

GERECHTELIJKE VERKOPINGEN NA DE NIEUWE INSOLVENTIEWET

Matthias E. STORME

gewoon hoogleraar KU Leuven, advocaat Gent

Frederic HELSEN

Assistent Instituut Handels- en Insolventierecht KU Leuven, Notarieel jurist

I. INLEIDING

1. De nieuwe insolventiewet van 11 augustus 2017 heeft naast het codificeren in Boek XX “Insolventie van ondernemingen” van het faillissements- en reorganisatierecht ook een aantal wijzigingen aangebracht aan het Gerechtelijk Wetboek, met name wat de gerechtelijke verkopen van onroerende goederen betreft.

Waar deze wet op vlak van faillissement en reorganisatie hoofdzakelijk een kwestie van codificatie was, met relatief beperkte inhoudelijke wijzigingen, gaat het bij de gerechtelijke verkopen wel degelijk om belangrijke wijzigingen. We bespreken in II. de wijzigingen die de openbare verkoping in het algemeen betreffen, in III. de wijzigingen bij de verkoop na faillissement, procedure van gerechtelijke reorganisatie en collectieve schuldenregeling, met bijzondere aandacht voor de interferentie met de beslagprocedure en de rechten van separatisten in de collectieve procedure, en in IV. de bijzonderheden in geval van mede-eigendom.



II. OPENBARE VERKOOP IN HET ALGEMEEN

A. OVERZICHT EN KRACHTLIJNEN

2. De overkoepelende betrachting van de wetgever was het moderniseren en stroomlijnen van de openbare verkoop, om deze meer (kosten-)efficiënt te maken en aansluiting te zoeken met de commerciële realiteit die zich meer en meer online afspeelt.

De grote blikvanger van de hervorming is dan ook de invoering van de online openbare verkoop, in de wet de verkoop via gedematerialiseerde biedingen

genoemd. Praktisch verkoopt deze verkoop via het speciaal daartoe ontworpen online platform Biddit (www.biddit.be), dat door FedNot beheerd wordt.

De tweede spraakmakende hervorming is de afschaffing van het hoger bod, die dit keer algemeen en definitief is, en dit onder de noemer van stroomlijning en verhoging van de efficiëntie.

Verder brengt de nieuwe insolventiewet nog een aantal eerder beperkte en punctuele wijzigingen, waaronder de mogelijkheid van toewijzing onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering, een vernieuwde procedure voor de rouwkoop die de notaris meer slagkracht moet bieden om een dossier sneller vooruit te krijgen, en de stroomlijning van de procedure van zuivering van het goed door overwijzing op de prijs.

B. DE ONLINE OPENBARE VERKOOP

3. Net zoals in het verleden zal de notaris de verkoopsvoorwaarden opmaken en daarin beschrijven hoe de verkoop georganiseerd zal worden. De voorlegging van deze verkoopsvoorwaarden aan de vrederechter¹ kan voortaan bij gewone brief gebeuren.² In het gewijzigde artikel 1192 Ger.W. waakt de vrederechter over de bescherming van de betrokken belangen, en kan hij of zij voorwaarden stellen, waaronder zijn of haar instemming met de toewijzing. De vrederechter kan dus niet meer, zoals in het oude recht, besluiten zelf aanwezig te zijn bij de verkoopsverrichtingen, omdat een dergelijke fysieke aanwezigheid bij een online verkoop niet mogelijk is.³

4. De verkoopsvoorwaarden vermelden, in het geval van een online verkoop, de start- en einddatum van de biedingen, en worden door de notaris geüpload op Biddit, in de vorm van één pdf-bestand, dat dus zowel de algemene als de bijzondere verkoopsvoorwaarden bevat. Om het gebruiksgemak van de kandidaatkopers te verhogen door uniformiteit te bieden werd een model ter beschikking gesteld door de commissie gerechtelijk recht van FedNot.

¹ Van toepassing op de verkopen geregeld door de art. 1186 tot en met 1190 Ger.W., te weten: de verkopen van onroerende goederen toebehorende aan minderjarigen, aan vermoedelijk afwezigen of aan personen onbekwaam verklaard onroerende goederen te vervreemden (art. 1186 Ger.W.); onroerende goederen in onverdeeldheid tussen voornoemde categorieën van personen of geïnterneerden enerzijds, en andere mede-eigenaars anderzijds (art. 1187 Ger.W.); onroerende goederen die toebehoren aan een onbeheerde of onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaarde nalatenschap (art. 1189 Ger.W.); en onroerende goederen die toebehoren aan een faillissementsboedel (art. 1190 Ger.W.).

² Art. 1192, § 1 Ger.W.

³ M. DE POTTER DE TEN BROECK, J. DEROM, S. GAMA, L. SPELTINCKX, J. VAN ZUYLEN, “De nieuwe wet op de insolventie – invloed op de fysieke en elektronische openbare verkopen”, *Notamus* 2017, afl. 1, 47.

5. Vooraleer de effectieve biedingen geopend worden, wordt de verkoop van het goed reeds geadverteerd op Biddit (en, naar de keuze van de instrumenterende notaris, via andere kanalen), en worden de bezoeken georganiseerd. Bieden is vervolgens mogelijk gedurende de op voorhand in de verkoopsvoorwaarden bepaalde termijn, die in principe acht dagen duurt.⁴ Op het vooraf bepaalde uur⁵ op de laatste dag worden de biedingen gesloten, behoudens de werking van de zogenaamde “zandloper”. De ervaring met online biedingen op roerende goederen, via commerciële biedingsites leert dat kandidaat-kopers vaak wachten tot het einde van de biedingsperiode om een bod te doen. Meer nog, men zou wel eens kunnen proberen om met een ultiem bod, nét een fractie van een seconde voor het aflopen van de biedingen, aan de andere gegadigden de kans te ontnemen een hoger bod te doen. Een dergelijke loterij is natuurlijk niet efficiënt. Om deze reden is er voorzien dat elke bieding die gedaan wordt in de laatste vijf minuten van de biedingsperiode, deze met vijf minuten verlengt. Op die manier hebben andere gegadigden steeds de tijd om een hoger bod te doen als zij dat willen. Alleszins eindigt het bieden om middernacht van de laatste dag, dit om het berekenen van de termijnen reeds vooraf eenduidig te kunnen laten gebeuren.⁶

6. Na het sluiten van de biedingen heeft de notaris een periode van maximaal tien werkdagen om over te gaan tot de toewijzing. Tijdens deze periode gaat de notaris de identiteit, handelingsbekwaamheid en desgevallend solvabiliteit van de hoogste bieder na. Het is dan ook goed mogelijk dat de hoogste bieder om een van deze redenen uitgesloten moet worden. Daarenboven moet de verkoper of verzoeker ook akkoord gaan met dit hoogste bod. Daarom blijven dan ook alle bidders door hun bod gebonden tot aan het moment van de toewijzing of inhouding.⁷

De in de wet aangegeven tien werkdagen bakenen een maximumtermijn af; het is perfect mogelijk en sterk aan te raden op veel kortere termijn over te gaan tot de toewijzing. Notaris Dirk Michiels pleit er zelfs voor om de toewijzing in te plannen op de eerstvolgende werkdag na het sluiten van de biedingen, en dit ook op voorhand duidelijk te communiceren aan de gegadigden zodat zij zich hierop kunnen voorzien. Op die manier hebben de partijen zo snel mogelijk duidelijkheid en vermijdt men allerhande manipulaties en oneigenlijke commandverklaringen.⁸

⁴ Het is mogelijk dat deze termijn nog zal worden aangepast in functie van de ervaringen.

⁵ Momenteel vastgelegd om 13 uur.

⁶ In principe zou het probleem van de slimme biedingen in extremis zich dus net voor middernacht alsnog kunnen voordoen. De notaris bepaalt echter het minimale increment waarmee elke bieding de vorige moet overtreffen. Indien dit op 1.000 euro wordt gesteld, moet er dus voor minstens 12.000 euro verder geboden worden per uur dat men de veiling wil rekken, oftewel 132.000 euro om tot middernacht te geraken (en dit op voorwaarde dat de concurrerende bidders ook telkens pas na 4 minuten 59 seconden overbieden). De kans op dit soort strategisch gedrag is dan ook vrij klein.

⁷ D. MICHIELS, “De interactieve verkoop is op komst”, *T.Not.* 2018, 245.

⁸ D. MICHIELS, *T.Not.* 2018, nr. 3, 246.


7. De eigenlijke toewijzing bestaat uit twee elementen, die beide op dezelfde dag plaatsvinden. Enerzijds is er de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing; een authentieke akte die (fysiek) verleden wordt door de instrumenterende notaris, en ondertekend door de koper aan wie het goed toegewezen wordt (die dus niet noodzakelijk de hoogste bidder zal zijn), evenals door de verkoper of verzoeker. Anderzijds bestaat de toewijzing uit de online mededeling van het hoogste weerhouden bod.⁹ Ook de online openbare verkoop is immers nog steeds een *openbare* verkoop, die in alle transparantie dient te verlopen. Hoewel de identiteit van de hoogste bidder uiteraard om privacyredenen niet te grabbel wordt gegooid, moet het biedingsproces en de uitkomst daarvan wel volledig publiek verlopen. De mededeling van het hoogste weerhouden bod finaliseert deze transparantie, en bevrijdt ook meteen de andere bidders van hun bod. Blijft de koper aan wie het goed werd toegewezen achteraf in gebreke, dan kunnen de overige bidders niet meer zonder meer aan hun bod gehouden worden, maar zal de procedure van de rouwkoop vervolgd moeten worden, waarover hieronder meer.

C. AFSCHAFFING VAN HET HOGER BOD

8. Het hoger bod wordt met de nieuwe insolventiewet definitief afgeschaft. Of dat is toch de bedoeling van de wetgever. Een terechte betrachting, want het bestaan van de mogelijkheid van hoger bod verlaagt de efficiëntie en de totale opbrengsten van openbare verkopen. Het vaak gehoorde tegenargument dat er bij veel (gerechtelijke) openbare verkopen toch een hoger bod komt, en het dus daarom toch goed is dat dit bestaat, snijdt uiteraard geen hout. Zonder in detail te kunnen treden over de economische achtergrond, volstaat het om het meest intuïtieve tegenargument aan te halen: als kandidaat-kopers weten dat ze, bij een al te lage prijs na de eerste zitdag, steeds een tweede zitdag kunnen uitlokken, is er weinig reden om überhaupt naar die eerste zitdag te gaan. Ofwel gaan de bindingen op dat moment al te hoog, en zou het tijdverlies geweest zijn, ofwel gaan ze laag en kan er een hoger bod gedaan worden. Het feit dat er relatief vaak een hoger bod komt, bewijst net dat het bestaan van de eerste zitdag aanwezigheid op die eerste zitdag ontmoedigt. Als een eerste zitdag op een effectieve manier de kopersmarkt aantrekt, wordt er geboden tot aan de marktprijs en is er geen tweede zitdag nodig.¹⁰

De wetgever heeft deze beleidsargumenten ter harte genomen, en nu eindelijk de mogelijkheid tot hoger bod afgeschaft bij gerechtelijke verkopen, daar waar deze in principe al was afgeschaft voor de vrijwillige openbare verkopen.

⁹ D. MICHIELS, *T.Not.* 2018, nr. 3, 245.

¹⁰ Zie F. HELSEN, "Designing the foreclosure of security interests", te verschijnen, nr. 

9. Recent is hier echter enige weerstand tegen gekomen in de rechtsleer, en niet van de minste auteurs. Georges DE LEVAL en Jean-Luc LEDOUX stellen voor om via het lastenkohier alsnog een tweede zitdag te organiseren.¹¹

Dat dit mogelijk is bij vrijwillige openbare verkopen, staat buiten kijf.

Wat de gerechtelijke openbare verkopen betreft, valt dit toch sterk af te raden. Zonder te willen verzanden in een eindeloze discussie tot op welke hoogte de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek inzake beslag van openbare orde, dan wel louter van dwingend recht zijn, is de bedoeling van de wetgever glashelder: het inbouwen van de mogelijkheid tot hoger bod is beproefd, inefficiënt bevonden, en afgeschaft. In de plaats daarvan is er een beter, meer eigentijds alternatief gekomen in de vorm van de online openbare verkoop, waar er gedurende meerdere dagen geboden kan worden, waardoor er geen versie van het hoger bod nodig is. De notaris die desalniettemin in een gerechtelijke openbare verkoop de mogelijkheid van hoger bod verschaft, neemt minstens het risico dat de schuldeisers zwaargheden zullen formuleren, en gaat in tegen de duidelijke wil van de wetgever.

