

LASTENBOEK VOOR VEILINGHOUDERS DIE ACTIEF ZIJN IN HET RECHTSGBIED ANTWERPEN IN OPDRACHT VAN INSOLVENTIEFUNCTIONARISSEN OF ANDERE GERECHTELIJKE MANDATEN.

VOORAFGAANDE TITEL:

Dit lastenboek verwijst voor de leesbaarheid van de tekst telkens naar de term “insolventiefunctionarissen”, wat niet beperkend mag geïnterpreteerd worden. Hiermee worden naast de in de wet vermelde insolventiefunctionarissen ook de gerechtsmandatarissen bedoeld, evenals de vereffenaars.

Insolventiefunctionarissen laten zich in het kader van de afhandeling van faillissementen/vereffeningen van de boedel bijstaan door een veilinghouder.

De curatoren hebben m.i.b. hiertoe de mogelijkheid op grond art. XX.134 WER. Dit art. bepaalt het volgende : *“De curatoren kunnen zich, met machtiging van de rechter-commissaris, voor het opmaken van de inventaris, alsmede voor het schatten van de voorwerpen, de materiële bewaring van de activa en de verkoop ervan, onder hun verantwoordelijkheid laten bijstaan door degene die zij daartoe geschikt achten”.*

Onderhavig document betreft een lastenboek voor veilinghouders die actief zijn in het rechtsgebied Antwerpen in opdracht van insolventiefunctionarissen. Het lastenboek creëert duidelijkheid omtrent de hoedanigheid van partijen, uit te voeren opdrachten en de rechten en plichten van de veilinghouders.

Het lastenboek bevat waarborgen inzake de solvabiliteit, de beroepsernst en de deontologische code van de veilinghouder.

Veilinghouders die niet akkoord kunnen gaan met de inhoud van dit lastenboek kunnen niet langer aangesteld worden door de insolventiefunctionarissen van het rechtsgebied Antwerpen.

Buiten de verplichtingen die specifiek opgenomen zijn in dit lastenboek is de veilinghouder ten alle tijden gehouden de op hem van toepassing zijnde normen inzake fiscaliteit, sociale wetgeving, handelsgebruiken, privacywetgeving, wetgeving op de bescherming van de consumentgegevens enz. te eerbiedigen.

1. Taakomschrijving veilinghouder

De veilinghouder kan van de insolventiefunctionaris bij zijn aanstelling een volledige opdracht krijgen tot assistentie van de insolventiefunctionaris bij de realisatie van roerende activa. De verkoop van onroerende activa via een veilinghouder vereist een afzonderlijk mandaat en vormt niet het voorwerp van dit protocol.

De insolventiefunctionaris kan echter ook beslissen om slechts een gedeeltelijke opdracht toe te vertrouwen aan de veilinghouder.

In geval van dergelijke deelopdracht wordt de opdracht tussen de insolventiefunctionaris en de veilinghouder uitdrukkelijk en schriftelijk omschreven, inclusief de vergoeding die zal worden aangerekend voor de deelopdracht(en).

Onder volledige opdracht van de veilinghouder wordt het volgende verstaan:

- de inventarisatie van de roerende goederen die toebehoren aan het faillissement, en tegelijkertijd van de indeling in loten, teneinde de traceerbaarheid tot na de verkoop mogelijk te maken;
- de recuperatie en het in bewaring nemen van activa;
- de praktische organisatie van de verkoop (opstellen van een verkoopbrochure, verzorgen van publiciteit, bezichtigingen, facturatie, inning van de verkoopsommen, aflevering van de goederen, meedelen van facturen en btw-documenten),
- de teruggave van goederen aan derden, enkel op instructie en met goedkeuring van de insolventiefunctionaris. Kosten hieraan verbonden kunnen nooit ten laste gelegd worden van de curator. Het veilinghuis kan hiervoor een gebruikelijke vergoeding aanrekenen aan de derde partij, deze vergoeding komt toe aan het veilinghuis;
- het terugsturen van nummerplaten van voertuigen,
- de taxatie van de roerende activa. Het betreft een taxatie die een waarde dient te bepalen bij gedwongen verkoop, een online verkoop of onderhandse verkoop of eventuele overname.
- advies op welke wijze de roerende activa het best te koop worden aangeboden (overdracht in going concern, particuliere verkoop, openbare verkoop, online veiling).
- opname van de meterstanden van de nutsvoorzieningen op datum van inventarisatie en schriftelijke mededeling aan de insolventiefunctionaris. Hij geeft eveneens advies aan de insolventiefunctionaris m.b.t. de verderzetting van de contracten van nutsvoorziening.

