

# INHOUDSTAFEL

<b>VOORWOORD</b>	V
------------------	---

<b>INHOUDSTAFEL</b>	VII
---------------------	-----

<b>KORTE HISTORIEK, CONSTITUTIEVE ELEMENTEN EN AFBAKENING VAN DE OPENBARE VERKOOP</b>	1
<b>KOEN GEURS</b>	

Hoofdstuk 1. Inleiding	1
Afdeling 1. Historiek van de openbare verkoop	1
Afdeling 2. Cass. 9 juni 2016: aanleiding, feiten en beslissing	3
Hoofdstuk 2. Constitutieve elementen van een openbare verkoop	4
Afdeling 1. Een publiek dat fysiek of virtueel wordt samengebracht	4
§ 1. Een publiek	4
§ 2. Virtueel of fysiek, maar niet virtueel en fysiek	6
Afdeling 2. Concurrentiële biedingen, waarbij de een kennis heeft van het bod van de ander zonder noodzakelijk te weten van wie het uitgaat	7
Afdeling 3. <i>Ab initio</i> duidelijk dat het goed aan de hoogste bidder wordt toegewezen of wordt ingehouden	9
Afdeling 4. Verkoop van eigendom of onroerende zakelijke rechten	11
Afdeling 5. Gevolgen van de miskennen	11
Hoofdstuk 3. Welke praktijken zijn wel of net geen openbare verkoop?	12
Afdeling 1. De biedingen onder gesloten omslag	12
Afdeling 2. Onderhandelingen om tot een verkoop uit de hand te komen	14
Afdeling 3. Andere onlinebiedsystemen	17
§ 1. Door middel van afmijning	17
§ 2. Door middel van opbiedingen	19
Afdeling 4. De veiling van onverdeelde goederen	19
Hoofdstuk 4. Samenvattend	21
Afdeling 1. Het nut van het monopolie	21
Afdeling 2. Krachtlijnen voor de verkoper	22

<b>PRAKTISCHE ASPECTEN BIJ DE VOORBEREIDING, DE OPSTART EN HET VERLOOP VAN DE (ONLINE) OPENBARE VERKOOP</b>	23
<b>VALÉRIE TACK, MATHIEU MUYLLE &amp; SAMUEL WYNANT</b>	

Hoofdstuk 1. Inleiding	23
Hoofdstuk 2. Samenstelling van het dossier en voorafgaande opzoekingen	24
Afdeling 1. Kadastraal uittreksel	24
Afdeling 2. Hypothecair getuigschrift en controle eigendomstitel	25
Afdeling 3. Sociale en fiscale kennisgevingen	26
Afdeling 4. Inlichtingen mee te delen door de syndicus	27

Afdeling 5. Administratiefrechtelijke verplichtingen	27
§ 1. Bodem, asbest en andere milieuverplichtingen	28
§ 2. Stedenbouw, water, onroerend erfgoed en bossen	28
§ 3. Energieprestaties	30
§ 4. Andere federale wetgeving	31
Hoofdstuk 3. Machtigingen	31
Afdeling 1. Verkoop op verzoek van een bewindvoerder	33
Afdeling 2. Verkoop op verzoek van de curator van de failliete boedel	33
Afdeling 3. Verkoop op beslag	33
Hoofdstuk 4. Verder verloop van de openbare verkoop via Biddit in het bijzonder	34
Afdeling 1. Opdracht tot tekoopstelling	34
Afdeling 2. Opstelling en ondertekening van de verkoopsvoorwaarden	35
Afdeling 3. Publiciteit	36
§ 1. Geanonimiseerde publicatie	36
§ 2. Publiciteitsvoering	36
Afdeling 4. Biedingen	37
Afdeling 5. Toewijzing van het onroerend goed – Betaling van de prijs en de kosten	37

**DE EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN BIJ EEN FYSIEKE EN ONLINE OPENBARE VERKOOP** 39  
**LAURA SPELTINCX**

Hoofdstuk 1. Inleiding	39
Hoofdstuk 2. Algemeen en toepassingsgebied	39
Hoofdstuk 3. Toetredingscontract	41
Hoofdstuk 4. Wijze van verkopen	41
Hoofdstuk 5. Biedingen, verloop van de openbare verkoop en biedsystemen	42
Afdeling 1. Fysieke openbare verkoop	43
Afdeling 2. Onlineverkoop via Biddit	43
Hoofdstuk 6. Gevolgen van een bod	45
Afdeling 1. Fysieke openbare verkoop	45
Afdeling 2. Onlineverkoop via Biddit	45
Hoofdstuk 7. Het sluiten van de biedingen	46
Afdeling 1. Fysieke openbare verkoop	46
Afdeling 2. Onlineverkoop via Biddit	46
Hoofdstuk 8. Weigering ondertekening pv van toewijzing	48
Hoofdstuk 9. Instelprijs en instelpremie	48
Hoofdstuk 10. Opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering	50
Hoofdstuk 11. Massavorming	51
Afdeling 1. Fysieke openbare verkoop	51
Afdeling 2. Onlineverkoop via Biddit	52
Hoofdstuk 12. Wettelijke indeplaatsstelling	53
Hoofdstuk 13. Uitdrijving	53
Hoofdstuk 14. Toewijzing aan een medeveiler	55
Hoofdstuk 15. Sterkmaking	56