10. Wat dan met de vrees dat de biedingen op de enige zitdag door omstandigheden bijzonder slecht verlopen, met een belachelijke prijs tot gevolg? Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het gebruiken van een instelprijs.¹² Dit is sowieso aan te raden, omdat een aantrekkelijk bepaalde instelprijs net bijkomende bidders kan aantrekken. De ervaring leert daarenboven ook dat de instelprijs ervoor zorgt dat het goed in online zoekmachines verschijnt tussen gelijkaardige goederen wanneer de gebruiker de zoekresultaten rangschikt op prijs, eerder dan helemaal achteraan de lijst te verdrinken in allerhande zoekertjes zonder geaf-ficheerde vraagprijs.¹³

Indien de instelprijs te optimistisch bepaald werd, waardoor er niemand een eerste bod doet, kan de notaris desnoods ook tot afmijning overgaan om het bieden op gang te brengen.¹⁴ Daarnaast is er de mogelijkheid om in de verkoopsvoorwaarden een instelpremie te bepalen. Deze premie van 1% van het eerste bod komt toe aan de eerste bieder die de instelprijs (of meer) biedt, op voorwaarde dat het goed uiteindelijk ook aan die bieder wordt toegewezen, en dit ten laste van de boedel. Ook deze premie kan een nuttig instrument zijn om het bieden op gang te brengen.¹⁵ Indien de notaris geen instelpremie bepaald heeft in de verkoopsvoorwaarden, en er niemand een eerste bod uitbrengt, kan de notaris ook op dat

¹¹ J.-L. LEDOUX, G. DE LEVAL, "La faculté de surenchère restaurée et améliorée par le cahier des charges?", *Revue du Notariat belge* 2018, 609-610.

¹² Art. 1193 IV e.v. Ger.W.

¹³ Zie ook D. MICHIELS, *T.Not.* 2018, nr. 3, 248.

¹⁴ Art. 1193 VI Ger.W.

¹⁵ D. MICHIELS, *T.Not.* 2018, nr. 3, 247; M. DE POTTER DE TEN BROECK, J. DEROM, S. GAMA, L. SPELTINCKX, J. VAN ZUYLEN, *Notamus* 2017, afl. 1, 48; D. MICHIELS, "De openbare verkoop" in X., *Notariële praktijk. Dagdagelijks, of toch niet? De praktijk anders bekeken*, Mechelen, Kluwer, 2014, 86-87.

moment nog beslissen een premie toe te kennen aan de eerste bieder, ter waarde van 1% van dat eerste bod. Ook deze premie komt ten laste van de boedel, en is enkel opeisbaar als het goed uiteindelijk ook aan die eerste bieder toegewezen wordt.¹⁶

D. TOEWIJZING ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN FINANCIERING

11. De wet bepaalt nu expliciet dat de verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering. Om toch enigszins compensatie te bieden voor het risico op bijkomende kosten dat de verkopers daarmee nemen, kunnen de verkoopvoorwaarden bepalen dat de koper die deze opschortende voorwaarde succesvol inroept om zich terug te trekken, binnen bepaalde grenzen, de kosten van de toewijzing moet dragen.¹⁷

De ratio legis mag duidelijk zijn; het is de bedoeling de openbare verkoop zo dicht mogelijk te doen aanleunen bij een onderhandse verkoop, en een zo groot mogelijk deel van de kopersmarkt te bereiken. De opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering is een nuttige geruststelling die veel mensen toch nog hebben om de sprong te durven wagen, maar die relatief zelden effectief ingeroepen moet worden.

12. Daarentegen valt het nog te bezien hoe vaak een dergelijke voorwaarde gehanteerd zal worden bij openbare verkopen. De inzet is daar immers een stuk hoger; wanneer een koper zich terugtrekt bij een onderhandse verkoop, is er niet noodzakelijk veel verloren. Men zal de overige kandidaten opnieuw contacteren, en het commissieloon van een eventuele makelaar blijft hetzelfde. Bij een vrijwillige openbare verkoop zou het eventueel ook een mogelijkheid kunnen zijn om de tweede hoogste bieder te contacteren, die hoewel niet langer gebonden door zijn bod, mogelijks nog geïnteresseerd zal zijn. Op die manier kan er dan soepel overgeschakeld worden op een minnelijke verkoop. Bij een gerechtelijke openbare verkoop, daarentegen, zal er opnieuw geveild moeten worden, met alle kosten van dien. De clause die de kosten van de herveiling (gedeeltelijk) bij de zich terugtrekkende koper legt, biedt hier slechts een beperkt antwoord op. Men kan zich inderdaad afvragen hoe realistisch de recuperatie van die kosten zal zijn jegens een koper die onvoldoende kredietwaardig is om een bankfinanciering te krijgen.

¹⁶ Art. 1193 VII Ger.W.; D. MICHIELS, “De interactieve verkoop is op komst”, *T.Not.* 2018, nr. 3, 248.

¹⁷ Art. 1193 en 1587 Ger.W.; D. MICHIELS, *T.Not.* 2018, nr. 3, 242; M. DE POTTER DE TEN BROECK, J. DEROM, S. GAMA, L. SPELTINCKX, J. VAN ZUYLEN, *Notamus* 2017, afl. 1, 48.

Om deze redenen heerst er wel wat scepsis en terughoudendheid met betrekking tot de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering. Naar onze mening, echter, kan dit toch een nuttig instrument zijn, indien correct toegepast in de juiste context.

E. ROUWKOOP

13. Net zoals onder het oude recht blijft het uiteraard mogelijk dat één van de gerechtigden om de rouwkoop te vervolgen¹⁸ de notaris hiertoe verzoekt. In dat geval maant de notaris de in gebreke blijvende koper aan om binnen de acht dagen zijn verplichtingen te voldoen.¹⁹

De procedure van de rouwkoop werd echter verder gestroomlijnd. Onder het oude recht kon het namelijk voorvallen dat geen van voormelde belanghebbenden in gang schoot wanneer de koper zijn verplichtingen niet nakwam, waardoor de verkoop in het ijle bleef hangen. De notaris kon niet verder werken, en zolang de rouwkoop niet vervolgd werd, was de gebrekkige koper niet vrij.²⁰

14. De hervorming van het insolventierecht verhelpt dit probleem door enerzijds het initiatiefrecht bij de notaris te leggen, en anderzijds een reactie te vereisen vanwege de belanghebbenden binnen duidelijke termijnen, op straffe van verval van de mogelijkheid de rouwkoop te vervolgen.

Concreet zal de notaris zelf het initiatief kunnen (en moeten) nemen om binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan te manen zijn verplichtingen te voldoen binnen de acht dagen. Bij gebrek aan tijdige nakoming zal de notaris dan de gerechtigden tot vervolging van de rouwkoop informeren bij aangetekend schrijven. Vanaf dat moment hebben deze gerechtigden vijftien dagen om de notaris te verzoeken de rouwkoop te vervolgen. Komt er geen dergelijk verzoek binnen deze termijn, dan vervalt het recht om de rouwkoop te vervolgen.²¹

Op deze manier heeft de notaris de sleutels in handen om snel duidelijkheid te krijgen, en kan men voorkomen dat iedereen naar elkaar kijkt, maar niemand iets doet.

¹⁸ Met name: de schuldeisers aan wie het beslag is gemeen gemaakt die tevens over een uitvoerbare titel beschikken, en de schuldenaar, zie R. JANSSEN, A. MICHELENS, *Notarieel executierecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 190; D. MICHELS, “De openbare verkoop”, in X., *Notariële praktijk. Dagdagelijks, of toch niet? De praktijk anders bekeken*, 115.

¹⁹ Art. 1601, § 1 Ger.W.

²⁰ M. DE POTTER DE TEN BROECK, J. DEROM, S. GAMA, L. SPELTINCKX, J. VAN ZUYLEN, *Notamus* 2017, afl. 1, 49; D. MICHELS, “De openbare verkoop” in X., *Notariële praktijk. Dagdagelijks, of toch niet? De praktijk anders bekeken*, 115-116.

²¹ Art. 1601, § 2 Ger.W.; M. DE POTTER DE TEN BROECK, J. DEROM, S. GAMA, L. SPELTINCKX, J. VAN ZUYLEN *Notamus* 2017, afl. 1, 49.

F. STROOMLIJNING VAN DE PROCEDURE VAN ZUIVERING

15. Ook de procedure van de zuivering is gestroomlijnd, door duidelijke termijnen en verifieerbare ijkpunten in te voeren in de procedure. Zeker in een context van insolventie is het van kapitaal belang dat de koper niet verontrust kan worden door de schulden van de vorige, insolvabele eigenaar. Indien die zekerheid niet geboden kan worden, zakt de markt voor gedwongen verkopen van vastgoed in elkaar, met alle gevolgen van dien voor de schuldeisers. Om hiervoor te zorgen voorziet het Gerechtelijk Wetboek in de van rechtswege overwijzing van de prijs. Deze rechtsfiguur bepaalt dat het goed, door de betaling van de prijs door de koper, gezuiverd wordt van bijzondere voorrechten, hypotheken en overschrijvingen van bevel of beslag. Deze worden getransponeerd op de koopsom, reden waarom men ook spreekt van de “overwijzing *op* de prijs”.²²

Het procedé van deze overwijzing is gebaseerd op artikel 1326 Ger.W., dat met de nieuwe insolventiewet grondig herwerkt wordt. De achterliggende idee is dat de belanghebbende schuldeisers betrokken moeten worden bij de procedure, zodat zij deze eventueel kunnen bijsturen indien hun belangen onvoldoende beschermd worden, door hun argumenten te laten gelden ten overstaan van de notaris of de rechter. Dit draagvlak vormt dan de basis voor het transponeren van hun rechten op het resultaat van de gedwongen verkoop, die zij dus mee vorm hebben kunnen geven.

16. Onder het oude recht was deze betrokkenheid echter onvoldoende nauwkeurig geformuleerd. Bij openbare verkopen gold overwijzing op de prijs van de rechten van de ingeschreven schuldeisers die geldig bij de toewijzing waren opgeroepen. Voor deze oproeping waren geen wettelijke formaliteiten voorgeschreven, de notaris moest er gewoon voor zorgen dat hij of zij de correcte voorafgaande oproeping kon bewijzen. Bij gebreke aan (bewijs van) een geldige oproeping, bleven de rechten van de betrokken schuldeiser onverkort gelden tegen het verkochte goed, en dus tegen de koper, die zich vervolgens tegen de notaris kon keren.²³

Een gelijkaardige trend gold voor de minnelijke verkopen, gemachtigd door de rechter. In deze rechtspleging dienden de belanghebbende schuldeisers tijdens de procedure van machtiging gehoord te worden, of behoorlijk opgeroepen bij gerechtsbrief. Wat men echter concreet moet verstaan onder het horen van de

²² F. HELSEN, “Verkoop van een onroerend goed: wat bij insolventie van één van de partijen?” in X., *Insolventie: de notaris maakt de rekening*, Mechelen, Kluwer, 2017, 59. Zie ook D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in X., *Notariële praktijk. Dagdagelijks, of toch niet? De praktijk anders bekeken*, 103.

²³ F. HELSEN, in X., *Insolventie: de notaris maakt de rekening*, 59; M.E. STORME, L. DE KEYSER, *Notarieel executierecht*, Leuven, Acco, 2017, 202; R. JANSSEN, A. MICHIELSENS, *Notarieel executierecht*, 255.

schuldeiser was niet geheel duidelijk, en de verantwoordelijkheid om na te gaan of alle belanghebbende schuldeisers wel correct opgeroepen werden door de griffie lag bij de notaris die het notarieel getuigenschrift tot doorhaling moest opstellen.²⁴

17. Het nieuwe recht biedt een antwoord op deze onzekerheden door een weliswaar formalistische, maar duidelijke procedure op te leggen. Bij een openbare verkoop dient de notaris de belanghebbende schuldeisers bij de toewijzing op te roepen, en dit ten minste acht dagen voor het eerste bod wordt uitgebracht. Bij verkopen uit de hand met machtiging van de rechter²⁵, evenals bij de door de rechter gemachtigde verkopen van onverdeelde goederen²⁶, dienen de belanghebbende schuldeisers tot de machtigingsprocedure opgeroepen te worden bij gerechtsbrief die ten minste acht dagen voor de zitting betekend werd.²⁷ De mogelijkheid de schuldeiser te horen, die weliswaar enige flexibiliteit bood om een gebrekkige oproeping af te dekken, wordt dus opzijgeschoven wegens te onzeker.

