

GERECHTELIJKE VERKOPEN VAN ONROERENDE GOEDEREN

Gerechtelijke verkopen van onroerende goederen

(Bijgewerkte vertaling van het
handboek “Les ventes judiciaires
d’immeubles” van Georges DE LEVAL,
oorspronkelijk verschenen als overdruk
in de reeks *Répertoire notarial*)

Christian ENGELS



INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Gerechtelijke verkopen van onroerende goederen
Christian Engels

© 2022 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1548-7
D/2022/7849/129
NUR 820
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout

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.

Aan mijn dochters Laurence en Alexandra

VOORWOORD

Dit handboek is de vertaling en in voorkomend geval de bijwerking van het handboek “*Les ventes judiciaires d’immeubles*” van Georges DE LEVAL, en voor het IPR van Laurent BARNICH, verschenen in *Répertoire notarial* in 2019. In sommige gevallen werd een eigen zienswijze weergegeven.

De lezer mag niet uit het oog verliezen dat dit werk handelt over de verkoop van onroerende goederen, met als gevolg dat daar waar nodig de praktijkjurist met de desbetreffende regels van het Burgerlijk Wetboek rekening moet houden. Het betreft immers nog altijd en in de eerste plaats een verkoop.

De lezer vindt in dit werk enkel de bespreking van de gerechtelijke verkopen van onroerende goederen vanuit het gezichtspunt van het Belgisch privaatrecht. Voor de verdere administratieve aspecten van deze verkopen wordt naar de desbetreffende rechtsleer en rechtspraak verwezen.

Dit werk was niet mogelijk zonder de ononderbroken wetenschappelijke en logistieke steun van velen, die ik hierbij dank. In de eerste plaats mijn vakgroep, in het bijzonder de professoren Piet Taelman, Michel Tison, Jinske Verhellen en Gerd Verschelden, notaris Stan Devos, praktijkassistent, de dames van het secretariaat, Barbara Toch, Mia De Meyer, Iris De Roo, Hannah Defoer en Sophie Ossemerct en het personeel van de bibliotheek van de Rechtsfaculteit onder de deskundige leiding van Mevrouw Ann Biebuyck, bibliothecaris. Tot slot dank ik eveneens van harte Mevrouw Myriam Harmel, directrice van *Répertoire notarial*, voor de wijze waarop ook zij mij logistiek steunde.

Gent, februari 2022
Christian ENGELS

De stof is bijgehouden tot 31 december 2021.

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	vii
<i>Inhoud</i>	ix
<i>Zaakregister</i>	xxix
<i>Tabel van aangehaalde rechtspraak</i>	xlix

TITEL I.

DE DOOR DE RECHTER TOEGESTANE MINNELIJKE VERKOPEN ONDER GERECHTELIJKE VORM

1

1. Voorwerp van de titel

3

Hoofdstuk I.

Het onderscheid tussen de gerechtelijke minnelijke verkoop, de gerechtelijke verkoop ingevolge geschil en de gedwongen verkoop

5

2. De gerechtelijke minnelijke verkoop, na rechterlijke machtiging
3. De door de rechtbank bevolen gerechtelijke verkoop ingevolge geschil.
4. De gerechtelijke verkoop ingevolge geschil kan in aanwezigheid van een onbekwame gehouden worden
5. De gerechtelijke verkoop ingevolge gedwongen tenuitvoerlegging.
6. De minnelijke gerechtelijke verkoop kan zowel openbaar als uit de hand geschieden

Hoofdstuk II.

Het toepassingsgebied van de artikelen 1186 tot 1193^{ter} Gerechtelijk Wetboek

9

§ 1.

De door de wet voorziene gevallen

9

7. Het onroerend goed behoort toe aan een minderjarige (art. 1186 en 1187 Ger.W.)
8. Het onroerend goed behoort toe aan vermoedelijk afwezig (art. 1186 en 1187 Ger.W.).....