Hoofdstuk 16. Aanwijzing van lastgever	57
Hoofdstuk 17. Borg	57
Hoofdstuk 18. Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid	58
Hoofdstuk 19. Prijs	58
Hoofdstuk 20. Kosten	59
Afdeling 1. Fysieke openbare verkoop	59
Afdeling 2. Online openbare verkoop	60
Hoofdstuk 21. Schuldvergelijking	62
Hoofdstuk 22. Nalatigheidsintresten	62
Hoofdstuk 23. Sancties	63
Hoofdstuk 24. Machten van de lasthebber	63
Hoofdstuk 25. Volmacht	63
Hoofdstuk 26. Besluit	65

**NIET ELKE OPENBARE VERKOOP VERLOOPT VAN EEN  
LEIEN DAKJE: INCIDENTEN BIJ EEN FYSIEKE EN ONLINE  
OPENBARE VERKOOP** 67  
LAURA SPELTINCX

Hoofdstuk 1. Opteren voor een onlineverkoop of een fysieke openbare verkoop	67
Hoofdstuk 2. Recht van hoger bod	68
Hoofdstuk 3. Overlijden van de verkoper of de hoogste bieder	71
Hoofdstuk 4. Weigering van een bod	71
Hoofdstuk 5. Weigering bod van hoogste bieder en tweede hoogste bie- der betwist het bedrag van de toewijzing	73
Hoofdstuk 6. Onderhandelingen na het afsluiten van de biedingsperiode	74
Hoofdstuk 7. Datum van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing na een online openbare verkoop moet worden verzet	75
Hoofdstuk 8. Aankoop in onverdeeldheid of voor derden	76
Hoofdstuk 9. Gevolgen indien de toewijzing niet plaatsvindt binnen de termijn van 10 werkdagen	76
Hoofdstuk 10. Verkoop (deels) onder het btw-stelsel	77
Hoofdstuk 11. Weigering tot ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing	78
Hoofdstuk 12. Kosten/prijs worden/wordt niet betaald	80
Afdeling 1. Ontbinding	81
Afdeling 2. Rouwkoop	82
Afdeling 3. Onroerend beslag	83
Hoofdstuk 13. Terugtrekken uit de verkoop	83
Hoofdstuk 14. Besluit	84

**PRIJSZETTING, VOORKOOPRECHTEN, POLITIE VAN DE  
VERKOOP EN COMMANDVERKLARING** 85  
NICOLAS RAEMDONCK

Hoofdstuk 1. Instelprijs, afmijning en premies	86
Afdeling 1. Wettelijk kader	86

Afdeling 2. De instelprijs	87
Afdeling 3. De afmijning	88
Afdeling 4. De premie	89
Hoofdstuk 2. De voorkooprechten	90
Afdeling 1. Het voorkooprecht van de pachter	91
§ 1. Kennisgeving aan de pachter	91
§ 2. Aandachtspunten bij de kavelvorming	91
§ 3. Verrichtingen op de zitdag	93
A. Openbare verkoop zonder recht van hoger bod	93
B. Openbare verkoop met recht van hoger bod	96
§ 4. Na de toewijzing	97
Afdeling 2. De Vlaamse decretale voorkooprechten	98
§ 1. Kennisgeving van de zitting	98
§ 2. Verrichtingen op de zitdag	99
A. De fysieke openbare verkoop	99
B. De gedematerialiseerde openbare verkoop	101
Hoofdstuk 3. Politie van de verkoop	102
Afdeling 1. Weigering bod	103
Afdeling 2. Samenvoeging en splitsing van kavels	106
§ 1. De fysieke openbare verkopen	106
§ 2. De Bidditverkoop	108
§ 3. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering	109
Hoofdstuk 4. Commandverklaring	110

**FISCALE ASPECTEN VAN DE OPENBARE VERKOOP** 113  
**ANNICK GHYSENS**

Hoofdstuk 1. Inleiding	113
Hoofdstuk 2. Registratieverplichting en -termijn	113
Hoofdstuk 3. Eisbaarheid van het verkooprecht	115
Hoofdstuk 4. Belastbare grondslag voor de heffing van het verkooprecht	115
Afdeling 1. Overeengekomen waarde	115
Afdeling 2. Berekeningstechniek om de overeengekomen waarde te bepalen	117
Afdeling 3. Toepasselijk tarief van het verkooprecht	119
Hoofdstuk 5. Mogelijkheid om de verkoop fiscaalvriendelijk te ontbinden	120
Hoofdstuk 6. Toewijzing aan een medeveiler	120
Hoofdstuk 7. Commandverklaring	121
Afdeling 1. Voorwaarden voor de vrijstelling – overzicht	121
Afdeling 2. Voorbehoud van de mogelijkheid tot commandverklaring in de toewijzingsakte	122
Afdeling 3. Toewijzing die binnen het toepassingsgebied van het verkooprecht valt	122
Afdeling 4. Commandverklaring binnen de gestelde termijn	122
Afdeling 5. Gevolgen van een fiscaal regelmatige commandverklaring	123
Hoofdstuk 8. Toewijzing na rouwkoop	124