De categorie van belanghebbende schuldeisers wordt ook duidelijk en meer nauwkeurig omschreven; deze omvat de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, en de schuldeisers die een bevel of beslag hebben doen overschrijven.²⁸ Mits correcte naleving van de procedure zullen dus al deze rechten overgewezen worden op de prijs, en zullen de betreffende in- en overschrijvingen doorgehaald kunnen worden.

G. PUNCTUELE WIJZIGINGEN

18. De nieuwe insolventiewet heeft verder een aantal punctuele wijzigingen aangebracht in het Gerechtelijk Wetboek die op het eerste zicht misschien niet zullen opvallen, maar desalniettemin een impact hebben.

Zo werd de verplichte bekendmaking van openbare verkopen via aanplakbiljetten geschrapt. In de praktijk stelden deze aanplakbiljetten immers toch al niet meer veel voor, gezien de meer effectieve middelen geboden door online platformen.

19. Verder worden er een aantal principes licht aangepast aan de realiteit van de online openbare verkoop en de afschaffing van de mogelijkheid van hoger bod.

²⁴ F. HELSEN, in X., *Insolventie: de notaris maakt de rekening*, 64; C. ENGELS, "De zekerheidsrechtelijke beperkingen van de verkoop uit de hand van een onroerend goed dat tot een failliete boedel behoort", *RW* 2010-11, 965 (noot bij Cass. 4 maart 2010).

²⁵ Zoals bepaald in art. 1193bis, 1193ter, 1580bis, 1580ter, en 1675/14bis Ger.W. en art. XX.88 WER.

²⁶ Openbaar of uit de hand, bepaald in art. 1187, 1189bis, 1193bis, 1209, 1214, 1224 en 1675/14bis Ger.W. en art. XX.88 en XX.193 WER.

²⁷ Art. 1326, § 1 en § 2 Ger.W.; M. DE POTTER DE TEN BROECK, J. DEROM, S. GAMA, L. SPELTINCKX, J. VAN ZUYLEN, *Notamus* 2017, afl. 1, 50.

²⁸ Art. 1326, § 1 en § 2 Ger.W.

Zo waakt de vrederechter nog steeds over de in het geding zijnde belangen, maar kan hij of zij niet meer beslissen aanwezig te zijn op de zitting, vermits er niet meer steeds een fysieke zitting zal zijn.

20. Ten slotte wordt ook in het kader van de zuivering van het goed door de van rechtswege overwijzing van de prijs de gangbare praktijk bevestigd die erin bestaat dat de titel van de koper simpelweg bestaat uit de akte, zonder dat de beschikking of het vonnis tot machtiging hieraan aangehecht hoeft te worden.²⁹

III. BIJZONDERE VERKOPINGEN

21. In deze afdeling bespreken we de wijzigingen bij de verkopen van onroerend goed uit faillissement, gerechtelijke reorganisatie en collectieve schuldenregeling. Er zijn daarnaast ook gelijkaardige wijzigingen bij de verkoop van goederen van minderjarigen en de verkoop uit een beneficiair aanvaarde nalatenschap.

A. VERKOOP UIT FAILLISSEMENT

22. Wat de verkoop na faillissement betreft, zijn er geen vermeldenswaardige wijzigingen in de procedure van verkoop uit de hand. We bespreken enkele aspecten van de procedure van openbare verkoop in 1. en de mogelijke interferentie met beslagprocedures en rechten van separatisten in 2.

1. *Procedure van openbare verkoping in het algemeen*

23. Wordt er niet gekozen voor een verkoop uit de hand, dan vindt de openbare verkoping nog steeds plaats volgens de eigen regeling van artikel 1190 e.v. Ger.W. De procedure is nogal verschillend van de basisprocedure van het uitvoerend onroerend beslag en sluit eerder aan bij de vrijwillige openbare verkopen waarvoor een gerechtelijke machtiging vereist is (art. 1186-1189 Ger.W.).

Overeenkomstig artikelen 1190 *in fine* en 1192, § 1 II Ger.W. waken de curator en de vrederechter over de bescherming van de betrokken belangen. Deze belangenafweging gebeurt op het ogenblik van de goedkeuring van het ontwerp van verkoopsvoorwaarden door de vrederechter. Hieruit volgt dat de vrederechter in de verkoopsvoorwaarden zijn aanwezigheid³⁰ en toestemming met het hoogste bod kan opleggen, zoals hij ook andere voorwaarden kan verbinden aan zijn goedkeuring van de verkoopsvoorwaarden.

²⁹ Art. 1326, § 3 Ger.W.

³⁰ De verplichte aanwezigheid van de vrederechter bij de verkoop werd reeds afgeschaft door art. 34-35 Wet van 14 januari 2013 houdende diverse bepalingen inzake werklastvermindering binnen Justitie.

Als er moeilijkheden ontstaan, kan de notaris of elke belanghebbende partij zich tot de vrederechter wenden. In voorkomend geval stelt de vrederechter de verkoop uit, na de curator te hebben gehoord (art. 1192, § 2 Ger.W., dat ook spreekt van het horen van de wettelijke vertegenwoordigers van de belanghebbenden, de voorlopig inbezitgestelden, de erfgenamen die onder voorrecht hebben aanvaard, en de curators van de onbeheerde nalatenschappen, nu deze bepaling ook op verkopen uit een nalatenschap betrekking heeft).

24. Net zoals in het kader van een uitvoerende beslagprocedure moet de notaris verkoopsvoorwaarden opstellen (en daartoe de nodige opzoeken verrichten). Waar het initiatiefrecht bij een beslagprocedure uitsluitend bij de notaris rust (en de vrederechter slechts tussenkomt in geval van tegenspraak), dienen hier drie actoren betrokken te worden bij het opstellen van de verkoopsvoorwaarden:

- enerzijds vervult de notaris een nog steeds belangrijke rol bij het opstellen van de verkoopsvoorwaarden;
- anderzijds dienen ook de curator en de vrederechter bij het opstellen van de verkoopsvoorwaarden te worden betrokken, aangezien zij volgens artikel 1190 *in fine* Ger.W. waken over de betrokken belangen;
- in voorkomend geval ook de eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser (wanneer die initiatiefrecht heeft en uitoefent).

De verkoopsvoorwaarden moeten vóór de aanvang van de bekendmaking bij gewone brief ter goedkeuring worden voorgelegd aan de vrederechter (art. 1192, § 1, I Ger.W.). De notaris zorgt ervoor dat hij vóór de lancering van de publiciteit in het bezit is van de goedkeuring van de vrederechter. Hieraan zijn geen vormvereisten verbonden. Dit mag per e-mail of beschikking.³¹ Bij weigering van de verkoopsvoorwaarden door de vrederechter staan tegen de beschikking de gemeenschappelijke rechtsmiddelen open (art. 1192, § 1, IV Ger.W.). Uit een strikte lezing van het wetsartikel zou kunnen worden afgeleid dat een authentieke akte van verkoopsvoorwaarden moet worden voorgelegd. Uit de praktijk blijkt echter dat een ontwerp van authentieke akte volstaat.³²

De notaris gaat over tot bekendmaking van de verkoopsvoorwaarden zodra de goedkeuring is verkregen (art. 1192, § 1, III Ger.W.).

2. *Interferentie van de faillissementsprocedure met het uitvoerend beslag*

25. Hierna wordt enerzijds nagegaan in welke mate de schuldeiser nog zijn individuele executierecht kan uitoefenen om een uitvoerend beslag in te stellen of verder te zetten nadat de faillissementsprocedure werd opgestart, en wat de gevolgen

³¹ D. MICHIELS, “Vastgoed en beschermingsstatuten”, in *Leuvense Notariële geschriften 2015-2016*, nr. 11.1.

³² C. ENGELS, *Procesrecht in verband met het notariaat*, Brugge, die Keure, 2010, 397, nr. 300.

zijn van een reeds gelegd beslag voor de verkoopprocedure. De regels verschillen naargelang de precieze stand van zaken op datum van faillissement.

a Eerste geval: nog geen beslag gelegd op datum van faillietverklaring

26. Behalve de eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser kan geen enkele schuldeiser nog individueel executeren op onroerend goed na de faillietverklaring.

27. Het executierecht van de eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser is geschorst tot op het ogenblik van het proces-verbaal van verificatie van schuldvorderingen. Nadien kan deze schuldeiser desgewenst overgaan tot de verkoop van het onroerend goed overeenkomstig artikelen 1560-1626 Ger.W., dat wil zeggen: volgens de regels van gemeen recht die van toepassing zijn op de uitwinning van onroerende goederen (art. XX.193, § 1, II WER).³³ De curator kan geen verdere schorsing vragen³⁴ (art. XX.120 WER waarnaar art. XX.193, § 1, II WER verwijst, betreft enkel de gevallen waarin er voor de faillietverklaring een beslag is gelegd en nog geen aanmaning tot inzage is betekend).

28. Maakt de eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser geen gebruik van deze mogelijkheid, dan vindt de verkoop plaats door de curator volgens de procedure in art. 1190 e.v. Ger.W.

b. Tweede geval: beslag voor faillietverklaring, aanstelling notaris nog vatbaar voor derdenverzet

29. Indien er reeds beslag is gelegd, maar nog geen beschikking is gewezen overeenkomstig de artikelen 1580, 1580*bis* en 1580*ter* Ger.W., of deze beschikking nog vatbaar is voor het verzet bedoeld in de artikelen 1033 en 1034 Ger.W. (derdenverzet), dan wordt de lopende beslagprocedure stopgezet (art. XX.120, § 1, I en III *a contrario* WER). De verkoopprocedure moet dus heropgestart worden door de curator (tenzij ze gevoerd is door de eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser en deze na het proces-verbaal van verificatie van schuldvorderingen de procedure verderzet).

30. Dit is wel niet het geval indien het beslag tegen meerdere schuldenaren is gelegd, die niet allen failliet zijn verklaard (art. XX. 120, § 2, verder in IV. besproken).

³³ A. CUYPERS, *Kredieten en zekerheden bij faillissement en gerechtelijk akkoord*, reeks Grondige studies Voorrechten en hypotheke, Antwerpen, Kluwer 1998, 75, nr. 72.

³⁴ J. DEROM, "La procédure de saisie-exécution immobilière versus la procédure d'insolvabilité: David contra Goliath?" in A. Despontin (ed.), *La réforme du droit de l'insolvabilité et ses conséquences (sur les avocats): une (r)évolution?*, Larcier, 2017, (187) 202.

- c. Derde geval: aanstelling notaris definitief, aanmaning inzake verkoopsvoorwaarden nog niet betekend

31. In dit geval wordt de verkoop in beginsel voortgezet voor rekening van de boedel. De rangregeling wordt dan gemaakt vanuit dat perspectief (relevant om te weten welke gerechtskosten voorrang hebben: de beslagkosten bv. niet meer, tenzij men kan aantonen dat zonder die kosten het goed niet behouden zou zijn gebleven tot aan de faillietverklaring). De verkoopprijs zal dus onder alle schuldeisers in de boedel moeten worden verdeeld, zodat de beslagleggende schuldeiser zelf vaak weinig opbrengst aan zijn diligentie zal overhouden. Voor zover de procedure niet tijdig werd afgerond omdat het faillissement is voorgevallen vóór de vaststelling van de verkoopdag, maken de door hem gemaakte kosten een last uit van de vervolgende schuldeiser en zijn deze niet bevoorrecht.³⁵

32. De curator kan echter de rechter-commissaris verzoeken uitstel of afstel toe te staan indien het belang van de boedel dit vereist. Daarbij dienen de hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers en de beslagleggende schuldeiser minstens acht dagen voor de desbetreffende zitting te worden opgeroepen bij gerechtsbrief en moet de curator tegelijk de aangestelde notaris schriftelijk verwittigen van zijn verzoek. Bij gedematerialiseerde biedingen dient de dag van opening van de biedingen beschouwd te worden als verkoopdag.

Indien het uitstel of afstel wordt toegestaan, zijn de door notaris sedert zijn aanstelling gemaakte kosten (tot aan de kennisgeving aan de notaris) ten laste van de boedel. De notaris moet de verkoop slechts opschorten indien de curator een met deze kosten overeenstemmend bedrag overmaakt aan de gerechtsdeurwaarder, die de notaris onmiddellijk per exploit in kennis stelt (XX.120, § 1, lid V WER) en het bedrag binnen de 15 dagen overmaakt aan de notaris (§ 1, lid VI WER).