9.	Het onroerend goed behoort toe aan een meerderjarige onbekwame – Eenvormig statuut	11
10.	(vervolg) Het onroerend goed behoort toe aan een onbekwame	12
11.	Het onroerend goed behoort toe aan een onbekwame – De geïnterneerde persoon	14
12.	Het onroerend goed behoort tot een onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaarde nalatenschap (art. 1189 en 1189/1 Ger.W.)	14
13.	Het onroerend goed behoort tot een onbeheerde nalatenschap (art. 1189 Ger.W.)	16
14.	Het onroerend goed behoort tot een failliete boedel (art. 1190 en 1193ter Ger.W.)	18
§ 2.		
	De niet in de artikelen 1186 tot 1193ter Gerechtelijk Wetboek voorziene gevallen	18
15.	De tegeldemaking van onroerende goederen in het geval van een collectieve schuldenregeling	18
16.	De tegeldemaking van onroerende goederen in het raam van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen	19
17.	De verkoop van een onroerend goed door een persoon overleden vóór het verlijden van de authentieke verkoopakte a) De erfgenaam is een onbekwame	19
18.	b) De nalatenschap is aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving of geldt als onbeheerd	21
19.	Het lichten van de aankoopoptie toegekend door een persoon overleden vóór het lichten ervan en die als erfgenaam een onbekwame of een daarmee gelijkgestelde nalaat – Lichten van de optie . . .	21
20.	De vrederechter machtigt tot de gerechtelijke verkoop van een onroerend goed maar een van de mede-eigenaars laat bij zijn overlijden een onbekwame na	22
21.	De door de rechtbank bevolen openbare verkoop van een onroerend goed waarvan een van de mede-eigenaars overlijdt en een onbekwame als erfgenaam nalaat	22
22.	Het onroerend goed behoort volledig of gedeeltelijk aan een schuldenaar in het geval van gerechtelijke boedelafstand	23
23.	Onroerend goed voorwerp van een erfstelling over de hand	23
24.	Uitsluiting van alle vervreemdingen waarvan de aard zich verzet tegen een openbare oproeping	25
25.	Minnelijke verdeling of afstand van onverdeelde rechten door een minderjarige of een meerderjarige beschermde persoon in de zin van artikel 1225 Ger.W., met medewerking van alle deelgenoten	26

Hoofdstuk III.

De aan de openbare verkoop voorafgaande formaliteiten en procedures 29

26. Voorafgaande opmerkingen 29

Afdeling I. Het verzoek gaat uit van de onbekwame of van zijn vertegenwoordiger (art. 1186 Ger.W.) 31

§ 1. Algemene regels 31

27. Het onroerend goed behoort geheel of gedeeltelijk aan de beschermde persoon. 31

28. Typologie en territoriaal bevoegde vrederechter 31

29. Procedure: de gerechtelijke vertegenwoordiging van de beschermde persoon, onder voorbehoud van de gevallen van de ontvoogde minderjarige en van de rechtelijk beschermde persoon – Samenhang. 35

30. De ondertekening van het eenzijdig verzoekschrift 37

31. De motivering van het eenzijdig verzoekschrift. 38

32. De gedingpartijen met het oog op de zuivering. 40

33. De vrederechter kan alle nodige inlichtingen inwinnen – Ambts-halve bevoegdheid van de vrederechter 40

34. De vrederechter kan de verkoop toestaan op voorwaarde dat bijzondere voorwaarden nagekomen worden 41

35. De vrederechter wijst de notaris aan om tot de openbare verkoop over te gaan. 41

36. Hoger beroep tegen de beschikking van de vrederechter. 42

37. Voorlopige tenuitvoerlegging 42

§ 2. Bijzondere aspecten van de rechterlijke bescherming 43

37-1. Voorlopige uitvoering en verzet in geval van rechterlijke bescherming 43

38. Subsidiair karakter van de vertegenwoordiging. 45

39/40. Bijzondere machtiging van de vrederechter 46

41. Belang van de publiciteit betreffende de rechterlijke bescherming. 46

42/44. De beoordelingsbevoegdheid van de vrederechter – Woning van de beschermde persoon 47

Afdeling II. Het onroerend goed behoort in mede-eigendom aan een (of meerdere) onbekwame(n) en aan een andere (of anderen) 49

§ 1. Het regime van de machtiging tot verkoop van het onverdeeld onroerend goed (art. 1187 Ger.W.). 49

