

Vrijwillige verkopeningen met handelingsonbekwamen

VRIJWILLIGE VERKOPINGEN MET HANDELINGSONBEKWAMEN

Koenraad De Greve



INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Dit werk is opgedragen aan mijn echtgenote Hilde en mijn kinderen Jonas, Jasper, Josfien en Jade.

De stof werd bijgehouden tot 1 april 2020. De auteur schrijft volledig ten persoonlijke titel.

Vrijwillige verkopeningen met handelingsonbekwamen
Koenraad De Greve

© 2020 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel
Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV

ISBN 978-94-000-1236-3
D/2020/7849/105
NUR 822
Gedrukt in België
Lay-out: Softwin

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

Inhoudstafel

HOOFDSTUK 1. TOEPASSINGSGEBIED	1
Afdeling 1. Personeel toepassingsgebied	1
Afdeling 2. Materieel toepassingsgebied	8
Afdeling 3. Temporeel toepassingsgebied	10
HOOFDSTUK 2. VOORAFGAANDELIJKE MACHTIGING EN SANCTIEREGELING	13
Afdeling 1. Inzake rechterlijke bescherming en minderjarigen	13
§ 1. Principe en uitzonderingen	13
§ 2. De machtiging moet voorafgaandelijk zijn	16
§ 3. Wat als al een onderhands koopcontract bestond?	17
§ 4. Verkoop uit de hand onder opschortende voorwaarde van rechterlijke machtiging	19
§ 5. Alternatief 1: de eenzijdige aankoopbelofte bij beoogde onderhandse verkoop	23
§ 6. Alternatief 2: verkoop met een beding van sterkmaking bij een beoogde onderhandse verkoop	24
§ 7. Alternatief 3: machtiging tot verkoop uit de hand tegen een bepaalde minimumprijs	25
Afdeling 2. Inzake gerechtelijke reorganisatie, faillissementen, afwezig, onder voorrecht van inventaris aanvaarde nalatenschappen en onbeheerde nalatenschappen	27
§ 1. De voorafgaandelijke machtiging tot verkoop bij de gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag	27
§ 2. De voorafgaandelijke machtiging tot verkoop bij faillissementen ...	29
§ 3. De voorafgaandelijke machtiging tot verkoop bij afwezigheid	31
§ 4. De voorafgaandelijke machtiging tot verkoop bij nalatenschappen aanvaard onder voorrecht van inventaris en bij onbeheerde nalatenschappen	31
Afdeling 3. Sanctieregeling en regularisatie	33
§ 1. Nietigverklaring	33
§ 2. Vervanging van de (wettelijke/gerechtelijke) vertegenwoordiger en aansprakelijkheidsvorderingen	44
§ 3. Aansprakelijkheid van de notaris en de vastgoedmakelaar	46
HOOFDSTUK 3. HET BELANGVEREISTE	49
HOOFDSTUK 4. HET VERZOEK TOT VERKOPING – PROCEDUREREGELS ..	55
Afdeling 1. Verzoek namens de handelingsonbekwame en de vermoedelijk afwezige	55
§ 1. Toepassingsgebied	55
§ 2. Materiële en territoriale bevoegdheidsregels	57
§ 3. Procedureregels	63

Afdeling 2. Verzoek uitgaande van de meerderjarige bekwame deelgenoten	82
§ 1. Toepassingsgebied.	82
§ 2. Materiële en territoriale bevoegdheidsregels	84
§ 3. Procedureregels	84
§ 4. Overwijzing van de koopprijs	90
Afdeling 3. Verzoek tot verkoping van onroerende goederen uit een onbeheerde of onder voorrecht van inventaris aanvaarde nalatenschap	91
Afdeling 4. Verzoek tot verkoping van onroerende goederen uit een faillissement of bij een gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag	94
§ 1. Verzoek tot verkoping van onroerende goederen uit een faillissement	94
§ 2. Verzoek tot verkoping van onroerende goederen bij een gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag	97
HOOFDSTUK 5. VERKOPING IN DE OPENBARE FORM	103
Afdeling 1. Principe	103
Afdeling 2. Welke vrederechter is aanwezig?	106
Afdeling 3. De openbare verkoping	110
§ 1. De fysieke openbare verkoping en de verkoping via gedematerialiseerde biedingen	110
§ 2. De openbare verkoping met fysieke biedingen	112
§ 3. De openbare verkoping met gedematerialiseerde biedingen	115
HOOFDSTUK 6. VERKOPING UIT DE HAND VAN DE IN ARTIKEL 1193BIS GER.W. BEDOELDE ONROERENDE GOEDEREN	123
Afdeling 1. Principe	123
Afdeling 2. Specifieke procedurevereisten	123
Afdeling 3. Het bijzonder belang bij de verkoop uit de hand	127
HOOFDSTUK 7. VERKOPING UIT DE HAND VAN EEN ONROEREND GOED (MEDE)BEHOREND AAN EEN GEFAILLEERDE OF EEN ONDERNEMING ONDER GERECHTELIJKE REORGANISATIE DOOR OVERDRACHT ONDER GERECHTELIJK GEZAG	135
Afdeling 1. Principe	135
Afdeling 2. Specifieke procedurevereisten	136
§ 1. Inzake faillissementen	136
§ 2. Inzake gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag	139
Afdeling 3. Het bijzonder belang van de massa bij de verkoop uit de hand	141

HOOFDSTUK 8. GEDWONGEN VERKOPING EN ONTEIGENING VAN GOEDEREN VAN HANDELINGSONBEKWAME PERSONEN .	145
HOOFDSTUK 9. KOOP OF INKOOP DOOR DE WETTELIJKE VERTEGENWOORDIGER EN/OF DOOR EEN MEDE-EIGENAAR	149
Afdeling 1. Koop door een ouder of de voogd van een onroerend goed van een minderjarige	149
Afdeling 2. Koop door de bewindvoerder bij rechterlijke bescherming en bij afwezigheid	150
Afdeling 3. Inkoop door een deelgerechtigde	151
HOOFDSTUK 10. KWIJTING VAN BETALING EN HET ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING	155
HOOFDSTUK 11. VRIJWILLIGE VERKOPING ONDER GERECHTELIJKE VORM VAN ROERENDE GOEDEREN	157
Afdeling 1. Voorafgaandelijke machtiging	157
Afdeling 2. Het (discretionair) vermogensbeer door de bankinstelling	160
Afdeling 3. Openbare verkoping	163
Afdeling 4. Verkoping uit de hand	167
HOOFDSTUK 12. BIJLAGEN	171
Afdeling 1. De meest relevante wetgeving	171
§ 1. Voorafgaandelijke toelichting	171
§ 2. Uit het Burgerlijk Wetboek	171
§ 3. Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.	191
§ 4. Uit het Gerechtelijk Wetboek	192
§ 5. Wetboek Economisch Recht	213
Afdeling 2. Checklist per procedure	220
§ 1. Verzoekschrift machtiging tot openbare verkoping	220
§ 2. Verzoekschrift machtiging tot verkoping uit de hand	220