- d. Vierde geval: aanmaning inzake verkoopsvoorwaarden reeds betekend, rangregeling nog niet afgesloten

33. In dit geval (aanmaning reeds betekend conform art. 1582 Ger.W.) – dat zich enkel voordoet bij de openbare verkoop – wordt de verkoop voortgezet voor rekening van de boedel, zonder dat de curator nog uitstel of afstel kan vragen (XX.120, § 1, lid IV *in fine* WER).

B. VERKOOP IN DE PROCEDURE VAN GERECHTELIJKE REORGANISATIE

34. Ook bij de procedure van gerechtelijke reorganisatie verschillen de regels naargelang de stand van de beslagprocedure.

³⁵ Luik 4 juni 2009, *R.not.b.* 2010, 207, noot G. DE LEVAL.

1. *Nog geen uitvoerend beslag voor (verzoek tot) opening procedure*

35. Na een verzoek tot opening van de procedure kan er weliswaar nog beslag worden gelegd, maar heeft dit enkel nog een bewarende werking en kan het niet ten uitvoer worden gelegd (art. XX.44, § 1 *in fine* WER)

Eenmaal de opschorting is toegekend (toelating tot procedure van gerechtelijke reorganisatie), kan geen beslag meer worden gelegd door schuldeisers in de opschorting, ook niet door de ‘buitengewone schuldeisers in de opschorting’, dit zijn de schuldeisers met een zakelijk recht, inbegrepen de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser (art. XX.51, § 1 WER).³⁶

36. Een gedwongen verkoop tijdens de procedure van gerechtelijke reorganisatie vindt enkel plaats als de rechtbank beslist tot ‘overdracht onder gerechtelijk gezag’. In dat geval ontstaat er ook een samenloop (die er in de procedure van gerechtelijke reorganisatie voordien nog niet is).

Indien de rechtbank de overdracht beveelt, wijst ze een gerechtsmandataris aan; ofwel bepaalt de rechtbank zelf het voorwerp van de overdracht, ofwel laat ze de bepaling over aan het oordeel van die gerechtsmandataris (art. XX.85, lid I WER). De gerechtsmandataris kiest de wijze waarop de overdracht (openbaar of uit de hand) geschiedt (art. XX.87, § 1, III WER). Hij werkt ontwerpen van gelijktijdige of opeenvolgende verkopen uit (nieuw art. XX.867, § 4 WER) en dient het verzoekschrift bij de bevoegde rechter in (art. XX.87, § 4, II WER).

Alvorens te kunnen overgaan tot de overdracht van een onroerend goed is een machtiging van de ondernemingsrechtbank vereist (art. XX.88 WER). De gerechtsmandataris dient na de informatieronde zijn ontwerpen van gelijktijdige of opeenvolgende verkopen neer te leggen, met een overzicht van de stappen die hij heeft ondernomen, en de motivering voor zijn ontwerpen, alsook voor elke verkoop de verkoopsvoorwaarden en een ontwerp van akte (art. XX.87, § 4, I WER). Dat geldt dus ook indien de gerechtsmandataris toch voor een openbare verkoop kiest (hieruit is af te leiden dat de verkoopsvoorwaarden op voorhand dienen te worden opgesteld, en niet eerst na de aanstelling van een notaris door de rechtbank).

37. Wordt er voor een openbare verkoop gekozen, dan geldt in beginsel de procedure van artikel 1193 Ger.W. (zoals bij faillissement). Bij een verkoop uit de hand wordt de procedure geregeld door artikel XX.88, § 2 WER, en is ze vergelijkbaar met die van art. 1193^{ter} Ger.W. Indien het ontwerp van de gerechtsmandataris kiest voor een openbare verkoop, en de rechtbank daartoe machtiging verleent, zal de rechtbank daartoe een notaris aanstellen. Artikel XX.88, § 1 WER verwijst voor het overige naar artikel 1193 Ger.W. Het is dus niet zo dat de notaris nadien nog de verkoopsvoorwaarden moet opstellen en voorleggen aan de vre-

³⁶ R. JANSEN en A. MICHIELSENS, *Notarieel executierecht*, 207, nr. 256.

derechter (art. XX.88 WER verwijst niet naar art. 1192 Ger.W.). Wel moeten de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers en degene die een bevel of beslag hebben laten overschrijven minstens acht dagen voor het eerste bod worden opgeroepen. Verder handelt hij volgens de verkoopsvoorwaarden.

38. Wordt de gerechtelijke reorganisatie verworpen, dan vervalt de opschorting en kan opnieuw beslag worden gelegd of voortgezet.

2. *Beslag gelegd, verkoopdag niet in zicht*

39. Dit betreft de situatie waarin op de dag van het neerleggen van het verzoekschrift tot gerechtelijke reorganisatie, de dag voor de gedwongen verkoop nog niet is vastgesteld dan wel later dan twee maanden verder. Bij gedematerialiseerde biedingen dient de dag van opening van de biedingen beschouwd te worden als verkoopdag.

In dat geval kan het beslag niet ten uitvoer worden gelegd (art. XX.44 en XX.51, § 1 en 3 *a contrario* WER). Ook hier zal een gedwongen verkoop enkel plaatsvinden in het kader van een procedure van overdracht onder gerechtelijk gezag (zie hierboven).

40. Overeenkomstig art. XX.51, § 1 II WER behouden de reeds eerder gelegde beslagen hun bewarend karakter, maar kan de rechtbank naargelang de omstandigheden er handlichting van verlenen. Deze handlichting zal slechts kunnen worden verleend na een verslag van de gedelegeerd rechter en na de schuldeiser en de schuldenaar te hebben gehoord en voor zover de handlichting geen beduidend nadeel aan de schuldeiser bezorgt. De beoordeling van dit nadeel zal gebeuren in functie van het voorwerp waarop het beslag betrekking heeft. Het handhaven van een beslag op een bankrekening is moeilijker verzoenbaar met de continuïteitsgedachte dan een beslag op een onroerend goed.³⁷ Bij een uitvoerend beslag zullen er toch bijzondere omstandigheden voorhanden moeten zijn opdat de rechter de opheffing zal toestaan.³⁸

41. Er geldt een uitzondering indien het beslag gelegd is ten laste van meerdere medeschuldenaren die niet allen een verzoek tot gerechtelijke reorganisatie hebben neergelegd: dan kan de beslagprocedure worden voortgezet, behoudens de mogelijke schorsing conform art. XX.44, § 3 WER, hieronder besproken. Wordt het goed verkocht op beslag, zal de notaris na de verkorte rangregeling het saldo

³⁷ R. JANSEN en A. MICHELSENS, *Notarieel executierecht*, 208, nr. 257.

³⁸ E. DIRIX, "De opheffing van beslagen onder gelding van de Wet Continuïteit Ondernemingen", noot onder Antwerpen 10 september 2009, RW 2009-10, (498) 500; E. DIRIX en R. JANSEN, "De positie van schuldeisers en het lot van lopende overeenkomsten" in *Gerechtelijke reorganisatie. Getest, gewikt en gewogen*, (157) 165, nr. 11; R. JANSEN en A. MICHELSENS, *Notarieel executierecht*, 208, nr. 257.

moeten verdelen, en het deel van de schuldenaar aan hemzelf of diens gerechtsmandataris uitbetalen (naargelang de stand van de reorganisatieprocedure; d.i. aan de schuldenaar zelf, tenzij de regel hieronder besproken geldt wegens de nabijheid van de verkoopdag). Zie artikel XX.44, § 5 en XX.51, § 4 WER.

3. *Beslag gelegd, verkoopdag in zicht*

42. Dit betreft de situatie waarin op de dag van het neerleggen van het verzoekschrift tot gerechtelijke reorganisatie, de dag voor de gedwongen verkoop reeds is vastgesteld op minder dan twee maanden. In dat geval kan de verkoop op beslag doorgaan, tenzij de schorsing wordt bevolen en de gemaakte kosten worden betaald volgens de regels van art. XX.44, § 3 en XX.51, § 3 WER:

- de schuldenaar moet de schorsing uitdrukkelijk vragen in zijn verzoekschrift tot reorganisatie zelf;
- de schuldenaar stelt de notaris onmiddellijk schriftelijk in kennis van zijn verzoek (art. XX.44, § 5);
- de rechtbank hoort de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers, de beslagleggende schuldeiser³⁹ en de schuldenaar;
- de rechtbank kent het verzoek tot schorsing toe;
- de schuldenaar betaalt een bedrag dat overeenstemt met de door de notaris tussen zijn aanstelling en de neerlegging van het verzoekschrift reeds gemaakte kosten aan de gerechtsdeurwaarder, die de notaris hiervan onmiddellijk per exploit in kennis stelt, dit alles eerder dan drie werkdagen voor de verkoop (art. XX.44, § 4 c.q. art. XX.51, § 3, III WER).

Indien aan die voorwaarden is vervuld, is de verkoop geschorst; de gerechtsdeurwaarder dient de genoemde som door te betalen aan de notaris binnen de vijftien dagen na ontvangst ervan.

Gaat het beslag door, dan maakt de notaris een verkorte rangeregeling op en maakt hij het saldo over aan de gerechtsmandataris voor verdeling onder de schuldeisers.

4. *Verkoop op beslag reeds voltrokken, rangeregeling nog niet definitief*

43. Indien in het kader van de uitvoerende beslagprocedure de openbare verkoop reeds heeft plaatsgevonden, rijst de vraag aan wie de notaris de gelden ter beschikking moet stellen. Gelet op het algemene moratorium, zal de notaris ertoe gehouden zijn om de verkoopprijs, na aftrek van de kosten, ter beschikking te stellen van de schuldenaar⁴⁰ tenzij het een gerechtelijke reorganisatie door over-

³⁹ Art. XX.44 WER zoals gewijzigd bij art. 223 Wet van 15 april 2018 (wet hervorming ondernemingsrecht).

⁴⁰ E. DIRIX en R. JANSSEN, in *Gerechtelijke reorganisatie. Getest, gewikt en gewogen*, (157) 165-166, nr. 13; R. JANSSEN en A. MICHIELSENS, *Notarieel executierecht*, 208, nr. 257.

dracht onder gerechtelijk gezag betreft, in welk geval hij het saldo overmaakt aan de gerechtsmandataris.

C. VERKOOP UIT COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

44. Ook bij collectieve schuldenregeling verschillen de regels naargelang de stand van het beslag.

Wel geldt ook hier dat in het geval waarin het beslag tegen meerdere schuldenaren is gelegd, die niet allen in collectieve schuldenregeling zijn (art. 1675/7, § 2, IV Ger.W.), net als bij faillissement de verkoop wordt voortgezet volgens de procedure van uitvoerend beslag (zie IV.)

1. (Geen) uitvoerend beslag na toelating tot collectieve schuldenregeling: ~~geen uitvoerend beslag~~

45. Overeenkomstig artikel 1675/7, § 2 Ger.W. worden alle middelen van tenuitvoerlegging in beginsel geschorst door de opening van de procedure. In tegenstelling tot de regeling bij de faillissementsprocedure wordt er geen onderscheid gemaakt tussen de chirografaire en algemeen bevoorrechte schuldeisers en de separatisten.⁴¹ De separatisten kunnen geen beroep doen op een uitzonderingsregeling⁴², ook de eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser niet.

46. Een verkoop tijdens de procedure van collectieve schuldenregeling veronderstelt voorafgaand een beslissing tot verkoop, ofwel in de onderhandelingsfase, ofwel in de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling, en een beslissing van de Arbeidsrechtbank over de vorm van die verkoop (zonder voorafgaand bevel of beslag). Wordt er gekozen voor een openbare verkoop, dan geldt de procedure van artikel 1580 Ger.W. (zoals beslag); bij een verkoop uit de hand geldt de procedure van artikel 1580bis of artikel 1580ter Ger.W. (zoals bij beslag).

2. *Tweede geval: beslag voor beschikking van toelaatbaarheid, aanstelling notaris nog vatbaar voor derdenverzet*

47. Indien er nog geen beschikking is gewezen overeenkomstig de artikelen 1580, 1580bis en 1580ter Ger.W., of deze nog vatbaar is voor het verzet bedoeld in de artikelen 1033 en 1034 Ger.W. (derdenverzet), dan wordt de lopende beslagprocedure stopgezet (art. 1675/7, § 2, I en III *a contrario* Ger.W.). De verkoopprocedure moet dus heropgestart worden door de schuldbemiddelaar (voor zover de verkoop ook wordt beslist in het kader van de collectieve schuldenregeling).