45. Het onroerend goed is onverdeeld tussen een onbekwame en andere personen. 49

46.	Verzoekschrift	50
47.	Territoriale bevoegdheid	51
48.	De in de procedure op te roepen partijen	52
49.	a) De wettelijke vertegenwoordiger, alhoewel behoorlijk opgeroe- pen, verschijnt niet vóór de vrederechter.	54
50.	b) De wettelijke vertegenwoordiger verschijnt en betwist het ver- zoek van de bekwame deelgenoten.	55
51.	Beoordelingsbevoegdheid van de vrederechter	55
52.	Het belang van de aanwezigheid van de mede-eigenaars in het geding.	56
53.	Machtiging tot verkoop – Aanstelling van een notaris – Bijzondere vermelding m.b.t. de zuivering	57
54/55.	Aanvullende opmerkingen wanneer het onroerend goed gedeelte- lijk aan bekwame meerderjarigen en gedeeltelijk aan een persoon onder rechterlijke bescherming toebehoort	57
§ 2. Artikel 1187 Gerechtelijk Wetboek en de keuze van het proce- durele initiatief		59
56.	De onderzochte toestand	59
57.	Belang van het probleem	59
58.	Procedurale verschillen	60
59.	Bijzondere gevallen	61
	a) De bewindvoerder van de beschermde meerderjarige is tevens mede-verkoper.	61
60.	b) Aanwezigheid van onbekwamen en bekwame deelgenoten, waarvan een deelgenoot niet bij machte is om toe te stemmen, maar nog niet door een bewindvoerder bijgestaan wordt.	61
Afdeling III. Het initiatief voor de verkoop gaat uit van de onder voor- recht van boedelbeschrijving aanvaardende erfgenaam of van de beheer- der van een dergelijke nalatenschap, of van de curator van een onbe- heerde nalatenschap (art. 1189 en 1189/1 Ger.W.).		62
61.	Het onroerend goed behoort geheel of gedeeltelijk aan een onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaarde nalatenschap of aan een onbeheerde nalatenschap	62
62.	Het onroerend goed behoort volledig tot de nalatenschap	62
63/64.	Onroerend goed dat voor een onverdeeld deel van de nalatenschap afhangt	63
65.	Verzoek aan de familierechtbank teneinde de machtiging tot ver- kopen te verkrijgen en de gedingpartijen	64
66.	Bevoegde rechtbank	65
67/68.	Machtiging tot verkoop – Aanwijzing van een notaris	65

69.	Alternatieve toepassing van de artikelen 1186 of 1187 Ger.W. en samenloop van machtigingsprocedures	66
Afdeling IV. Samenloop van een gerechtelijke openbare verkoop en een procedure van uitvoerend beslag op onroerend goed		
70.	Samenloop van een openbare verkoop van een onroerend goed afhankelijk van een nalatenschap aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving of van een onbeheerde nalatenschap en een beslagprocedure.	67
71.	De regeling van de samenloop tussen de procedure van de rechterlijk gemachtigde vrijwillige openbare verkoop en de gedwongen verkoop op uitvoerend onroerend beslag of ingevolge collectieve schuldenregeling	68
Afdeling V. Het initiatief gaat uit van de curator van het faillissement (art. 1190 Ger.W.)		
72.	Toepasselijke regels (verwijzing).	71
Hoofdstuk IV.		
De te vervullen formaliteiten voor de openbare verkoop		73
Afdeling I. De verkoop geschiedt door de notaris, in voorkomend geval, in aanwezigheid van de vrederechter		
73.	De keuze van notaris.	73
74.	De vervanging van de notaris verhinderd om tot de verkoop over te gaan	75
75.	De aanstelling van meerdere notarissen	76
76.	De taak van de vrederechter van de plaats van de toewijzing	76
77.	De rol van de vrederechter: de bescherming van de belangen van de beschermde personen	77
78.	Inhoud en formalisme van de verkoopsvoorwaarden – Prerogatieven van de vrederechter	78
79.	De goedkeuring van de vrederechter bij de toewijzing	80
80.	(vervolg) De clausule die bepaalt dat de toewijzing geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering .	82
81.	(vervolg) De betaling van de verkoopprijs in geval van een medeverveiling in verband met een vereffening-verdeling	83
82.	(vervolg) De afschaffing van de opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod	85
83.	(vervolg) Het nut van in de verkoopsvoorwaarden de mogelijkheid van de rouwkoop te voorzien.	87

84.	(vervolg) De vrederechter keurt de verkoopsvoorwaarden goed	87
85.	(vervolg) De vrederechter weigert de verkoopsvoorwaarden goed te keuren	88
86.	De vrederechter is gebonden door het gezag van rechterlijk gewijsde van de beschikking van machtiging tot verkoop	89
87.	Kan de vrederechter een schattingsverslag eisen?	89
88/89.	Voortdurende saisine van de vrederechter	91

Afdeling II. De verkoop heeft plaats in aanwezigheid van alle personen van wie het akkoord vereist is	92
---	----

90.	De verkoop blijft vrijwillig en veronderstelt in geval van onverdeeldheid het akkoord van alle deelgenoten	92
90-1.	Het betrekken van de schuldeisers titularis van een bezwarende overschrijving, inschrijving of registratie van een pand of van een eigendomsvoorbehoud	92
91.	De verkoop geschiedt in aanwezigheid van de wettelijke vertegenwoordiger(s) van de onbekwame en, in voorkomend geval, van de toeziende voogd	93
92.	Het verlenen van een lastgeving door de wettelijke vertegenwoordiger en de toeziende voogd.	96