Het betreft een niet-limitatieve omschrijving.

Specifieke opdrachten worden afzonderlijk door de insolventiefunctionaris doorgegeven. In geval van hoogdringendheid kan dit mondeling. De opdrachten zullen vervolgens per kerende schriftelijk worden bevestigd hetzij via elektronische, hetzij via klassieke weg.

Voor opdrachten, zoals het opkuisen van een bedrijfsterrein(en) of gebouwen, het organiseren van bezichtigingen voor verkoop van onroerende activa kunnen, in samenspraak met de insolventiefunctionaris, de prestaties afzonderlijk worden gefactureerd. Zoals het ophalen van voertuigen of andere activa door derden dient te geschieden, kan ook deze kost afzonderlijk worden gefactureerd, mits instemming van de insolventiefunctionaris.

Worden er opdrachten gegeven buiten faillissementsmandaten, dan zullen deze nader worden omschreven bij het toevertrouwen van de opdracht.

Het is de insolventiefunctionaris die beslist op welke wijze de activa te koop worden aangeboden, en dit in samenspraak met de rechter-commissaris/de gedelegeerd rechter, na advies te hebben ingewonnen van de uitgewonnen schuldenaar/gefailleerde en de veilinghouder

De veilinghouder neemt de verplichting op zich om de insolventiefunctionaris ook te assisteren in faillissementen/vereffeningen waarbij de realisatie van activa voor de veilinghouder mogelijk verlieslatend is of slechts een beperkte winstmarge oplevert. De veilinghouder kan zich dus niet beperken tot het aannemen van enkel lucratieve opdrachten en is bereid om dit verlies te zijne laste te nemen.

Er kunnen geen overeenkomsten afgesloten worden tussen de veilinghouder en de insolventiefunctionaris waarbij de insolventiefunctionaris exclusief beroep dient te doen op één en dezelfde veilinghouder.

De veilinghouder zal zich steeds gedragen als een normaal en zorgvuldig veilinghouder.

2. Onverenigbaarheden met het beroep van veilinghouder: absolute vs. relatieve onverenigbaarheden

Tot de absolute onverenigbaarheden worden gerekend:

- bepaalde vrije beroepen: hier wordt verwezen naar de ordes of instituten waar betrokkene bij aangesloten is zoals: advocaten, gerechtsdeurwaarders, accountants, notarissen enz. zonder dat deze opsomming limitatief is;
- ambtenaren in overheidsdienst;
- leden van de rechterlijke orde in welke hoedanigheid dan ook.

Tot de relatieve onverenigbaarheden behoren alle situaties waarin een veilinghouder niet bemiddelt maar eveneens partij wordt en als “onderneming” optreedt. Het betreffen situaties waarin de ongebondenheid en objectiviteit wegvallen en de rechtmatige belangen van de insolventiefunctionaris geschaad kunnen worden.

De veilinghouder zal voorafgaandelijk en schriftelijk van in den beginne zijn positie dienen bekend te maken.

Het is verboden aan de veilinghouder (rechtstreeks of onrechtstreeks), aan zijn personeel en zijn aangestelden, om activa aan te kopen uit faillissementen/vereffeningen waarin zij aangesteld werden als veilinghouder door een insolventiefunctionaris.

3. Beroepsverbod

De veilinghouder zal niet veroordeeld zijn tot het beroepsverbod waarvan de termijn nog niet verstreken is en zal evenmin zelf in een faillissement betrokken zijn of geweest zijn. Hij zal evenmin betrokken zijn in een procedure van gerechtelijke reorganisatie.

Hij zal daarenboven handelingsbekwaam moeten zijn.

Dit artikel geldt voor de veilinghouder die zijn activiteit uitbaat als eenmanszaak, doch ook voor een vennootschap, indien de activiteit van veilinghouder wordt uitgebaat door een vennootschap. De zaakvoerders, bestuurders, aandeelhouders van dergelijke vennootschap mogen niet veroordeeld zijn tot een beroepsverbod.

4. Verplichtingen van de veilinghouder

4.1. Vertrouwelijkheid

Een taxatierapport dient vertrouwelijk behandeld te worden door de veilinghouder en wordt enkel aan de insolventiefunctionaris en in voorkomend geval aan de rechter-commissaris/gedelegeerd rechter meegedeeld.

4.2. Derdenrekening

Elke veilinghouder zal bij een Belgische financiële instelling een aparte rekening openen, waarop alle tegoeden van de verkopen die plaatsvinden met bemiddeling van de veilinghouder en die toekomen aan derden, zullen gestort worden.