⁴¹ R. JANSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia 2009, nr. 256.

⁴² R. JANSEN en A. MICHIELSENS, *Notarieel executierecht*, 207, nr. 256.

De reeds gelegde beslagen behouden ook hun bewarende werking (art. 1675/7, § 2 Ger.W.). Dit kan zijn belang hebben omdat de schuldenaar – afhankelijk van het stadium van de procedure – door de collectieve schuldenregeling niet volledig beschikkingsonbevoegd wordt.⁴³

3. *Derde geval: aanstelling notaris definitief, aanmaning inzake verkoopsvoorwaarden nog niet betekend*

48. In dit geval gelden krachtens artikel 1675/7, § 2 opnieuw dezelfde regels als bij faillissement:

- de verkoop wordt in beginsel voortgezet voor rekening van de boedel. De rangregeling wordt dan gemaakt vanuit dat perspectief;
- de schuldenaar of schuldbemiddelaar kunnen de rechtbank verzoeken uitstel of afstel toe te staan indien het belang van de boedel dit vereist. Daarbij dienen de hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers en de beslagleggende schuldeiser minstens acht dagen voor de desbetreffende zitting te worden opgeroepen bij gerechtsbrief. De notaris dient te worden geïnformeerd van het verzoek (art. 1675/7, § 3 Ger.W.). Jammer genoeg heeft de wetgever hier niet bepaald wat er gebeurt met de reeds door de notaris gemaakte kosten; o.i. dienen ook hier de reeds gemaakte kosten ten laste van de boedel te vallen.

4. *Vierde geval: aanmaning inzake verkoopsvoorwaarden reeds betekend, rangregeling nog niet afgesloten*

49. In dit geval (aanmaning reeds betekend conform art. 1582 Ger.W., dus enkel bij openbare verkoop van toepassing) wordt de verkoop voortgezet voor rekening van de boedel, zonder dat de schuldenaar of schuldbemiddelaar nog uitstel of afstel kan vragen (art. 1675/7, § 2, lid III *in fine* Ger.W.).

IV. VERKOOP BIJ MEDE-EIGENDOM

A. BIJ BESLAG

50. De regels bij beslag op een aandeel wijzigen niet, maar worden hier toch besproken als achtergrond voor de gewijzigde regels bij collectieve procedures.

1. *Zaaksgemeenschap (onverdeeldheid van een zaak)*

51. Ook het aandeel van een deelgenoot in een zaaksgemeenschap (mede-eigendom bestaande uit een enkel onverdeeld goed) behoort tot het onderpand

⁴³ R. JANSEN en A. MICHIELSENS, *Notarieel executierecht*, 207, nr. 256.

van de schuldeiser. Daarbij gebeurt de uitwinning echter niet rechtstreeks op het aandeel in onverdeeldheid. Het onverdeelde goed moet namelijk volgens artikel 1561 Ger.W. eerst worden verdeeld of geveild vooraleer de uitwinning kan worden voortgezet.⁴⁴ Deze regel is voor de onroerende goederen neergelegd in artikel 1561 Ger.W.⁴⁵, maar geldt als algemeen beginsel ook voor roerende goederen.⁴⁶

52. Een voorafgaande verdeling is daarentegen niet nodig wanneer de schuldeiser iedere deelgenoot kan aanspreken.⁴⁷ Ook bij verhaal door een schuldeiser voor een eigen schuld van een echtgenoot op de netto-baten van de huwgemeenschap krachtens artikel 1412, II BW, gaat het niet om een verhaal op een onverdeeld aandeel. De schuldeiser kan zich verhalen op de gemeenschappelijke goederen zelf⁴⁸, maar dat verhaal wordt achtergesteld op dat voor gemeenschappelijke schulden.⁴⁹

53. Bij een uitwinning op een onverdeeld goed is er dus in beginsel een voorafgaandelijke verdeling nodig. De beslaglegger kan zelf deze verdeling vorderen. Deze verdeling is wat de procedure betreft, onderworpen aan de regels uit het Gerechterlijk Wetboek over de verdeling van onverdeelde goederen (art. 1205 e.v. Ger.W.). De verkoop van het onverdeelde goed gebeurt bijgevolg niet via de specifieke regels uit het uitvoerend beslag op onroerende goederen, maar volgens de regels van de gerechterlijke vereffening-verdeling.⁵⁰ Was een van de deelgenoten bovendien handelingsonbekwaam, dan zal de verdeling daarenboven gebeuren onder controle van de vrederechter (art. 1187 Ger.W.). Wanneer het goed vanuit de verdeling wordt toebedeeld aan de schuldenaar, kan het uitvoerend beslag hierop worden voortgezet. Wordt het goed toebedeeld aan een andere deelgenoot of wordt het verkocht aan een derde, dan verkrijgt de schuldenaar in beginsel een oplegsom *c.q.* een deel in de verkoopsom. Had de schuldeiser op het aandeel

⁴⁴ E. DIRIX en K. BROECKX, *Beslag* in *APR*, 96, nr. 117.

⁴⁵ Art. 1561 Ger.W. wekt de indruk dat de schuldeiser ofwel de verdeling, ofwel de (rechtstreekse) veiling kan vorderen van het onverdeelde goed. Volgens de heersende rechtsleer is slechts de vordering tot verdeling mogelijk, maar kan een schuldeiser niet onmiddellijk de veiling eisen. Zie en vgl. G. DE LEVAL en J. VAN COMPERNOLLE, "Pourquoi pousser le piano vers le tabouret alors qu'il est si simple de pousser le tabouret vers le piano? Fusionner, en cas de saisie, la licitation et la réalisation de l'immeuble indivis", *Rev.not.b.* 2016, 722 e.v.

⁴⁶ Gent 28 november 1989, *T.Not.* 1991, 228; G. DE LEVAL, *Traité des saisies*, Luik, 1988, 94-95, nr. 52; E. DIRIX en K. BROECKX, *Beslag* in *APR*, 97, nr. 117; R. JANSSEN, "Art. 815 BW" in *Comm. Erf.*, nr. 47; H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Zakenrecht*, III, 27, nr. 14.

⁴⁷ Daarbij is vereist dat het zakenrechtelijke aandeel van iedere schuldenaar in het onverdeelde goed minstens even groot moet zijn als de verbintenisrechtelijke gehoudenheid tot de schuld.

⁴⁸ R. JANSSEN en A. MICHIELSENS, *Notarieel executierecht*, 28, nr. 35.

⁴⁹ Zie V. VANDERHULST, "Schulden van een echtgenoot uit een strafrechtelijke veroordeling of uit een onrechtmatige daad: huwelijksvermogens- en executierechtelijke aspecten", *NFM* 2015/4, (98) 105; H. CASMAN, "Schulden en huwelijksvermogensrecht", *TPR* 1985 (289) 319, nr. 60.

⁵⁰ M. DE COSTER, "Samenloop van procedures", *Not.Fisc.M.* 2012, (150) 150, nr. 1.1.

van de schuldenaar een zekerheidsrecht, dan zal ingevolge zakelijke subrogatie dit zekerheidsrecht overgaan op de oplegsom *c.q.* het aandeel in de verkoopsom. Het uitvoerend beslag zal zich in al deze gevallen kunnen enten op deze som.

De schuldeiser heeft het recht om de werkzaamheden van de verdeling bij te wonen en te controleren op grond van artikel 882 BW.⁵¹ Actief participeren aan de verdeling mag de schuldeiser echter niet. Hoogstens mag de schuldeiser via de zijdelingse vordering de rechten uitoefenen van zijn schuldenaar als deze passief zou blijven in de vereffeningswerkzaamheden.

54. Recent is deze regeling bekritiseerd door DE LEVAL en VAN COMPERNOLLE. Zij argumenteren dat de tussenkommende verdeling hinderlijk is voor de schuldeiser. De procedure van verdeling is tijdrovend, terwijl de deelgenoten hun rechten eveneens worden beschermd wanneer het onverdeelde goed rechtstreeks te gelde wordt gemaakt via de procedure van het beslag.⁵² Zij argumenteren dat artikel 1561 Ger.W. spreekt van de veiling of verdeling. De beslaglegger zou daartoe de aanstelling van een notaris kunnen vorderen zoals hieronder nader besproken (art. 1580 e.v. Ger.W.), met dien verstande dat de mede-eigenaars dan moeten worden aangemaand en betrokken zoals de ingeschreven schuldeisers. Een bijkomend voordeel is dat het goed wordt uitgewonnen, zonder dat er rekening moet worden gehouden met rechtshandelingen van de deelgenoten die niet tegenwerpelijk zijn aan de schuldeiser, zoals een overdracht die niet werd bekendgemaakt. Dit is niet het geval bij een afwikkeling via de gerechtelijke vereffening-verdeling, aangezien daar de verdeling gebeurt tussen de deelgenoten zelf, en de rechtshandelingen die niet tegenwerpelijk zijn aan de beslaglegger wel geldig zijn tussen de partijen. Wel laat de tegeldemaking via de beslagprocedure geen ruimte om rekening te houden met (verbintenisrechtelijke) preferentierechten.

Ondanks de ontegensprekelijke voordelen om de uitwinning volledig te laten gebeuren via het beslagrecht, laat het huidige recht dit volgens de heersende opvatting niet toe bij beslag (een afwijkende regeling geldt bij verkoop van onroerend goed in collectieve procedures en wordt hieronder besproken). Artikel 1582 Ger.W. bepaalt ook niet dat de mede-eigenaars moeten worden aangemaand en betrokken zoals de ingeschreven schuldeisers, terwijl zo'n oproeping wel wordt geregeld door artikel 1224 BW, wat veronderstelt dat de procedure vereffening-verdeling wordt gevolgd.

55. Betreft het één enkele notaris, dan is deze ook belast met de rangregeling op het aandeel dat uit de verdeling toekomt aan de beslagene. Die rangregeling heeft wel enkel op dat aandeel betrekking. Wel brengt de verkoop van het goed overwijzing op de prijs mee van de rechten van schuldeisers (en dus zuivering van het goed) (nieuw art. 1326, § 2 *juncto* art. 1209, 1214 of 1224 Ger.W.).

⁵¹ Zie hierover uitgebreid P.-J. DE DECKER, "Art. 882 BW: schuldeisers binnen de verdeling, zwak of machtig?", *RW* 2012-13, 82.

⁵² G. DE LEVAL en J. VAN COMPERNOLLE, *Rev.not.b.* 2016, (722) 724-726.

2. Boedelgemeenschap intuitu personae

a. Enkel aandeel in de gehele boedel onder beslag

56. Bij boedelgemeenschappen liggen de zaken enigszins anders. Deze bijzondere band tussen de onverdeelde goederen leidt tot een aantal afwijkende rechtsgevolgen in vergelijking met zaakgemeenschappen. Zo heeft een deelgenoot in de aparte goederen van de boedel geen aandelen waarover hij kan beschikken⁵³ (eigenlijk heeft de deelgenoot zelfs geen aandelen in de afzonderlijke goederen, maar enkel een aandeel in de boedel als geheel).⁵⁴ Evenmin kan een deelgenoot op zijn aandeel in een individueel goed uit de boedel een zekerheidsrecht vestigen. Dit wordt verklaard door het recht van iedere deelgenoot om in natura te verdelen binnen de boedel. Hieruit volgt dat de verdeling van de boedel in beginsel moet slaan op de volledige boedel. Het verband tussen de goederen kan om die reden niet worden verbroken door een verdeling te eisen van een apart goed uit de boedel.

