

## OPENBARE VERKOOP IN EEN ZITDAG.

Openbare verkopeningen gebeurden meestal in twee zitdagen. Door de wet van 15 mei 2009 is dat vanaf 1 januari 2010 veranderd. Eén zitdag wordt de regel. Alleen als er een hoger bod komt, zal nog een tweede zitdag gehouden worden.

### Vrijwillige of verplichte openbare verkoping.

Woningen en landbouwgronden kunnen door een openbare verkoping verkocht worden. De algemene regels die voor een gewone verkoop gelden, zijn ook van toepassing op de openbare verkoop. Bij openbare verkopeningen wordt een onderscheid gemaakt tussen de verplichte openbare verkoop en de vrijwillige openbare verkoop. Bij deze laatste vragen de eigenaars in vrije wil aan de notaris om tot verkoop over te gaan. Als het te verkopen goed toebehoort aan verschillende eigenaars, bv. omdat zij dat samen geërfd hebben, dan moeten zij vooraf akkoord gaan over de prijs van het te verkopen goed. De koop wordt steeds toegewezen aan de meeste bidder. Na de toewijzing kan de verkoper altijd weigeren om de verkoop effectief te laten doorgaan bv. omdat hij in onmin leeft met de koper, hem niet vertrouwt enz. Als de eigenaar-verkoper akkoord is met de verkoop, zal de notaris de akte opmaken.

Een verplichte openbare verkoop gebeurt op rechterlijk gezag. Dat gebeurt als er bv. minderjarige eigenaars zijn, de goederen in beslag genomen werden door een schuldeiser die de opbrengst wil, er een faillissement is van de eigenaar enz.

Indien een goed in mede-eigendom toebehoort aan verschillende eigenaars, zoals bv. bij een onverdeeldheid na een erfenis, dan kunnen de mede-eigenaars steeds de verdeling vorderen. Bij verdeling is het de regel dat in natura moet verdeeld worden maar dit is bij gronden en gebouwen niet mogelijk. De mede-eigenaars moeten de veiling eisen en waarna de goederen openbaar verkocht worden en zij de opbrengst onder elkaar verdelen.

### Premie voor de hoogste bidder.

De openbare verkopeningen gebeurden bijna altijd in twee zitdagen. Het was de notaris die daarover besliste, in samenspraak met de verkopers. Op de eerste zitdag kwam meestal niet veel volk omdat men ervan uitging dat er toch een tweede zitdag volgde.

Maar op die manier werd een openbare verkoping duurder omdat het organiseren van een tweede zitdag extra kosten meebracht.

Sinds 1 januari 2010 is de tweede zitdag afgeschaft. Voortaan geschiedt de toewijzing in één enkele zitting. Meestal geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van een hoger bod. Het is echter mogelijk dat de notaris en de verkopers beslissen om geen hoger bod toe te laten. Dan wordt het goed toegewezen aan de laatste en hoogste bidder.

De notaris kan een instelprijs bepalen, eventueel na advies van een deskundige. De bidder die bij de aanvang van de zitdag als eerste een bod doet dat gelijk is of hoger is dan de instelprijs, krijgt een vergoeding van 1% van zijn eerste bod. Als de instelprijs bv. 100.000 euro is en de eerste bidder biedt 120.000 euro, dan krijgt hij een premie van 1% op de 120.000 euro dus 1.200 euro. De eerste bidder zal die premie krijgen als het goed definitief aan hem toegewezen wordt. De premie komt ten laste van de verkoopmassa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris de instelprijs geleidelijk aan verminderen tot iemand akkoord gaat met het voorgesteld bedrag. Men noemt dit *afmijning*. Bij afmijning is er geen premie voorzien.

De notaris kan ook verkopen zonder eerst een instelprijs te bepalen. In dat geval kan hij een premie toekennen aan de bieder die het hoogste bedrag biedt op de eerste zitdag. De premie bedraagt 1% van dat bod. De premie zal enkel gegeven worden als het die bieder is die het goed aankoopt. Als er bv. een hoger bod komt, en de hoogste bieder van de eerste zitdag biedt niet meer, dan zal hij die premie van 1% uiteraard niet krijgen.

#### Tweede zitdag.

Als verkocht wordt met mogelijkheid tot hoger bod en er een hoger bod komt, zal er een tweede zitdag gehouden worden. Een hoger bod moet uitgebracht worden binnen de 15 dagen. In principe moet het hoger bod gelijk zijn aan één tiende van de toewijzingsprijs met een minimum van 250 euro en een maximum van 6.200 euro. Het hoger bod moet bij gerechtsdeurwaardersexploot aan de notaris betekend worden.

Als de notaris op de eerste zitdag een premie van 1% toekende aan de hoogste bieder en er na hoger bod een tweede zitdag gehouden wordt waarop de eerste bieder het hoogste biedt, dan behoudt hij de premie van 1%. Als het goed toegewezen wordt aan iemand anders, vervalt de premie. Het is dus alleen de uiteindelijke koper die kan genieten van een premie.