voor mij, notaris, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertig september negentien honderd acht en negentig in register hypotheken 4 deel 11664 nummer 50 en waarin het navolgende woordelijk werd opgenomen:*
 - "a. *Ten behoeve van het aan de gemeente resterend gedeelte van vermeld kadastrale perceel met nummer 7608, uitmakende dat deel waarop zich bevindt het woonhuis met aanhorigheden Hoofdstraat 5 en ten laste van het verkochte als lijdend erf wordt verleend, gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen en te gaan naar de openbare weg Hoofdstraat naar en van het heersend erf. De uitweg is gelegen langs de ongeveer zuidelijke grens van het woonhuis met toebehoren Hoofdstraat 7 te Rijen, gemeente Gilze en Rijen, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie A nummer 1370, zoals gerasterd en met het cijfer 1 is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening."*
- B. *een akte houdende vestiging erfdienstbaarheden op tien januari negentien honderd zeven en zeventig verleden voor notaris A.M. Claessen te Dongen en bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en ten Openbare Registers te Breda op elf januari negentien honderd zeven en zeventig in deel 5194 nummer 11, waarin het navolgende woordelijk werd opgenomen: "De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze voor en namens hun voornoemde lastgevers te verlenen en door overschrijving dezer akte te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden van weg om te komen en te gaan van en naar de Hoofstraat, te weten:*
 - a. *Ten behoeve en ten laste van het aan lastgever Peeters sub. 1 voornoemd in eigendom toebehorend kadastraal perceel gemeente Gilze en Rijen, sectie A nummer 4861, plaatselijk gemerkt Hoofdstraat 5 en ten laste van het aan de lastgeefster van der Maade sub 2 voornoemd in eigendom toebehorend kadastraal perceel gemeente Gilze en Rijen, sectie A nummer 1370, plaatselijk gemerkt*

Hoofdstraat 7, over en weder en zulks ter diepte van ongeveer acht meter, gemeten vanaf de Hoofdstraat."

- b. *Ten behoeve van het voormeld aan de lastgever Van der Maade sub 2 voornoemd in eigendom toebehorend kadastraal perceel gemeente GILZE EN RIJEN, sectie A nummer 1370 en ten laste van het voormeld aan de lastgever Peeters sub 1 voornoemd in eigendom toebehorend Kadastraal perceel gemeente GILZE EN RIJEN, sectie A nummer 4861, in het verlengde van de hiervoor sub a. omschreven erfdienstbaarheid en gelegen tussen de aldaar op het lijdend erf staande muur en de grens van het heersend erf en zulks ten volle diepte tot de garage staande op het lijdend erf. Welke erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan ook al mocht het heersend erf door bebouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd waardoor verzwaring dien erfdienstbaarheden mocht plaatshebben."*
- C. *een akte van ruiling de dato negen en twintig september negentien honderd acht en negentig, waarin voorkomt: "A. Ten behoeve en ten laste van het bij deze geruilde (kavel C), ten behoeve en ten laste van het aan de ondernemer in eigendom toebehorende deel van perceel A nummer 7608 en ten behoeve van het aan de wederpartij in eigendom toebehorende deel van perceel A nummer 1370, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, om te komen en te gaan van en naar de Hoofdstraat van en naar de garage te realiseren aan de ongeveer zuidzijde van perceel 1370, van en naar de zij-ingang van het te realiseren winkelcentrum en van en naar het trappenhuis ten behoeve van de wooneenheden te realiseren op voormeld winkelcentrum. Door wederpartij zal hierbij gebruik gemaakt mogen worden van het gehele na bebouwing te ontstane binnenterrein.";*
- D. *Vermelde akte van levering de dato negen en twintig september negentien honderd acht en negentig, waarin voorkomt:*
- "c. *Ten behoeve van de aan de gemeente verblijvende delen van vermelde kadastrale percelen, voorzover voor openbare doeleinden bestemd, als heersende erven en ten laste van het verkochte als lijdend erf wordt bij deze verleend, gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van kabels en leidingen en dergelijke onder meer ten behoeve van de grondwatersanering worden gevestigd ter zake van welke erfdienstbaarheden de verkoper –noch bij vestiging noch nadien – geen geldelijke vergoeding aan koper of diens rechtsopvolg(st)er verschuldigd is.";*
- Waar in vermelde citaten wordt gesproken over "de ondernemer" wordt bedoeld ABN AMRO Projectontwikkeling B.V. te Amsterdam (kantoor Wisselwerking 22 te Diemen)."*