Dit beginsel werkt door naar de schuldeisers van een deelgenoot. Zij kunnen evenmin met een beroep op artikel 1561 Ger.W. de verdeling eisen van een apart goed uit de boedel.⁵⁵ De verdeling zal noodzakelijkerwijze moeten slaan op de volledige boedel. Het beslag zal dan kunnen worden voortgezet op de goederen die de schuldenaar uit de verdeling van de boedel ontvangt, net zoals bij een gewone zaakgemeenschap. Aangezien de deelgenoot bovendien slechts recht heeft op zijn netto-aandeel in de boedel⁵⁶, impliceert dit dat eerst de vergoedingsrekeningen⁵⁷ binnen de boedel moeten worden uitgerekend en uitgekeerd, vooraleer er tot uitkering aan de deelgenoot kan worden overgegaan.⁵⁸

⁵³ Cass. 22 december 2006, *Arr.Cass.* 2006, nr. 673, *RW* 2006-07, 1411, noot S. MOSSELMANS, *TBBR* 2007, 365, noot R. JANSSEN en M.E. STORME; R. JANSSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, 257-258, nrs. 291-292; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 279-280, nr. 325; M.E. STORME, "Van trust gespeend? Trusts en fiduciaire figuren in het Belgisch privaatrecht", *TPR* 1998, (703) 795-796; J. VANANROYE, *Onverdeelde boedel en rechtspersoon*, Antwerpen, Biblo, 2014, 178, nr. 264.

⁵⁴ M.E. STORME, "Noch terugwerking, noch overdracht: bij verdeling of aanwas verkrijgt men niets wat men al niet heeft. Tegelijk een bijdrage over de Gesamthand in ons recht", *TPR* 2004, (653), nrs. 13 en 21.

⁵⁵ Cass. 17 juni 2005, *Arr.Cass.* 2005, nr. 335, *RW* 2005-06, 901, noot R. JANSSEN (*a contrario*); Rb. Antwerpen 23 mei 1997, *T.Not.* 1998, 128; E. DIRIX, "Overzicht van rechtspraak. Beslag en collectieve schuldenregeling (2002-2007)", *TPR* 2007, (2039) 2115, nr. 147; E. DIRIX en K. BROECKX, *Beslag in APR*, 98, nr. 119; R. JANSSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, 282, nr. 325; M.E. STORME, *TPR* 1998, (703) 798-799; J. VANANROYE, *Onverdeelde boedel en rechtspersoon*, 189, nr. 277.

⁵⁶ M.E. STORME, *TPR* 1998, (703) 796.

⁵⁷ Bij een ontbonden huwelijksgemeenschap wordt het netto-aandeel bepaald nadat eerst de vergoedingsrekeningen (art. 1432 BW) worden opgesteld; bij een nalatenschap zal het netto-aandeel worden bepaald nadat eerst inbreng en eventuele inkorting is toegepast.

⁵⁸ Voor een maatschap werd dit principe vastgelegd in het *Socol*-arrest: Cass. 28 februari 1985, *Pas.* 1985, I, 795, *RW* 1985-86, 997, noot E. DIRIX, *JT* 1986, 578, noot F. T'KINT, *TBH* 1985, 377, en besproken door J.-M. NELISSEN GRADE, "Compensatie na faillissement en vereffening van tijdelijke vennootschappen" in *Liber amicorum Jan Ronse*, Gent, Story-Scientia, 1986, 287 e.v.

b. Recht van de schuldeisers op verdeling?

57. Kan een persoonlijke schuldeiser van een deelgenoot van een boedelgemeenschap de verdeling van die boedel vorderen op grond van artikel 1561 Ger.W.? Het antwoord is genuanceerd. Er moet immers een onderscheid worden gemaakt tussen gebonden en ontbonden boedels.

58. Is de boedel ontbonden, dan heeft een persoonlijke schuldeiser inderdaad het recht om de verdeling te vorderen van de boedel. Dit is het geval bij de nalatenschap, de ontbonden huwgemeenschap en de ontbonden maatschap of vereniging (Zie onder 3.).

59. Is de boedel daarentegen nog gebonden, dan kan een persoonlijke schuldeiser de verdeling van die boedel niet vorderen. Dit is met name zo voor de niet-ontbonden huwgemeenschap en de niet-ontbonden maatschap of vereniging. De mogelijkheden om dergelijke boedels te ontbinden, zijn immers limitatief door de wet bepaald. Zo kan de huwgemeenschap enkel worden ontbonden door het overlijden, de echtscheiding, de scheiding van tafel en bed, de gerechtelijke scheiding en de wijziging van het huwelijksvermogen. De maatschap kan enkel worden ontbonden op grond van de gevallen vermeld in artikel 39 W.Venn. Een gebonden boedel kan dus door persoonlijke schuldeisers niet worden ontbonden. Een persoonlijke schuldeiser kan dus in beginsel niet uitwinnen op de goederen van een gebonden gemeenschap.

60. Ter bescherming van de persoonlijke schuldeisers van een echtgenoot gehuwd onder een gemeenschapsstelsel zijn er echter bijzondere uitwinningrechten op de goederen van de huwgemeenschap (art. 1410-1412 BW).⁵⁹ In die gevallen gelden de goederen van de huwgemeenschap als het onderpand van de schuldenaar voor een eigen schuld. Dit maakt het mogelijk dat een persoonlijke schuldeiser in deze gevallen toch rechtstreeks kan uitwinnen op de goederen van de huwgemeenschap, zonder dat er eerst een verdeling moet gebeuren.

Bij de maatschap (althans als er geen hoofdelijkheid is) en de vereniging zijn er echter geen gelijksoortige regels, zodat een persoonlijke schuldeiser niet kan uitvoeren op de goederen uit die maatschap of de vereniging.

61. Een cassatie-arrest uit 2005 doet de vraag rijzen of een schuldeiser toch niet een afzonderlijk goed uit de boedelgemeenschap kan doen veilen, indien de mede-

Zie voor een geval waarin het arbeidshof verkeerdelijk geen rekening hield met de vergoedingsrekeningen in geval na ontbinding van de huwgemeenschap een van de echtgenoten werd toegelaten tot de collectieve schuldenregeling: Antwerpen 27 april 2011, *Not.Fisc.M.* 2012, 157, afkeurende noot R. JANSEN en R. BARBAIX.

⁵⁹ Zie hierover uitgebreid: V. VANDERHULST, "Schulden van een echtgenoot uit een strafrechtelijke veroordeling of uit een onrechtmatige daad: huwelijksvermogens- en executierechtelijke aspecten" in *Liber Amicorum André Michielsens*, Mechelen, Kluwer, 2015, 685 e.v.

eigenaars zich niet tijdig verzetten. Duidelijk is dat zo dat goed deel uitmaakt van een ruimere gemeenschap (boedelgemeenschap), de andere deelgenoten kunnen eisen dat enkel de gehele gemeenschap wordt vereffend en verdeeld.⁶⁰ In dat arrest ging het om een reeks onverdeeltheden tussen echtgenoten gehuwd met scheiding van goederen. In die zaak werd echter beslist dat de beslaglegger na de veiling van het goed zijn beslag kon vervolgen zonder rekening te moeten houden met een tussen de medegerechtigden later bevolen vereffening-verdeling van de ruimere onverdeeltheid, en de notaris die met de veiling krachtens artikel 1561 Ger.W. is belast, ook de rangregeling moet opmaken, zonder rekening te moeten houden met een tussen de medegerechtigden later bevolen vereffening-verdeling van de ruimere gemeenschap. De vraag rijst dus of dit, gezien de formulering van het arrest, ook kan worden toegepast in andere gevallen van een ruimere onverdeeltheid.

62. Indien evenwel voor de overschrijving van het beslag de verkoop reeds was bevolen, overeengekomen of beslist door de notaris-vereffenaar in de gevallen van artikel 1621, § 1 en 2 Ger.W., dan kan de beslagene vorderen dat de vervolging van het uitvoerend beslag wordt geschorst voor hoogstens twee maanden, om de reeds besliste verkoop binnen die twee maanden volgens de geëigende procedure te laten geschieden.

3. *Boedelgemeenschap intuitu pecuniae*

63. Bij een aandeel in een boedelgemeenschap *intuitu pecuniae* (bv. een openbaar beleggingsfonds, effectendepot, nalatenschap, ontbonden maatschap, ontbonden feitelijke vereniging) kan dat als dusdanig “netto” in zijn geheel worden verkocht, al is bij een nalatenschap, maatschap of vereniging een voorafgaande verdeling bijna altijd meer aangewezen; ook hier kan de beslaglegger die verdeling zowel vorderen krachtens het eigen recht van de schuldeisers (*ex art. 1561 Ger.W.*) als zijdelings krachtens het recht van de gefailleerde deelgenoot zelf (*art. 815 BW*).

B. BIJ FAILLISSEMENT

64. Bij onroerende goederen waarvan de gefailleerde slechts mede-eigenaar is, kan de curator in twee gevallen de goederen in hun geheel verkopen zonder voorafgaande verdeling (maar met verdeling van de opbrengst onder de mede-eigenaars):

⁶⁰ *A contrario* (zie vijfde onderdeel) Cass. 13 juni 2005, C.02.0478.N, jure.juridat.just.fgov.be/view_decision.html?justel=N-20050613-5, *Kuppens /Cuyvers en federale verzekeringen*, Pas. 2005, 1289 = RW 2005-06, 901 noot R. JANSSEN “Beslag op een onverdeeld onroerend goed en samenloop” = *P&B* 2006, 154.

- a. bij goederen uit een niet-ontbonden huwgemeenschap van rechtswege (art. XX.189 WER);
- b. bij andere gemeenschappelijke onroerende goederen volgens de procedure van art. XX.193, § 2 WER.

1. *Niet-ontbonden huwgemeenschap (art. XX.189 WER)*

65. Bij het faillissement van een gehuwde persoon strekt de beschikkingsbevoegdheid van de bewindvoerder zich uit over de gehele huwgemeenschap (art. XX.189 WER, voorheen art. 96 FaillW), tenzij die reeds voor het faillissement was ontbonden. De curator heeft van rechtswege die uitbreiding van bevoegdheid, zonder dat daarvoor toestemming van de andere echtgenoot of rechterlijke machtiging is vereist.

66. Het faillissement brengt overigens geen ontbinding van de huwgemeenschap mee.⁶¹ Uit dat laatste volgt dat de niet-ontbonden huwgemeenschap die in de boedel valt niet de rechten omvat die eerst bij de ontbinding van het stelsel verworven worden, zoals:

- die aandelen waarvan enkel de vermogenswaarde in de huwgemeenschap valt;
- de afkoopwaarde van levensverzekeringen;
- de vergoedingsrechten van de huwgemeenschap jegens de niet-failliete echtgenoot.⁶²

Deze vallen wel in de boedel indien er tijdens de faillissementsprocedure een ontbinding plaatsvindt (ofwel door het overlijden van een van de echtgenoten, of door echtscheiding of overgang naar scheiding van goederen⁶³); immers het huwelijk en huwelijkscontract dienen te worden beschouwd als een “oorzaak die het faillissement voorafgaat” in de zin van art. XX.110 WER.

Wel leidt men uit de bijzondere regel af dat de curator geen rekening moet houden met een mogelijke schuldvordering van het eigen vermogen van de niet-gefaillieerde echtgenoot op de huwgemeenschap.⁶⁴

67. Is de huwgemeenschap al voor het faillissement ontbonden, dan valt enkel het aandeel van de gefailleerde in die huwgemeenschap in de failliete boedel,

⁶¹ H. CASMAN, “Familierechtelijke aspecten van het faillissement” in H. BRAECKMANS, H. COUSY, E. DIRIX, B. TILLEMEN en M. VANMEENEN (eds.), *Curatoren en vereffenaars: actuele ontwikkelingen (I)*, Antwerpen, Intersentia 2006, (719) 735-736 nr. 32; F. APS, “Huwelijksvermogensrechtelijke implicaties van het faillissement”, in H. CASMAN en M. VAN LOOCK (eds.), *Huwelijksvermogensrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., 41.

⁶² H. CASMAN, in *Curatoren en vereffenaars: actuele ontwikkelingen (I)*, (719) 736 nr. 32.

⁶³ Zie daarvoor H. CASMAN, in *Curatoren en vereffenaars: actuele ontwikkelingen (I)*, (719) 754 nr. 63 c.q. 749 nr. 56 c.q. 744 e.v. nr. 46 e.v.

⁶⁴ R. JANSEN, KFBN 2018, nr. 49.

waaronder ook wat door de ontbinding verworven werd. Zie verder hieronder 2. B. 5).

Wanneer de gefailleerde gehuwd is onder het stelsel van de wettelijke huwgemeenschap, die dan als geheel onder de bevoegdheid van de curator valt, wijkt het faillissementsrecht niet af van de dwingende regels inzake het verhaal van de diverse soorten schulden op de eigen dan wel gemeenschappelijke goederen. De curator zal dus tot een aparte vereffening moeten overgaan van:

- de (activa van de) huwgemeenschap;
 - (de activa van) het eigen vermogen van de gefailleerde⁶⁵;
- en daarbij rekening houden met de bijzondere regels die daarbij kunnen spelen.⁶⁶

Mocht er een saldo overblijven nadat alle schulden die op de gemeenschap als dusdanig kunnen worden verhaald, betaald zijn, zal dat dienen te worden verdeeld en komt slechts de helft daarvan in de boedel.