Afdeling III. De tegenstrijdigheid van belangen.	96
--	----

93.	De tegenstrijdigheid van belangen	96
94.	Tegenstrijdigheid van belangen tussen de minderjarige onder voogdij en de voogd en de toeziende voogd – a) Het onroerend goed behoort in volle eigendom aan de onbekwame.	100
95.	b) Het onroerend goed behoort in onverdeeldheid toe aan de onbekwame en zijn voogd	100
96.	Tegenstrijdigheid van belangen tussen de minderjarige onder voogdij en de toeziende voogd.	101
97.	Tegenstrijdigheid van belangen in hoofde van een minderjarige onder ouderlijk gezag	102
98.	Tegenstrijdigheid van belangen tussen een ontvoogde minderjarige en zijn curator	105
99.	Tegenstrijdigheid van belangen tussen de onbekwame meerderjarige en zijn bewindvoerder – a) Algemeenheden	105
100.	b) De bewindvoerder is geen deelgenoot	105
101.	c) De bewindvoerder is een deelgenoot	106
102.	d) De bewindvoerder, gehuwd onder een gemeenschapsstelsel of met scheiding van goederen, is de echtgenoot van de beschermde persoon	107

103.	Tegenstrijdigheid van belangen in het geval van een nalatenschap aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving: kan de benefici- aire erfgenaam het onroerend goed van de nalatenschap verwerven? ..	108
104.	Tegenstrijdigheid van belangen in geval van een onbeheerde nala- tenschap: de curator kan geen onroerend goed van die nalten- schap verwerven	109

Afdeling IV. De verkoop is in principe openbaar, te houden overeenkom- stig bijzondere regels	109
--	-----

105.	<i>Sedes materiae</i> : artikel 1193 Ger.W.	109
106.	De toewijzing geschiedt in één enkele zitdag met de mogelijkheid voor de notaris om een instelprijs te bepalen – Instelpremies en biedingen (art. 1193, lid 4 tot 8 Ger.W.)	109
106-1.	De verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper	111
107.	De gedematerialiseerde biedingen	111
107-1.	Authentieke volmacht in gedematerialiseerde vorm	113
108.	De notaris kan een bod weigeren of eisen dat de koper borg stelt.	114
109.	De koper kan command verklaren	114
110.	(vervolg) Fiscaal regime van de commandverklaring	117
111/112.	Associatie met de verkoop van de schuldeisers die een bevel of een beslagexploot hebben laten overschrijven	118
113.	De verkoop geeft geen aanleiding tot vrijwaring wegens verborgen gebreken	121
114.	Het gebruik der talen in gerechtszaken	121

Hoofdstuk V.

De verkoop uit de hand	125
------------------------------	-----

Afdeling I. De verkoop uit de hand bedoeld in de artikelen 1186 tot 1189/1 Gerechtelijk Wetboek	125
--	-----

115.	Het principe	125
116.	Het belang van de beschermde personen vereist de verkoop uit de hand	125
117.	Het ontwerp van akte en de machtigingsbeschikking	129
118.	Het toegevoegde schattingsverslag	130
119.	De aanwending van de verkoop uit de hand kan afhankelijk gesteld worden van een minimumverkoopprijs – Overgang naar de openbare verkoop	131
120.	Personen rechtsgeldig opgeroepen vóór of gehoord door de rechter ..	132

121.	De verschijning vóór de rechter van de partijen bij de akte	134
122.	Kunnen de personen opgeroepen om vóór de rechter te verschij- nen zich door een advocaat laten vertegenwoordigen, of zich laten bijstaan door de notaris die het ontwerp van de verkoopakte opge- steld heeft?	136
123.	Zijn de personen opgeroepen tot de procedure gedingpartijen?	137
124.	Procedure op verzoekschrift, in voorkomend geval, met een dub- bele mogelijkheid.	137
125.	Derdenverzet door een potentiële koper die een hogere prijs aanbiedt	138
126.	(vervolg) De termijn voor het derdenverzet.	139
127.	Houding van de notaris in het geval van een derdenverzet	140
128.	De verkoopakte wordt door de vrederechter of door de door de rechtbank aangewezen notaris verleden	141
129.	Kan de koper eveneens een notaris aanduiden?	141
130.	Kan de rechter, bij verwerving door de Staat, het Comité tot aan- koop aanstellen?	142
131.	De door de vrederechter of de rechtbank gemachtigde verkoop uit de hand is “zuiverend”	143
132.	De verkoop biedt geen waarborg voor de verborgen gebreken, noch voor de ontbinding wegens benadeling (verwijzing)	144
133.	Taalgebruik.	144
134.	Misbruikt de praktijk de mogelijkheid om uit de hand te verkopen? . .	145
135.	(vervolg) De oproeping tot bieden die, na de machtigingsbeschik- king, afgesloten wordt door een vergadering van de bidders: een voor kritiek vatbare techniek, ja zelfs gewaagd?	146

Afdeling II. De verkoop uit de hand waarin de gefailleerde belangheb- bende is (art. 1193ter Ger.W.)	148
---	-----

136. Verwijzing.	148
--------------------------	-----

Hoofdstuk VI.