Met betrekking tot **Registergoed sub 2** wordt ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen verwezen naar de akte van splitsing op achtentwintig juni tweeduizend vijf (28-06-2005) verleden voor mr. F.J. van Lintel, destijds notaris met vestigingsplaats Waalwijk. Bij die akte was Registergoed 2 onderdeel van het in de splitsing betrokken complex.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden wordt verwezen naar:

- I. A. Een akte van levering, mede op achtentwintig september negentienhonderd achtennegentig voor genoemde notaris Peeters verleden, waarin voorkomt:
- "b. Ten behoeve van het aan de gemeente resterend gedeelte van vermeld kadastrale perceel met nummer 7608, uitmakende dat deel waarop zich bevindt het woonhuis met aanhorigheden, Hoofdstraat 5 en ten laste van het verkochte als lijdend erf wordt verleend, gevestigd en aanvaard de erfdiensbaarheid van uitweg om te komen en te gaan naar de 9 openbare weg Hoofdstraat naar en van het heersend erf. De uitweg is gelegen langs de ongeveer zuidelijke grens van het woonhuis met toebehoren Hoofdstraat 7 te Rijen, gemeente Gilze en Rijen, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie A nummer 1370 en 7608, zoals die mede gelet op de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda van een heden te verlijden akte van ruiling tussen de ondernemer en de heer en mevrouw Lips-van der Maade zullen toebehoren aan laatstgenoemde."; en
- B. een akte tot vestiging van erfdiensbaarheden, op tien januari negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor notaris A.M. Claessen te Dongen en bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op elf januari negentienhonderd zevenenzeventig in deel 5194 nummer 11, waarin voorkomt:
- "De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze voor en namens hun voornoemde lastgevers te verlenen en door overschrijving dezer akte te vestigen de navolgende erfdiensbaarheden van weg om te komen en te gaan van en naar de Hoofdstraat, te weten:
- a. Ten behoeve en ten laste van het aan de lastgever Peeters sub 1 voornoemd in eigendom toebehorend kadastraal perceel gemeente GILZE EN RIJEN, sectie A nummer 4861, plaatselijk gemerkt Hoofdstraat 5 en ten behoeve en ten laste van het aan de lastgeefster van der Maade sub 2 voornoemd in eigendom toebehorend kadastraal perceel gemeente GILZE EN RIJEN, sectie A, nummer 1370 plaatselijk gemerkt Hoofdstraat 7, over en weder en zulks ter diepte van ongeveer acht meter, gemeten vanaf de Hoofdstraat.
- b. Ten behoeve van het voormeld aan de lastgeefster van de Maade sub 2 voornoemd in eigendom toebehorend kadastraal perceel gemeente GILZE EN RIJEN, sectie A, nummer 1370 en ten laste van het voormeld aan de lastgever Peeters sub 1 voornoemd in eigendom toebehorend kadastraal perceel gemeente GILZE EN RIJEN, sectie A nummer 4861, in het verlengde van de hiervoor sub a. omschreven erfdiensbaarheid en gelegen tussen de aldaar op het lijdend erf staande muur en de grens van het heersend erf en zulks ter volle diepte tot de garage staande op het lijdend erf. Welke erfdiensbaarheden zullen blijven bestaan ook al mocht het heersend erf door bebouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd waardoor verzwaring dien erfdiensbaarheden mocht plaatshebben." en

II. *gemelde akte van ruiling, op dertig september negentienhonderd achtennegentig voor genoemde notaris Peeters verleden (ingeschreven in register hypotheken 4 van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Breda in deel 11664 nummer 50), waarin staat vermeld:*

"Verder worden op titel van voormelde overeenkomsten gevestigd, verleend en aangenomen, de navolgende erfdienstbaarheden:

- A. *Ten behoeve en ten laste van het bij deze geruilde (kavel C), ten behoeve en ten laste van het aan de ondernemer in eigendom toebehorende deel van perceel A nummer 7608 en ten behoeve van het 10 aan de wederpartij in eigendom toebehorende deel van het perceel A nummer 1370, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, om te komen en te gaan van en naar de Hoofdstraat van en naar de garage te realiseren aan de ongeveer zuidzijde van perceel 1370, van en naar de zij-ingang van het te realiseren winkelcentrum en van en naar het trappenhuis ten behoeve van de wooneenheden te realiseren op voormeld winkelcentrum. Door wederpartij zal hierbij gebruik gemaakt mogen worden van het gehele na bebouwing te ontstane binnenterrein.*
- B. *Ten behoeve van het aan wederpartij in eigendom behorende perceel nummer 1370 en het door wederpartij te verkrijgen perceelsgedeelte van nummer 7613 (kavel D) en ten laste van een deel van het bij akte heden voor mij notaris verleden door ondernemer in eigendom verkregen perceelsgedeelte van nummer 7613, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen en te gaan van en naar het heersend erf van en naar de Mangrovelaan, over dat deel van het lijdend erf wat zal worden bestemd als rangeerterrein voor de bevoorrading van de aldaar aanwezige winkels. De ondernemer behoeft mitsdien de wederpartij niet te vrijwaren voor een te allen tijde ongestoord genot en ongestoorde doorgang over het terrein en wederpartij is bekend en aanvaardt dat het terrein mede bestemd is voor laden en lossen van vrachtwagens ter bevoorrading van winkels aldaar, waardoor een vrije doorgang van tijd tot tijd wordt geblokkeerd."*

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.

Voor zover in die lasten en beperkingen 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, blijkt dat:

- er met betrekking tot Registergoed sub 1 geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB);
- er met betrekking tot Registergoed sub 2 in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB) als publiekrechtelijke beperking staan vermeld:

AANTEKENINGEN

- (1) **Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:**

Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Betrokken bestuursorgaan:

Provincie Noord-Brabant

Afkomstig uit stuk Hyp4 59293/59

Ingeschreven op 22-12-2010 om 10:49;

- (2) **Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:**

Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Betrokken bestuursorgaan:

Provincie Noord-Brabant

Afkomstig uit stuk: Hyp4 57043/138

Ingeschreven op 16-09-2009 om 09:00

Overige stukken: Hyp4 57925/105 **Ingeschreven op** 19-02-2010 om 14:20 Hyp4 57789/166 Ingeschreven op 20-01-2010 om 12:02.

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De stukken die vermeld zijn onder de hiervoor bedoelde AANTEKENINGEN worden gepubliceerd op de Website.

Verkoper heeft, behoudens de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke onderzoeken nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of Notaris niet worden tegengeworpen.

De Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

De Koper aanvaardt deze beperkingen door een Bod uit te brengen. De Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare 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 (4) dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in de Basisregistratie Kadaster. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier (4) weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

Opkoopbescherming

Het is niet bekend of de gemeente waarin het Registergoed is gelegen in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur heeft opgelegd of zal opleggen. Onderzoek naar de actuele en voorgenomen regelgeving ter zake wordt nadrukkelijk aan gegadigden gelaten. Het nalaten van dat onderzoek komt volledig voor risico van de Koper

2.3 Gebruik

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

Het Registergoed sub 1 wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond of gebruikt.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van Registergoed 1 geen personen ingeschreven.

Het gebruik van het Registergoed sub 2 is aan Verkoper 2 niet bekend.

Ieder gebruik van het Registergoed sub 1 en Registergoed sub 2 komt na overdracht in de veiling voor rekening en risico van de betreffende Koper.

Huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Verkoper is niet bekend met huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

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.

Omdat Registergoed 1 woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 BW van toepassing zijn, is in beginsel verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. Verkoper 1 verklaarde gegronde redenen te hebben om geen verlot te vragen.

Voor zover aan Koper bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW kunnen worden overgedragen doet Verkoper dat, zonder in te kunnen staan voor de bevoegdheid tot ontruiming. De uitoefening van bevoegdheden op grond van voormeld artikel 3:264 komt voor rekening en risico van Koper.