Op geen enkel ogenblik mogen er gelden overgemaakt worden van deze rekening naar de rekening(en) van de veilinghouder tenzij er een volgens de overeenkomst met de insolventiefunctionaris tot een goed einde gebrachte taak is en de corresponderende afrekening aan de insolventiefunctionaris werd overgemaakt. Het recht van de veilinghouder op zijn commissie moet duidelijk gescheiden blijven van alle gelden die voor rekening van de curator ontvangen worden. Zolang de gelden niet aan de insolventiefunctionaris uitgekeerd worden, blijven zij op de aparte rekening geplaatst, los van het vermogen van de veilinghouder.

De omschrijving en verplichtingen verbonden aan die aparte rekening zijn :

- de aparte rekening is een zichtrekening
- de aparte rekening mag nooit een debetsaldo vertonen
- elke vorm van krediet op de aparte rekening is uitgesloten
- de uitgifte van bank- of kredietkaarten op de aparte rekening is niet toegelaten
- domiciliëringen op de aparte rekening zijn niet toegelaten
- de uitgiften van cheques en cashafhalingen van de aparte rekening zijn verboden
- cash verrichtingen boven 3.000 EUR zijn niet toegestaan

4.3. Tarief der prestaties

De veilinghouder zal de insolventiefunctionaris bij elke nieuwe opdracht een lijst van tarieven meedelen. De lijst van tarieven is opgesplitst in enerzijds een tarief indien de veilinghouder een volledige opdracht krijgt en anderzijds een tarief waarbij er een overzicht wordt gegeven van de tarieven per type dienstverlening en per te leveren prestaties (o.a. taxatie, inventarisatie, bewaringen, verkopeningen, openbaar, onderhands, online).

De meegedeelde tarieven kunnen tijdens de duur van de opdracht niet worden aangepast.

Toepassing van de opgegeven tarieven zijn onderhevig aan controle a posteriori van de rechtbank (cfr. art. XX.145 WER)

4.4. Facturatie

Voor alle geleverde prestaties zal de veilinghouder volgende documenten opstellen:

- een factuur na het voltooien van zijn prestatie en waarop BTW wordt aangerekend;
- een samenvattende nota per faillissement met alle voorafgaande facturen;

Hij bezorgt tevens de facturen van de aangestelde onderaannemers en de facturen die hij heeft uitgeschreven aan derden voor prestaties m.b.t. het faillissement (vb. factuur aan leasingmaatschappij i.v.m. teruggave/revindicatie).

4.5. De vereffening van ontvangen gelden

De veilinghouder int de bedragen voor rekening van het faillissement uitsluitend via een aparte rekening. Hij waarborgt de transparantie van alle financiële verrichtingen t.o.v. de insolventiefunctionaris.

Ontvangen gelden worden onmiddellijk doorgestort en ten laatste binnen de 30 dagen na de verkoop aan de insolventiefunctionaris op zijn faillissementsrekening. In samenspraak met de insolventiefunctionaris kan er desgevallend tussentijds worden afgerekend.

De veilinghouder verbindt zich ertoe binnen de maand na afloop van de veiling of datum van verkoop een gedetailleerde afrekening aan de insolventiefunctionaris over te maken waarin duidelijk vermeld worden :

- de bruto ontvangen hoofdsom
- de eventuele ontvangen BTW
- het bedrag der ontvangen commissie

De afrekening bevat eveneens een opgave der BTW-plichtigen, de BTW-listing, de eventuele intracommunautaire documenten, de factuur met commissienota en de eventuele te recupereren extra kosten met verwijzing naar de in de overeenkomst ter zake opgenomen bedingen.

Bij laattijdige betaling zal de veilinghouder van rechtswege een intrest verschuldigd zijn aan de wettelijke intrest plus 2 %.

4.6. Mogelijkheid tot externe controle

De insolventiefunctionarissen van het rechtsgebied Antwerpen hebben het recht om een bedrijfsrevisor of externe accountant te gelasten met nazicht van de aparte rekeningen van het veilinghuis.

Ook het tijdstip waarop betalingen (voorschotten en afrekeningen) gebeuren aan insolventiefunctionarissen van geïncasseerde gelden ingevolge verkoop van activa kan voorwerp van onderzoek uitmaken.

De insolventiefunctionarissen van het rechtsgebied Antwerpen hebben het recht om in geval van een klacht of bij ernstige vermoedens een IT-expert te gelasten met nazicht van de

veilingplatformen met als doel het regulier verloop van de veilingen van de veilinghouder te analyseren.

5. De veilinghouder en de waarborgen die hij verstrekt aan de insolventiefunctionaris en derden:

5.1. De verzekering BA-uitbating

Elke veilinghouder is verplicht een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid (eveneens geldend voor verkopen op locatie van het faillissement, dus buiten de uitbatingszetel van de veilinghouder) af te sluiten bij een verzekeringsmaatschappij van zijn keuze.