Het ontvangen en het plaatsen van de aan de onbekwame toekomstende verkoopprijs	149
--	-----

Afdeling I. Het ontvangen van de aan de onbekwame toekomstende verkoopprijs	149
--	-----

137. De principieel bevoegde persoon om kwijting te geven	149
138. De minderjarige onder ouderlijk gezag	149
139. De onbekwame onder voogdij.	150
140. De ontvoogde minderjarige.	151
141. De meerderjarige onbekwame persoon.	151

142.	De verkoopprijs van een onroerend goed afhangende van een onbeheerde nalatenschap	152
143.	Het ontslag van de ambtshalve inschrijving	152

Afdeling II. De verdeling van de verkoopprijs tussen de onbekwame en de andere deelgenoten in het geval van veelheid van verkopers	157
--	-----

144.	Dient de vrederechter tussen te komen?	157
145.	a) De rechten van de partijen zijn van dezelfde aard.	157
146.	b) De rechten van de partijen verschillen van aard	158

Hoofdstuk VII.

De sancties bij het niet naleven van de wettelijke voorschriften	161
--	-----

147.	De aard van de nietigheid – De nietigheid is rechtens – Mogelijke dekking	161
148.	Artikel 860 Ger.W. is niet van toepassing	166
149.	Verkoop door bekwamen met belofte van ratificatie door de minderjarige bij zijn meerderjarigheid – Mogelijke vernietiging	166
150.	Verkoop door bekwamen die zich sterk maken dat de minderjarige bij zijn meerderjarigheid zal verkopen – Af te raden	167
151.	Nietigheid van de onderhandse overeenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de machtiging door de vrederechter overeenkomstig artikel 1193bis Ger.W.	168
152.	De oplossing van het aankoopaanbod door een gegadigde	171

Hoofdstuk VIII.

Korte aanmerkingen van internationaal privaatrecht	173
--	-----

Afdeling I. Inleiding	173
-----------------------------	-----

153.	Inleiding	173
153-1.	Bronnen.	173
153-2.	Staat, bekwaamheid, ouderlijk gezag en bescherming van onbekwamen	174
153-3.	Intern gerechtelijk recht	175
153-4.	Vaststelling van de meerderjarigheid.	176

Afdeling II. Minderjarigen	177
----------------------------------	-----

154.	Internationale bevoegdheid: bescherming van het kind: Brussel IIbis-Vo	177
154-1.	Internationale bevoegdheid: bescherming van het kind dat niet in de Europese Gemeenschap verblijft: het Kinderbeschermingsverdrag	179

154-2. De op de kindbescherming toepasselijke wet	180
154-3. Verhuizing	181
154-4. Het contract werd aangegaan zonder rekening te houden met de onbekwaamheid – Sancties	181
154-5. Erkenning en uitvoerbaarheid	181
155. Erfrechtverordening – Onbeheerde nalatenschap	182
Afdeling III. Meerderjarigen	184
156. Inwerkingtreding van het Volwassenenbeschermingsverdrag	184
157. Bevoegdheidscriteria in het Volwassenenbeschermingsverdrag	185
157-1. Toepasselijk recht	188
157-2. Universele werking	189
TITEL II.	
DE VERKOOP IN GEVAL VAN FAILLISSEMENT	191
158. Inleiding – De insolventieprocedure – De ondernemingsrechtbank – Bevoegdheid	193
158-1. Hernieuwing van het zuiveringsrecht m.b.t. de onroerende verkopen ...	195
158-2. Inwerkingtreding van de wet van 11 augustus 2017	196
Hoofdstuk I.	
Overzicht van de belangrijkste begrippen	199
159. Definitie van het faillissement – Vrij breed toepassingsgebied	199
160. Opening van het faillissement	201
161. De voorlopige ontneming van het beheer, bevolen door de recht- bank vóór de faillietverklaring	202
162. De ontneming van het beheer ingevolge het vonnis van failliet- verklaring	203
163. Aanstelling en opdracht van de curator	204
164. Aanstelling van de rechter-commissaris	206
165. Het proces-verbaal van de verificatie van de schuldvorderingen	206
166. Hiërarchie tussen het Gerechtelijk Wetboek en het faillissements- recht	206
Hoofdstuk II.	
De verkoop van onroerende goederen gesloten door de toekomstige gefaillieerde vóór het vonnis van faillietverklaring	209
Afdeling I. De curator voert het verkoopcontract uit gesloten door de gefaillieerde	209