De vereffening van de huwgemeenschap bij faillissement kan ook niet meer worden doorkruist door de opening van een collectieve schuldenregeling van de niet-failliete echtgenoot⁶⁷; die kan enkel betrekking hebben op de eigen goederen van die echtgenoot (of uitzonderlijk een batig saldo uit het faillissement).

2. *Andere onverdeeldheid of mede-eigendom*

a. Reeds beslagen en niet alle beslagenen failliet

68. Een eerste bijzondere regel vinden we in art. XX.120, § 2 WER voor het geval er voor de faillietverklaring reeds een beslagprocedure liep tegen de toekomstige gefailleerde en tegen een of meer medeschuldnaars. In dat geval wordt de gedwongen verkoop van de in beslag genomen goederen voortgezet overeen-

⁶⁵ In die zin A. VERBEKE en V. LESSELIERS, “Koning faillissement. Over de invloed van het faillissement op de in gemeenschap gehuwde echtgenoot van de gefailleerde en diens schuldeisers”, *T.Not.* 1999, (593) 595; F. Aps “Huwelijksvermogensrechterlijke implicaties van het faillissement” in H. CASMAN en M. VAN LOOCK (eds.), *Huwelijksvermogensrecht*, 56; H. CASMAN, in *Curatoren en vereffenaars: actuele ontwikkelingen (I)*, (719) 742 nr. 42.

Anders I. VEROUGSTRAETE, *Manuel de la faillite et du concordat*, Diegem, Kluwer 2003, 557-558.

⁶⁶ Bv. de regel van art. 1450 BW dat de eigen schulden jegens de andere niet-gefaillieerde echtgenoot enkel op de eigen goederen van de gefailleerde verhaalbaar zijn; of de achterstelling van onvolkomen gemeenschappelijke schulden op volkomen gemeenschappelijke schulden (art. 1439 BW) – zie H. CASMAN, in *Curatoren en vereffenaars: actuele ontwikkelingen (I)*, (719) 742 nr. 41.

⁶⁷ B. WYLLEMAN, *Aspecten van het notarieel insolventierecht, Collectieve schuldenregeling en faillissement*, Cahier RABG, Brussel, Larcier 2014, 67 nr. 76; G. DE LEVAL, “Considérations sur la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis” in *Les procédures de règlement collectif du passif*, Formation permanent CUP deel XXXV, Luik, ULG 1999, (5) 14; H. CASMAN, in *Curatoren en vereffenaars: actuele ontwikkelingen (I)*, (719) 744 nr. 45.

komstig de regels van het beslag (roerend of onroerend naargelang het geval). De curator kan de schorsing niet vorderen.

De notaris maakt na verkoop een verkorte rangregeling op, en betaalt het saldo van het gedeelte van de verkoopprijs dat aan de gefailleerde toekomt vervolgens aan de curator (in de algemene boedel).

b. Andere gevallen: procedure van art. XX.193, § 2 WER

69. Is er voor de faillietverklaring nog geen beslag gelegd, dan kan er nadien geen beslag meer worden gelegd op het aandeel van de gefailleerde, ook al zouden alle mede-eigenaars gehouden zijn tot de schuld. Het uitgangspunt is in dat geval dat – zoals bij beslag – eerst een verdeling moet worden gevorderd, zij het door de curator, zij het door een schuldeiser van een van de mede-eigenaars.

70. Evenwel kan sinds 1 mei 2018 (inwerkingtreding boek XX WER), de curator krachtens art. XX.193, § 2 WER machtiging vragen om de onroerende goederen in mede-eigendom als dusdanig te (doen) verkopen (waarna de notaris eveneens een verkorte rangregeling opmaakt, en het saldo van het gedeelte van de verkoopprijs dat aan de gefailleerde toekomt eveneens in de algemene boedel terechtkomt). Onder het oude recht bestond deze mogelijkheid enkel voor onroerende goederen in onverdeeldheid tussen echtgenoten (buiten de huwgemeenschap om) (oud art. 100, III FaillW).

Art. XX.193, § 2 WER regelt de procedure in het algemeen, zonder onderscheid tussen verschillende vormen van mede-eigendom:

- indien de curator de toestemming van alle mede-eigenaars om te verkopen kan bekomen, kunnen zij gezamenlijk een verzoek indienen bij de rechter-commissaris (art. XX.193, § 2, II WER); de ingeschreven schuldeisers en zij die een bevel of beslag op het goed hebben laten overschrijven, alsook de gefailleerde, dienen minstens acht dagen voor de zitting in de machtigingsprocedure bij gerechtsbrief te worden opgeroepen (zoals dat naar gemeen recht vereist is opdat de verkoop ten aanzien van hen zuiverend zou zijn, art. 1326 Ger.W.);
- bij gebrek aan dergelijk akkoord kan de curator eenzijdig daartoe machtiging vragen aan de rechter-commissaris (art. XX.193, § 2, I WER); naast de ingeschreven schuldeisers en zij die een bevel of beslag op het goed hebben laten overschrijven, en de gefailleerde, moeten dan ook de mede-eigenaars minstens acht dagen voor de zitting in de machtigingsprocedure bij gerechtsbrief worden opgeroepen.

In beide gevallen vermeldt de rechterlijke beschikking de identiteit van de opgeroepen (art. XX.193, § 3 WER). De verkoop zal in beide gevallen zuiverend zijn ten aanzien van deze personen (hun rechten zijn overgewezen op de prijs).

71. Hoewel deze regeling geen onderscheid maakt naargelang de aard van de mede-eigendom, dient dit m.i. wel degelijk te gebeuren. We gaan dus na wat er mogelijk is bij de diverse vormen van mede-eigendom en waarmee rekening moet worden gehouden.

1) GEWONE ONVERDEELDHEID (ZAAKSGEMEENSCHAP)

72. In dit geval zal een verdeling *in natura* slechts uitzonderlijk mogelijk zijn, en is de verkoop van het goed als geheel in veruit de meeste gevallen hoe dan ook nodig om uit onverdeeldheid te geraken. De rechter zal dus de verkoop van het hele goed machtigen, tenzij de mede-eigenaars of curator een verdeling *in natura* vragen en die mogelijk is, of de mede-eigenaars vragen het aandeel zelf uit de hand in te kopen (en dit wordt toegestaan gezien de geboden prijs). De vroegere beperkingen op de aankoop door een echtgenoot (oude art. 1469, II en 1595, 4° BW) zijn opgeheven sedert 1 september 2018.

2) GEBONDEN BOEDELGEMEENSCHAP *INTUITU PERSONAE* ANDERE DAN HUWGEMEENSCHAP

73. Het betreft hier in beginsel enkel de actieve maatschap en feitelijke vereniging, en wel voor zover die *intuitu personae* is (wat de regel is).

In regel is de maatschap *intuitu personae* ontbonden door het faillissement van de gefailleerde maat, zodat de situatie onder 4) speelt. Is echter bepaald dat de maatschap wordt voortgezet onder de niet-failliete maten, dan valt enkel het scheidingsaandeel (uittredingsvergoeding) van de gefailleerde in de boedel en kan de procedure van artikel XX.193, § 2 WER niet spelen. De curator kan ook de ontbinding van de maatschap niet vorderen.

Bij de feitelijke vereniging geldt in regel dat de vereniging wordt voortgezet onder de resterende leden, en dat de gefailleerde in beginsel géén recht heeft op een scheidingsaandeel, zodat er niets in de boedel valt. De curator kan in beginsel ook niet inbreken in de vereniging door een vordering tot ontbinding. Hij kan ook geen machtiging krijgen om een onroerend goed van de vereniging als dusdanig te verkopen, gezien het gefailleerde lid geen recht heeft op een scheidingsaandeel.

3) GEBONDEN BOEDELGEMEENSCHAP *INTUITU PECUNIAE*

74. Het betreft hier de actieve maatschap *intuitu pecuniae*, zoals we die kennen bij een openbaar beleggingsfonds. In dat geval is het aandeel in de gemeenschap als dusdanig verkoopbaar en kan de curator enkel het aandeel uitwinnen en niet de ontbinding vorderen. Het zal overigens zelden om onroerend goed gaan (bij gebreke waarvan de regels inzake roerend goed spelen).

4) ONTBONDEN BOEDELGEMEENSCHAP *INTUITU PERSONAE* ANDERE DAN HUWGEMEENSCHAP

75. Bij een aandeel in een ontbonden boedelgemeenschap *intuitu pecuniae* (een nalatenschap, een ontbonden maatschap, een ontbonden feitelijke vereniging, een ontbonden openbaar beleggingsfonds, een effectendepot), kan dat in beginsel als dusdanig, *in abstracto*, worden verkocht (bij een vereniging op voorwaarde dat het niet bestemd moet worden voor een gelijkaardig doel).

Nu is dat bij een nalatenschap, maatschap of vereniging bijna nooit de meest aangewezen oplossing.

De curator kan dan ook de voorafgaande verdeling zowel vorderen krachtens het eigen recht van de schuldeisers (*ex art. 1561 Ger.W.*) als krachtens het recht van de gefailleerde deelgenoot zelf (*art. 815 BW*).

76. Indien de curator echter machtiging vraagt voor de verkoop van een afzonderlijk onroerend goed uit die boedelgemeenschap (*art. XX.193, § 2 WER*) moet de rechter rekening houden met de regel dat de mede-eigenaars recht hebben op een verdeling van de gemeenschap als geheel – bovendien in beginsel *in natura* – en in beginsel dus geen partiële verdeling moeten aanvaarden (zie de bespreking hoger bij beslag). De rechter zal dus de belangen moeten afwegen. De mede-eigenaars kunnen ook hier vragen om het aandeel uit de hand in te kopen, en dan zal de rechter moeten oordelen op basis van de geboden prijs. Indien de rechter-commissaris de machtiging niet verleent, dient de procedure van vereffening-verdeling te worden gevolgd.

5) ONTBONDEN HUWGEMEENSCHAP

77. Een ontbonden huwgemeenschap ten slotte, is ook na de ontbinding *intuitu personae*. Hier kan het aandeel niet als geheel worden verkocht en moet dus ofwel de verdeling worden bekomen ofwel machtiging worden bekomen om een onverdeeld goed als geheel te verkopen conform artikel XX.193, § 2 WER. Dezelfde belangenafweging als in het vorige geval speelt. Indien de rechter-commissaris de machtiging niet verleent, dient de procedure van vereffening-verdeling te worden gevolgd.

c. Bij gebrek aan machtiging om het onverdeeld goed als dusdanig te verkopen

78. Indien er geen machtiging is om het onverdeeld goed als dusdanig te verkopen, en dus een voorafgaande vereffening-verdeling van de mede-eigendom vereist is, dan moet in beginsel de gemeenrechtelijke procedure inzake vereffening-verdeling worden gevolgd. De curator kan instemmen met een minnelijke verdeling (inbegrepen inkoop van het aandeel door een mede-eigenaar) volgens

dezelfde formaliteiten als een dading (dus met akkoord van de rechter-commissaris) en dient in beginsel een minnelijke verdeling te betrachten.⁶⁸ Bij gebreke aan een minnelijke regeling dient de procedure van artikel 1207 Ger.W. te worden gevolgd. In dat kader verwijst artikel 1209 Ger.W. in het geval waarin een verkoop noodzakelijk is, overigens naar artikel 1193*bis* Ger.W. voor een verkoop uit de hand (met machtiging van de familierechtbank aan wie de notaris het ontwerp voorlegt), en voor een openbare verkoop naar artikel 1193, II tot VIII Ger.W. (wat betreft de wijze van verkoop e.d.) en “in voorkomend geval” artikelen 1186 tot 1192 Ger.W., d.w.z. wanneer er een minderjarige, vermoedelijk afwezige of beschermde persoon betrokken is, of de goederen geheel of gedeeltelijk tot een beneficiaire of onbeheerde nalatenschap behoren. Hier is het dus wel de notaris-vereffenaar die het initiatief neemt, en niet de curator. De curator ondergaat als het ware de vereffeningprocedure op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. De notaris noch de curator behoeven voor de verkoop in het kader van de vereffening een machtiging van de rechter-commissaris. Conform artikel 1192 Ger.W. is het aan de vrederechter dat de notaris de verkoopvoorwaarden bij openbare verkoping voorlegt.