De veilinghouder zal op eerste verzoek een attest van zijn verzekeraar bijbrengen waaruit de waarborgen blijken die gedekt zijn en waaruit blijkt dat de premie betaald werd.

5.2. Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

De veilinghouder sluit een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af waarbij een minimum dekking is voorzien van 100.000 EUR per schadegeval.

De veilinghouder zal op eerste verzoek een attest van zijn verzekeraar bijbrengen waaruit de waarborgen blijken die gedekt zijn en waaruit blijkt dat de premie betaald werd.

De verzekeringsmaatschappij zal zich ertoe verbinden ingeval van opzegging van de polis of wijziging aan de dekkingen zowel de verzekeringnemer als de curator en Pro Mandato in te lichten per aangetekende brief.

6. Bepalingen die de veilinghouder dient te respecteren bij openbare verkoop van roerende activa (via internet)

6.1. Wanneer de veilinghouder overgaat tot de openbare verkoop van de activa, op zo kort mogelijke en praktische haalbare termijn na de instructie van de insolventiefunctionaris, zal hiervan een verslag of afrekening worden opgemaakt (en zoals de wet voorziet in aanwezigheid of onder toezicht van een gerechtsdeurwaarder).

De veilinghouder staat bij openbare verkoop in voor de volgende opdrachten :

- de voorbereiding en het klaarzetten van de te veilen activa
- het samenstellen van kavels, het maken van loten met het oog op traceerbaarheid tot en met de verkoopfase.
- het opmaken van een catalogus- en veilinglijst
- het maken van publiciteit en de betaling van deze publiciteitskost
- het organiseren van één of meerdere kijkdagen en het leveren van het nodige bewakingspersoneel.
- Hij draagt alle kosten van de verkoop, inclusief het huren van de veilingzaal, de kostprijs van veilingpersoneel enz.
- De veilinghouder factureert namens het faillissement/de vereffening aan de koper.
- Hij zorgt voor de correcte afgifte der goederen
- Hij levert aan de curator de afrekening met bijhorende facturen, de lijst van afnemers (met opgave van de BTW-plichtigen en niet-BTW-plichtigen), hij maakt het formulier

klaar voor de BTW-aangifte alsook de detaillijst van de toegewezen kavels en de verkoopprijzen van de kavels.

De veilinghouder staat in voor de inning van:

- de gelden van de verkochte goederen, de hoofdsom van de factuur, te vermeerderen met de eventuele BTW,
- het ereloon dat verschuldigd is aan de veilinghouder, te vermeerderen met de BTW
- de belastingen verschuldigd boven op de BTW bij deze verkoop, zoals bijv. bepaalde registratierechten, douanerechten enz.

6.2. De verkoop zal geschieden volgens het verkoopreglement dat bij elke verkoop aan het publiek wordt kenbaar gemaakt en dat door de optredende deurwaarder zal zijn goedgekeurd op de conformiteit van de geldende wetgeving, inbegrepen de witwaswet.

De veilinghouder zal instaan voor een klare en duidelijke communicatie aan de koper en is verantwoordelijk voor de inlichting aan de betrokken kopers.

De veilinghouder zorgt ervoor dat in zijn algemene voorwaarden, vermeld op de website in geval van online verkoop, is voorzien dat de kopers steeds gehouden zijn het door hen uitgebrachte bod binnen de 48 uur te betalen.

Voor online verkopen via internet zal de veilinghouder, gelet op de actuele lacune in de voorhanden zijnde wetgeving, de grootste zorg aan de dag leggen die mogelijk is en de gezegde wetgeving zo goed als mogelijk toepassen bij vergelijking.

Hiermee wordt vooral bedoeld een zo volledig en correct mogelijke informatie aan de koper zoals daar zijn:

- de integrale vermelding van de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, inclusief de tarieven.
- de mogelijkheid om de goederen *de visu* voorafgaandelijk te inspecteren.
- een correcte fotografische weergave.
- transparante informatie over en tijdens het bieden en dit zonder dat manipulatie of beïnvloeding van het biedproces door het veilinghuis mogelijk is.
- de vermelding op de homepagina veilingssite (onder een rubriek 'klachten') dat klachten met betrekking tot (vermoedens van) onregelmatigheden bij de afhandeling van de verkoop, kunnen gemeld worden via een contactformulier aan de veilingmeester;

6.3. De veilinghouder mag de door hem toegewezen goederen slechts aan de koper afgeven na ontvangst van de volledige betaling. Hierop kunnen geen uitzonderingen worden toegestaan. Indien de inning door de insolventiefunctionaris geschiedt, moet deze per kerende de veilinghouder verwittigen.