167.	De curator voert het verkoopcontract uit wanneer de uitvoering ervan de belangen van de massa dient.	209
168/169.	De uitvoering van de koopovereenkomst vereist een machtiging ...	211
170.	Toepassing van de zuivering	212
Afdeling II. De curator verzet zich tegen de uitvoering van de door de gefailleerde gesloten overeenkomst.		212
171.	Onderscheid tussen een overgeschreven en een niet overgeschreven verkoopakte op de dag van het vonnis van faillietverklaring.	212
§ 1.	De verkoopakte is op de dag van het vonnis van faillietverklaring niet overgeschreven	212
172.	Niet tegenwerpelijke van de verkoop aan de massa van de schuldeisers en aan de curator	212
173.	Ontstentenis van teruggave van registratierechten	215
§ 2.	De vóór het vonnis van faillietverklaring overgeschreven verkoopakte.....	215
174.	Verschillen	215
175.	Bepaling van de aanvang van de verdachte periode	216
176.	De duur van de voorlopige ontneming van het beheer beslist door de rechtbank vóór de faillietverklaring	217
A.	Verkoop verwezenlijkt vóór de verdachte periode.	219
177.	Principiële rechtsgeldigheid.	219
178.	Onder voorbehoud van de toepassing van artikel XX.114 WER.	219
179.	(vervolg) Gevolgen van de niet tegenwerpelijke bepaald in artikel XX.114 WER	221
180.	(vervolg) Gevolgen van de overdracht van het onroerend goed door de derde-verkrijger.	221
B.	Verkoop doorgestaan tijdens de verdachte periode	222
181.	De toepassing van artikel XX.111 WER	222
182.	De toepassing van artikel XX.112 WER	223
183.	a) De akte moet plaatsgevonden hebben of verleden zijn na de aanvang van het tijdstip van de verdachte periode	224
184.	(vervolg) De overeenkomst heeft vaste datum vóór de aanvang van de verdachte periode	225

185.	(vervolg) De overeenkomst heeft geen vaste datum vóór de verdachte periode	226
186.	b) De verkrijger moet kennis van de staking van betaling gehad hebben op het ogenblik van het verlijden van de akte.	226
187.	c) De akte moet een benadeling voor de massa inhouden	227
188.	De gevolgen van de niet-tegenwerpelijkeheid bepaald in artikel XX.112 WER	227
189.	(vervolg) Gevolgen van de verkoop van het onroerend goed door de derde-verkrijger	229
	C. Tijdens de voorlopige ontneming van het beheer door-gegane verkoop	229
190.	Toepassing van de artikelen XX.32 en XX.111 WER.	229
191.	a) De verkoop moet verwezenlijkt zijn of de authentieke akte moet verleden zijn door de gefailleerde na de aanvang van de periode van de ontneming van het beheer.	230
192.	b) De verkrijger moet persoonlijk kennis gehad hebben van de ontneming van het beheer of de rechtshandeling moet een van de drie categorieën handelingen betreffen bepaald in artikel XX.111 WER	230
193.	c) De boedel moet er belang bij hebben	230
194.	Geen teruggave van de registratierechten in geval van niet-tegenwerpelijkeheid van de verkoopakte uitgesproken overeenkomstig de artikelen XX.32, XX.111, XX.112 of XX.114 WER.	231

Hoofdstuk III.

Verkoop van de onroerende goederen van de gefailleerde na het vonnis van faillietverklaring	233
--	------------

Afdeling I. De personen die de verkoop kunnen vervolgen	233
---	-----

195.	Inleiding – De wet van 11 augustus 2017: doel en verschillen	233
196.	Voorafgaande opmerking: de gefailleerde kan zijn onroerende goederen na het vonnis van faillietverklaring niet meer zelf verkopen	234

§ 1. Het lot van de beslagen gelegd vóór het vonnis van faillietverklaring.	234
--	-----

197.	De principes vervat in artikel XX.120 WER.	234
198.	Handhaving van het principe van de opschorting van de vervolgingen	235
199.	Uitzondering m.b.t. het uitvoerend roerend beslag.	236

