



# Elektronische openbare verkoop: interactief en online

*nieuws*

*legal, profit, non-profit, particulieren,*

*16 april 2018*

Vanaf 1 mei 2018 kan een openbare verkoop niet alleen met fysieke maar ook met elektronische biedingen gebeuren. Een gemengd scenario is evenwel niet voorzien. Er moet dus vooraf gekozen worden tussen een fysieke of een gedematerialiseerde openbare verkoop.

Een elektronische openbare verkoop is interactief en speelt zich af gedurende een bepaalde periode. Publiciteit voor dergelijke interactieve openbare verkoop zal gebeuren via het internet en/of via een affiche op het te verkopen onroerende goed.

## ***Basisregels***

Het Gerechtelijk Wetboek (art. 1193 en 1587) bevat hiervoor een aantal nieuwigheden.

1. de toewijzing is bij opbod en geschiedt in één enkele gedematerialiseerde zitting;
2. de verkoopsvoorwaarden, de wijze, de voorwaarden en de termijn voor het doen van de biedingen worden vooraf bepaald;
3. de notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximaal 10 werkdagen na het ogenblik waarop de elektronische openbare verkoop is gesloten;
4. de toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en door het opstellen van het proces-verbaal van toewijzing;
5. de verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Modaliteiten en kostprijs voor koper bij niet vervulling van de voorwaarde worden vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

## ***Toewijzing***

Na het afsluiten van de biedingen heeft de notaris dus maximaal 10 werkdagen om het hoogste bod kenbaar te maken aan de verkoper of de verzoeker, de hoogste bidder te contacteren en de nodige verificaties omtrent de bidder te doen. De bekendmaking van het hoogste bod gebeurt online.

Op dezelfde dag van de bekendmaking wordt het bod van de bidder authentiek bekrachtigd door het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing. De ondertekening vereist de persoonlijke verschijning van partijen of hun lasthebbers voor de notaris.

De termijn van 10 werkdagen is echt een maximum. Niets belet dat reeds bij de aanvang van de biedingen een afspraak in de agenda van de notaris wordt voorbehouden voor de ondertekening van het proces-verbaal. Bijvoorbeeld de eerstvolgende werkdag na het sluiten van de biedingen. Bij een fysieke openbare verkoop wordt het proces-verbaal van toewijzing zelf onmiddellijk na het sluiten van de biedingen getekend.

### ***Instelprijs en instelpremie***

Naar analogie met andere bestaande onlineveilingen zal met een instelprijs worden gewerkt. Dit kan alleen maar de slaagkans van de elektronische openbare verkoop vergroten. Nu er geen recht van hoger bod meer is, is het vaststellen van een 'juiste' instelprijs natuurlijk belangrijk. Mocht niemand een bod doen dan is er voorzien in de mogelijkheid van afmijning.

De wet voorziet een instelpremie voor elke openbare verkoop waarbij gewerkt wordt met een instelprijs. De bidder die bij aanvang van de openbare verkoop het eerste bod doet, gelijk of hoger dan de instelprijs, krijgt een premie van 1% gelijk aan zijn eerste bod. Voorwaarde is wel dat het goed finaal aan hem wordt toegewezen. Bij een elektronische openbare verkoop zal het dus belangrijk zijn om snel te zijn. De kans op de premie is hier allicht kleiner dan bij een traditionele openbare verkoop in een verkoopzaal.

### ***Kosten***

Er is geopteerd om te blijven werken met het bestaande systeem waarbij de koper een forfaitair aandeel in de rechten, kosten en erelonen betaalt. Dit is volgens een bepaald percentage op de verkoopprijs en de eventuele bijkomende lasten. Dit kostenpercentage is sinds 1 januari 2013 uniform voor heel België, uiteraard zijn er de regionale verschillen inzake registratierechten.

Het is niet uitgesloten dat de publiciteitskosten, die leveringskosten zijn voor de verkoper, niet langer worden afgewenteld op de koper. De algemene verkoopsvoorwaarden zullen dit duidelijk maken.

### ***Registratie en waarborgen***

Voorafgaande registratie via de elektronische identiteitskaart (eID) of digitale ID (Itsme) zal noodzakelijk zijn. Al zal ook kunnen gewerkt worden met een login en paswoord dat via de notaris kan worden bekomen.

Net zoals bij een fysieke openbare verkoop kan de notaris van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen. Dit moet blijken uit de algemene verkoopsvoorwaarden.

## *Online platform*

De Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen (Fednot) lanceert in mei 2018 het online platform langswaar men zal kunnen bieden. Het platform zal toegankelijk zijn via de website van het notariaat.



Johan Lemmens *managing partner*  
*(cko)*  
j.lemmens@atern.io

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

**aternio**