6.4. Bij (online)verkoop wordt binnen de 3 werkdagen, volgend op de verkoop, het totaal van de opbrengst aan de insolventiefunctionaris kenbaar gemaakt per fax of e-mail met ontvangstbevestiging. Het verkooptotaal zal opgesplitst worden in hoofdsom, eventueel verhoogd met de verschuldigde BTW, maar zonder berekening van de veilingkosten. Zie hieromtrent punt 4.5.

6.5. De veilinghouder draagt er zorg voor dat de insolventiefunctionaris en de rechter-commissaris/gedelegeerd rechter op zijn verzoek het digitaal logboek kan opvragen van de

online biedingen en verrichtingen en dit vanaf de start van de onlineverkoop tot de definitieve afsluiting. (o.a. met de mogelijkheid tot raadpleging van de volledige identiteit van de bidders).

7. Bepalingen te volgen bij onderhandse verkoop van activa:

7.1. De veilinghouder zal nooit eigenmachtig onderhands mogen verkopen. Hij zal dit steeds doen na instructie van de insolventiefunctionaris. Zo de veilinghouder spontaan een ernstig, te overwegen bod krijgt, zal hij dit aan de insolventiefunctionaris melden, zonder zich zelf te kunnen binden.

7.2 De insolventiefunctionaris zal, na behoorlijk te zijn gemandateerd voor deze vorm van verkoop, de veilinghouder de nodige instructie geven. Indien door de insolventiefunctionaris een prijs wordt doorgegeven, wordt dit steeds geacht de netto prijs te zijn, ex BTW en veilingkosten.

7.3. De veilinghouder int de koopprijs zelf, behoudens andere instructie. De afgifte van de goederen die verkocht zijn, en in bewaring genomen door de veilinghouder of gestald in gebouwen waarvan de veilinghouder de sleutel heeft, kan pas geschieden na betaling door de koper van zowel de hoofdsom als de BTW en de veilingkosten.

7.4. Tenzij anders overeengekomen, zal binnen de week na afgifte van de goederen aan de koper de veilinghouder de prijs, verhoogd met de BTW, storten op de door de curator opgegeven faillissementsrekening. Tegelijk wordt de factuur van de veilinghouder aan de insolventiefunctionaris verzonden met de overeengekomen veilingcommissie + eventuele kosten. Verrekening is toegelaten maar uitsluitend binnen hetzelfde mandaat.

7.5. Wanneer de insolventiefunctionaris zelf de verkoopprijs int, zal deze de veilinghouder verwittigen dat hij kan overgaan tot afgifte. Tegelijk wordt de factuur van de veilinghouder aan de opdrachtgever verzonden met de overeengekomen kosten.

8. Vergoeding van de veilinghouder

De vergoeding van de veilinghouder zal bepaald en meegedeeld worden cfr. art 4.3.

De veilinghouder is gerechtigd om zijn vergoeding, verhoogd met de btw, in mindering te brengen van de bedragen die hij doorstort aan de insolventiefunctionaris. Dergelijke verrekening kan enkel binnen hetzelfde mandaat.

In de vergoeding zijn alle gebruikelijke handelingen vervat die de veilinghouder stelt ter assistentie van de opdrachtgever, optredend als insolventiefunctionaris:

- het opmaken van de inventaris;
- de organisatie van de openbare verkoop-online verkoop, met inbegrip van de publiciteit op de website, de kranten en de bezichtiging door de geïnteresseerden;
- het bewaren van deze goederen, de inning der verkoopgeld en de afgifte aan de koper;

- het ophalen en transporteren van deze goederen naar de plaats van bezichting voor verkoop, indien ze geen bijzonder transportmiddel behoeven of door derden dienen te geschieden, wat gebeurt in akkoord met de insolventiefunctionaris.

Zijn niet vervat in de forfaitaire vergoeding:

- vervoer van activa met bijzondere transportmiddelen;
- opruimen van gebouwen en terreinen;
- bewaking
- tussenkomsten na schadegevallen zoals na noodweer, inbraak
- assistentie bij overdracht en/of afsluiten van nutsvoorzieningen.

Opdrachten die buiten het forfait vallen worden uitdrukkelijk doorgegeven door de insolventiefunctionaris aan het veilinghuis, en worden afzonderlijk en op basis van de overeengekomen kostprijs afgerekend.

TEKST GOEDGEKEURD OP OVERLEGPLATFORM CURATOREN
DD. 24.09.2019