200.	Uitzondering m.b.t. het uitvoerend onroerend beslag	236
201.	Bestemming van het onroerend goed waarvan de verkoop het voorwerp uitmaakt van een beslissing van uitstel of van afstel.	239
202.	Ten laste van deelgenoten in beslag genomen onverdeelde onroerende en roerende goederen waarvan een van hen failliet verklaard werd.	239
203.	<i>Quid</i> in geval van uitvoerend beslag onder derden?	241
	§ 2. De verkoopprocedure van het onroerend goed vanaf het vonnis van faillietverklaring	241
	A. Vóór de neerlegging van het eerste proces-verbaal van verificatie van de schuldvorderingen	241
204.	Principe: de curator kan niet overgaan tot de verkoop van de onroerende goederen vóór de invoeging van het eerste proces-verbaal van verificatie van de schuldvorderingen	241
205.	De uitzondering van artikel XX.142 WER en de verkoop van de onroerende goederen	242
	B. Na de neerlegging van het eerste proces-verbaal van verificatie van de schuldvorderingen	245
206/210.	De gefailleerde kan zijn onroerende goederen niet meer verkopen (verwijzing)	245
211.	In principe is alleen de curator bevoegd om de onroerende goederen van het faillissement te verkopen.	245
212.	Uitzonderlijke afwijking in het voordeel van de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser (art. XX.193, § 1, lid 2 WER) – Toepassingssfeer.	246
213.	Uitzonderlijke afwijking in het voordeel van de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser – Aanvang van de verkoopprocedure – Toepassing van de artikelen 1560 tot 1626 Ger.W.	247
214.	Uitzonderlijke afwijking in het voordeel van de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser – Belang van de datum van de overschrijving van het beslag.	247
215.	De eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser werd gemachtigd om uit de hand te verkopen	249
	c) Het onroerend goed behoort in onverdeeldheid toe aan de gefailleerde en aan andere personen	249
216.	Verkoop van het onverdeelde onroerend goed zonder uit onverdeeldheid te treden	249

217.	Een vereenvoudigd juridisch systeem, dat de bestaande rechten eerbiedigt en beveiligt.	250
218/221.	Een te veralgemenen vernieuwing	253
Afdeling II. De keuze tussen de openbare verkoop en de verkoop uit de hand . .		253
222.	De openbare verkoop is de regel, de verkoop uit de hand is de uitzondering.	253
Afdeling III. De aan de openbare verkoop voorafgaande formaliteiten en procedures.		254
223.	Toepassingsveld van artikel 1190 Ger.W.	254
224.	Het te verkopen onroerend goed hangt voor een onverdeeld deel af van de failliete boedel – a) De curatoren en de andere mede-eigenaars gaan akkoord om het onroerend goed openbaar te verkopen. . .	254
225.	b) Niet alle deelgenoten gaan akkoord om het onroerend goed openbaar te verkopen	255
226.	Bijzondere gevallen – a) Een van de deelgenoten wordt failliet verklaard nadat een verkoop onder gerechtelijke vorm werd toegestaan . . .	255
227.	b) Lot van de onroerende goederen afhangende van een faillissement in het geval van overlijden van de gefailleerde die onbekwame of daarmee gelijkgestelde erfgenamen nalaat	256
228.	c) Lot van de onroerende goederen afhangende van een faillissement in het geval van overlijden van de gefailleerde waarvan de nalatenschap onbeheerd is	256
229.	d) Lot van de onroerende goederen eigendom van een promotor of van een vastgoedmakelaar die failliet verklaard werd wanneer de curator gemachtigd wordt de handel van de gefailleerde verder te zetten.	257
230.	De machtiging om de onroerende goederen openbaar te verkopen wordt door de rechter-commissaris gegeven – Oproeping van de gefailleerde – Formalisme	257
231.	Rechtsmiddelen tegen de machtigingsbeslissing van de rechter-commissaris	258
232.	De beslissing van de rechter-commissaris is uitvoerbaar bij voorraad . .	259
Afdeling IV. De te vervullen formaliteiten van de openbare verkoop.		260
233.	Belangrijke verwijzing	260
	§ 1. De verkoop, waarvan de verkoopsvoorwaarden door de vrederechter goedgekeurd werden, wordt gehouden door de notaris . . .	260
234.	Keuze van de notaris.	260
235.	Keuze van de vrederechter.	260

236.	De taak van de vrederechter	261
	§ 2. De verkoopsvoorwaarden	261
237.	a) De taak van de vrederechter i.v.m. de verkoopsvoorwaarden – Algemeen	261
237-1.	b) Weigering van goedkeuring	262
237-2.	c) De verkoopsvoorwaarden zijn niet aan de bepalingen van arti- kel 1582 Ger.W. onderworpen	262
238.	Inhoud van de verkoopsvoorwaarden – Clausule die de toewijzing voorziet onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering (art. 1193, lid 3 Ger.W.)	263
238-1.	a) Nut van het vermelden dat er overwijzing op de prijs is in het voordeel van de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers en van de geregistreerde titularissen van een pand of van een eigendomsvoorbehoud.	263
239.	b) Vermelding van de bevrijdende betaling in handen van de benoemde notaris (art. 1639 Ger.W.)	265
240.	c) Schuldeisers buiten de massa, in de massa en van de massa – Vermelding van de bevrijdende betaling.	266
241.	d) Nut om de mogelijkheid om tot de rouwkoop over te gaan te vermelden	268
242.	e) Vermelding van de bezettingsvoorwaarden en lot van het huur- contract verbonden aan het te verkopen onroerend goed.	268
243.	(vervolg) Opportuniteit van de vermelding van het bestaan van een in het huurcontract aan de huurder toegestaan voorkeurrecht ...	269
244.	f) Niet verplicht karakter van een bevoorradingsclausule in het geval van een door de gefailleerde aangegaan brouwerijcontract	272
245.	g) Kan, ingevolge de verkoopsvoorwaarden, een deel van de admi- nistratiekosten van het faillissement ten laste van de koper gelegd worden?	273
246.	h) Kunnen de verkoopsvoorwaarden bepalen dat de erelonen van de curator vooraf genomen zullen worden van de verkoopprijs van het onroerend goed?	273
246-1.	i) De verkoopsvoorwaarden, het stedenbouwkundig statuut van het onroerend goed en de problemen van grondverontreiniging	274
	§ 3. De aanmaningen	276
247.	Analyse van de verplichting van de notaris om, voorafgaand aan de openbare verkoop, over te gaan tot aanmaning of betekening	276
248.	De gefailleerde	277
249.	De echtgenoot van de gefailleerde	278