C. BIJ GERECHTELIJKE REORGANISATIE

1. *Reeds beslagen en niet alle beslagenen in reorganisatie*

79. Zoals bij faillissement is er ook een bijzondere regel in artikel XX.44, § 4 en XX.51, § 4 WER, volgens dewelke een reeds tegen meerdere schuldenaren gelegd beslag, die niet allen een verzoek tot gerechtelijke reorganisatie hebben ingediend, wordt voortgezet volgens de regels van het beslag.

2. *Andere gevallen*

80. Ook hier is de regel die we vroeger in artikel 100, III FaillW vonden nu veralgemeend, nl. in artikel XX.88, § 3 WER, en dit zonder dat er een bijzondere regel geldt bij de huwgemeenschap.

Indien de schuldenaar enkel een onverdeeld aandeel heeft in een goed, dan gelden dus dezelfde regels als bij faillissement (uitgezonderd de bijzondere regel inzake de huwgemeenschap bij faillissement): hoewel in beginsel volgens het gemeen recht (art. 1561 Ger.W.) eerst de veiling of verdeling moeten worden gevorderd, tenzij de mede-eigenaar akkoord gaat om het goed in zijn geheel te verkopen en de opbrengst te verdelen, bepaalt artikel XX.88, § 3 WER een regeling die gelijk is aan die besproken bij faillissement. We verwijzen dan ook naar de bespreking daarvan hoger.

⁶⁸ H. CASMAN, in *Curatoren en vereffenaars: actuele ontwikkelingen (I)*, (719) 723-724, nr. 10.

Ook hier zal de notaris een verkorte rangregeling opstellen en het saldo vervolgens verdelen over de mede-eigenaars, waarbij het deel dat aan de onderneming in reorganisatie toekomt, aan de gerechtsmandataris wordt overgemaakt.

D. BIJ COLLECTIEVE SCHULDENREGELING

1. *Reeds beslagen en niet alle beslagenen in reorganisatie*

81. Zoals bij faillissement is er ook een bijzondere regel in artikel 1675/7, § 2, IV Ger.W., volgens dewelke een beslag gelegd voor de beschikking van toelaatbaarheid tegen meerdere schuldenaren, die niet allen tot een collectieve schuldregeling worden toegelaten, wordt voortgezet volgens de regels van het beslag.

2. *Andere gevallen*

82. Ook hier is de regel die we vroeger in artikel 100, III FaillW vonden nu veralgemeend, nl. in artikel 1675/14bis §, 2 Ger.W., en dit zonder dat er een bijzondere regel geldt bij de huwgemeenschap. Ook hier geldt dus dat in het geval een onroerend goed in mede-eigendom toebehoort aan de schuldenaar in collectieve schuldenregeling en aan andere personen (d.i. de schuldenaar heeft enkel een onverdeeld aandeel in een goed, of het maakt deel uit van een ruimere gemeenschap), volgens het gemeen recht (art. 1561 Ger.W.) eerst de veiling of verdeling moet worden gevorderd, tenzij de mede-eigenaar akkoord gaat om het goed in zijn geheel te verkopen en de opbrengst te verdelen, maar bepaalt het nieuwe artikel 1675/14bis, § 2 Ger.W. een regeling gelijk aan die besproken bij faillissement. We verwijzen dan ook naar de bespreking daarvan hoger.

83. Bij collectieve schuldenregeling is er wel geen bijzondere regeling inzake de goederen van de huwgemeenschap van de schuldenaar, zoals die te vinden is in artikel XX.189 WER bij faillissement. Voor gemeenschappelijke schulden kan er verhaal genomen worden op goederen van de huwgemeenschap. Indien er reeds beslag is gelegd voor de opening van de procedure, en slechts een van de echtgenoten is in collectieve schuldenregeling, moet de uitwinning worden verdergezet volgens de procedure van uitvoerend beslag (art. 1675/7, § 2, IV Ger.W.). Is er nog geen beslag gelegd, dan zal de schuldbemiddelaar machtiging moeten verkrijgen om een onroerend goed uit de huwgemeenschap in zijn geheel te verkopen (art. 1675/14bis, § 2 Ger.W.); de opbrengst zal moeten worden aangewend met eerbiediging van de verhaalsregels van het huwelijksgoederenrecht. Zonder die machtiging zou hij de ontbinding en vereffening van de huwgemeenschap moeten afwachten.

De collectieve schuldenregeling brengt evenmin een ontbinding van de huwgemeenschap mee. Gaat het om een huwgemeenschap waarbij de andere echt-


genoot reeds eerder failliet is verklaard, dan gaat het faillissement voor en is de curator bevoegd de gemeenschapsgoederen te gelde te maken (zie hoger). Een later faillissement kan echter een reeds geopende collectieve schuldenregeling niet doorkruisen, in die zin dat het aandeel in de huwgemeenschap dat reeds in de CSR valt, niet in de boedel valt.⁶⁹ Heeft de schuldbemiddelaar reeds machtiging om een gemeenschappelijk goed in zijn geheel te verkopen, blijven die gelden na faillietverklaring van de andere echtgenoot; is er nog geen machtiging, dan zal de rechter bij de eerste aanvraag moeten beslissen; de andere bewindvoerder is overigens een van de partijen die moeten worden opgeroepen bij zo'n verzoek.

V. RANGREGELING

A. VERALGEMENING RANGREGELING

84. Niet alleen werd de overwijzing op de prijs door de nieuwe insolventiewet gestroomlijnd, ook haar natuurlijk corrolarium, de rangregeling, werd onder handen genomen. Waar het vroegere artikel 1639 Ger.W., het eerste artikel van het hoofdstuk "Rangregeling" slechts impliciet verwees naar artikel 1326 Ger.W., dat de overwijzing op de prijs bepaalt, gebeurt dat nu expliciet en meer uitgebreid. De één-op-éénrelatie tussen de overwijzing op de prijs en de rangregeling is nu uitdrukkelijk in het Gerechtelijk Wetboek ingeschreven:

Alle verkopen, vermeld in artikel 1326 die overwijzing meebrengen van de prijs ten behoeve van de schuldeisers met inachtneming van de in deze bepaling vastgestelde voorwaarden, worden gevolgd door een rangregeling.

De rangregeling geopend na de verkoop in het kader van een insolventieprocedure of in het kader van de vereffening van een onbeheerde of onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaarde nalatenschap beperkt zich, behoudens andersluidende modaliteiten, tot de betaling van de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers. Na betaling van voornoemde schuldeisers stort de instrumenterende ministerieel ambtenaar, desgevallend, het saldo van de verkoopprijs en de toebehoren aan de gerechtsmandataris of aan de onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaardende erfgenaam. Deze storting is bevrijdend net zo  e storting gedaan door de koper overeenkomstig artikel 1641.

Dat alle verkopen die overwijzing op de prijs met zich meebrengen, gevolgd moeten worden door een rangregeling, is logisch, want de overgewezen rechten moeten in functie van hun onderlinge prioriteit correct op die prijs verhaald worden.

⁶⁹ R. JANSSEN, KFBN 2018, nr. 50.

85. Vindt de verkoop plaats in het kader van een collectieve insolventieprocedure of de vereffening van een onbeheerde of onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaarde nalatenschap, dan maakt de notaris een verkorte rangregeling op. Deze is beperkt tot de uitbetaling, in de mate van het mogelijke, van de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers. Het eventuele saldo wordt overgemaakt aan de gerechtsmandataris of onder voorrecht aanvaardende erfgenaam.⁷⁰ Op dit vlak bevestigt de nieuwe insolventiewet de voordien reeds gangbare praktijk.

B. INTERFERENTIE VAN DE PANDWET

86. De verduidelijkingen die de nieuwe insolventiewet aanbrengt voor de rangregeling worden jammer genoeg gedeeltelijk ondergraven door een nieuw probleem komende uit onverwachte hoek: de Pandwet. Een gedetailleerde bespreking van de interferentie tussen de wet op de roerende zekerheden (beter bekend als de Pandwet) en onroerende zakelijke rechten zou het bestek van deze tekst te buiten gaan, en nodeloos repetitief zijn.⁷¹ We kunnen meteen verder bouwen op de conclusie van die discussie: onder de Pandwet kunnen pandrechten en eigendomsvoorbeholden de onroerendmaking van hun pandgoed overleven, en zo in conflict komen met onroerende zakelijke rechten, met name hypotheek en de rechten van een derde-verkrijger. Een eigendomsvoorbehoud geniet zelfs een superprioriteit, waardoor het voorrang geniet boven zelfs een oudere hypotheek, zij het wel beperkt tot het voorwerp van dat eigendomsvoorbehoud.

87. Een voorbeeld kan dit verduidelijken⁷²:

Een loodgieter installeert een nieuwe verwarmingsketel in een bestaande woning, die kort voordien aangekocht was met behulp van een hypothecaire lening. De loodgieter bedingt en registreert een eigendomsvoorbehoud in de ketel, tot zekerheid van zijn factuur. De totale schuld bedraagt 6.000 euro, en de bevoorrechte prijs van het geleverde goed zelf, het dekkingsplafond, dat vermeld wordt in de registratie is 5.000 euro. Vaak zal het niet economisch verantwoord zijn het pandgoed af te scheiden van het onroerend goed waarin het werd ingebouwd, en het apart te gelde te maken. De loodgieter kan dus alleen zijn pandgoed uitwinnen, door de volledige woning uit te winnen. Desalniettemin is zijn zekerheid beperkt door twee plafonds; enerzijds door het dekkingsplafond (de verkoopprijs van het pandgoed), anderzijds door de waarde van het pandgoed.

⁷⁰ Art. 1639, lid II Ger.W.; F. HELSEN, "Verkoop van een onroerend goed: wat bij insolventie van één van de partijen?" in X., *Insolventie: de notaris maakt de rekening*, Mechelen, Kluwer, 2017, 66; C. ENGELS, "Een rangregeling in de rangregeling", *NFM* 2007, afl. 4, 98.

⁷¹ Voor een uitgebreide bespreking, zie F. HELSEN, "Pand en eigendomsvoorbehoud voorbij de onroerendmaking. De Nieuwe Pandwet en het notariaat", *NFM* 2018, afl. 1, 17-25.

⁷² Dit voorbeeld werd gebaseerd op voormeld artikel.

Stel nu dat de woning het voorwerp uitmaakt van een gedwongen verkoop (hetzij in het kader van een beslag, hetzij binnen een collectieve insolventieprocedure). De netto-opbrengst, na aftrek van de kosten van de subboedel, bedraagt 200.000 euro. De hypothecaire schuldvordering bedraagt eveneens 200.000 euro. De loodgieter krijgt dan wel voorrang, maar voor welk bedrag? Zijn voorrang kan alleszins nooit meer dan 5.000 euro bedragen, en voor de overige 1.000 euro is hij sowieso chirografair schuldeiser. Als de waarde van de ketel minder bedraagt dan 5.000 euro, daalt ook de waarde van zijn voorrecht, en stijgt de zekere opbrengst voor de bank. Er zijn echter jammer genoeg geen regels bepaald voor hoe deze waardering dient te gebeuren, noch voor wie dit moet doen.

88. Want daar wringt dus het schoentje van de, nu wettelijk verankerde, verkorte rangregeling. De notaris kan er bij gedwongen verkoop in het kader van een insolventieprocedure⁷³ in principe mee volstaan de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers uit te betalen, en het saldo over te maken aan de insolventiefunctionaris⁷⁴, zo wordt bepaald door het vernieuwde artikel 1639 Ger.W.

Wanneer deze onroerende zakelijke zekerheidsrechten echter doorkruist worden door een roerende zekerheid, waarbij er onvoldoende netto-opbrengst is om beiden uit te betalen, is de rollenverdeling niet meer zo duidelijk. De notaris kan de ingeschreven schuldeiser niet uitbetalen zonder zich uit te spreken over de rang en waardering van de roerende zekerheid, wat in principe tot het contentieux van de insolventiefunctionaris behoort. Eenzelfde logica geldt voor de verkoop op beslag buiten collectieve procedures. In de toekomst zal er dus mogelijk op deze punten overleg gepleegd moeten worden tussen de notaris enerzijds en de curator, gerechtsmandataris, gerechtsdeurwaarder, ... anderzijds.

⁷³ In de zin van art. I.22, 1° WER.

⁷⁴ In de zin van art. I.22, 7° en XX.20 WER.