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 betreffende 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. FINANCIEEL

3.1 Kosten en heffingen

a. Het Registergoed wordt geacht een tot bewoning bestemde onroerende zaak te zijn. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de Notaris;
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting; en
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotararis te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

b. Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot Registergoed 1 blijkt uit het document "Objectinformatie 5121 JA Hoofdstraat 5" als gepubliceerd op de Website.

Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling 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 gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het betreffende Registergoed verkrijgt dan wel rechthebbende daartoe wordt.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

Het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst het Registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

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 (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de betreffende 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 BW 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.** 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.
- d.** In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van (ieder) hoogste bod- met een minimum van tien duizend euro (€ 10.000,00). Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.
Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen/verkaveling

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE, tenzij uitsluitend via internet wordt geveild als omschreven in artikel 1.1. van deze akte.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

Het Registergoed wordt bij de inzet per kavel apart en bij de afslag per kavel apart en in de volgende combinatie alleen bij afslag geveild, en wel als volgt:

Kavel 1:

woonpand met aanhorigheden en ondergrond, staande en gelegen aan de **Hoofdstraat 5 (en 5a en 5b) te 5121 JA Rijen**, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummer 7773, groot eenhonderd vijftig vierkante meter (155 m²);

Kavel 2:

de garage met aanhorigheden en ondergrond, staande en gelegen aan de **Hoofdstraat te Rijen**, achter de panden met huisnummer 5 en huisnummer 7, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummer 7771, groot vijftig vierkante meter (55 m²); en

Kavel 3, de massa (combinatie) van Kavel 1 en Kavel 2, enkel bij afslag:

- woonpand met aanhorigheden en ondergrond, staande en gelegen aan de **Hoofdstraat 5 (en 5a en 5b) te 5121 JA Rijen**, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummer 7773, groot eenhonderd vijftig vierkante meter (155 m²); en
- de garage met aanhorigheden en ondergrond, staande en gelegen aan de **Hoofdstraat te Rijen**, achter de panden met huisnummer 5 en huisnummer 7, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummer 7771, groot vijftig vierkante meter (55 m²).

Toerekening waarden

Ingeval een bod op Kavel 3 tot gunning leidt wordt voor de onderlinge waardeverhouding van beide kavels aansluiting gezocht bij de marktwaarden die door de door Verkoper 1 ingeschakelde taxateur zijn vastgesteld, bij zijn bericht van vijftien november tweeduizend vierentwintig (15-11-2024).

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

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.

- *Notaris:*
de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
- *Registratienotaris:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de website(s).

Aanvulling 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 derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. 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.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring.

Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele 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 om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

- 8.** In aanvulling op artikel 5 lid 3 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, mits 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
 - naar het oordeel van de Notaris tijdig zorgdraagt dat de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

- 9.** De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
- 10.** Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore 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 ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

In aanvulling op artikel 7 AVVE geldt, dat het recht op inzetpremie vervalt wanneer niet wordt gegund.

Als het Registergoed bij afmijning in combinatie wordt verkocht, gelden voor de combinatie de (gezamenlijke) hoogste bidders als inzetters.

4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgave van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

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

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

4.8 Risico-overgang

Het gezamenlijke Registergoed wordt geacht een tot bewoning bestemde onroerende zaak te zijn. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers. Wanneer het Registergoed niet kwalificeert als een tot bewoning bestemde onroerende zaak, is op grond van artikel 19 van de AVVE het betreffende 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 een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt. Het risico dat een bieding de notaris niet bereikt komt voor rekening van die betreffende bieder, die nadrukkelijk geadviseerd wordt om met betrekking tot zijn bieding een ontvangstbevestiging te vragen aan de notaris.

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 BW 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 zesentwintig februari tweeduizend vijfentwintig (26-02-2025).

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 ontleen 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 gezamenlijke Registergoed wordt geacht een tot bewoning bestemde onroerende zaak te zijn. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers. Wanneer het Registergoed niet kwalificeert als een tot bewoning bestemde onroerende zaak, is op grond van artikel 19 van de AVVE het betreffende Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van gunning.

Bijlagen

Aan de Akte zullen de volgende bijlagen (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1: de volmacht van Verkoper 1; en

Bijlage 2: de volmacht van Verkoper 2.

Slot

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om negen uur en eenenveertig minuten.