250.	De ingeschreven of de overgeschreven schuldeisers (art. 1326, § 1 Ger.W.).	280
251.	De over- of ingeschreven schuldeisers – Onverdeeld onroerend goed (art. 1326, § 2 Ger.W. en art. XX.193, § 2 WER)	282
252.	De curator.	282
253/254.	De betwistingen m.b.t. de verkoopvoorwaarden	283
§ 4. Het houden van de openbare verkoop		283
255.	Eventuele aanwezigheid van de vrederechter – Aanwezigheid van de curator, de echtgenoot van de gefailleerde en de deelgenoot	283
256.	De curator beslist alleen of het goed al dan niet toegewezen wordt . . .	284
257.	De curator als koper	284
258.	De mede-echtgenoot van de gefailleerde als koper	285
259.	De eventuele toepassing van de verkoop van onroerende goederen onder het BTW-stelsel	286
260.	Opheffing van het recht van hoger bod	288
261.	De verkoop geeft geen aanleiding tot vrijwaring voor verborgen gebreken, noch tot vernietiging wegens benadeling	288
262.	Gebruik der talen	288
§ 5. De openbare verkoop houdt de zuivering in t.a.v. de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers alsook t.a.v. de schuldeisers die een bevel of een beslag hebben doen overschrijven, die rechtsgeldig tot de toewijzing opgeroepen werden.		289
263/265.	Verwijzingen.	289
Afdeling V. De aanwending van de verkoop uit de hand		290
266.	Inleiding	290
267.	De aanwending van de verkoop uit de hand moet te wijten zijn aan uitzonderlijke omstandigheden.	290
§ 1. Formaliteiten en procedures die aan de verkoop uit de hand voorafgaan.		291
A. Toepassingsgebied – Aanstelling van de notaris – Neerlegging van het verzoekschrift.		291
268.	Toepassingsgebied van artikel 1193 ^{ter} Ger.W. – De eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser.	291
269.	De rechter-commissaris wijst een notaris aan om het ontwerp van verkoopakte op te maken (art. 1193 ^{ter} Ger.W.)	292

270.	De curator legt bij de ondernemingsrechtbank zijn verzoekschrift neer om de machtiging te vragen om uit de hand te verkopen	293
	B. Het ontwerp van de verkoopakte	294
271.	Inhoud van het ontwerp van de akte	294
272.	De curator kan geen akkoord sluiten vóór de machtigingsbeslissing van de rechtbank.	295
273.	(vervolg) Praktische gevolgen van de nietigheid.	296
274.	(vervolg) Oplossing: de eenzijdige aankoopbelofte	298
	C. Het met redenen omkleed verzoekschrift.	300
275.	De curator omkleed zijn verzoekschrift met redenen waarom de verkoop uit de hand zich opdringt.	300
276.	(vervolg) De overdracht van een onderneming in werking.	303
277.	De curator voegt een schattingsverslag bij zijn verzoekschrift	304
	D. Tussenkost van de gefailleerde in de ondernemingsrechtbank.	305
278.	De gefailleerde moet opgeroepen worden.	305
	E. Tussenkost van de schuldeisers in de ondernemingsrechtbank.	306
279.	De curator voegt een hypothecair getuigschrift bij zijn verzoekschrift. . .	306
280.	De ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, de personen die een bevel of een beslagexploot hebben doen overschrijven moeten opgeroepen worden	306
281/282.	Aard van deze procedure	307
283.	Het oproepen van de schuldeisers die niet op het hypothecair getuigschrift vermeld worden	307
284.	a) De Schatkist, de gewesten, de provincies, de gemeenten en de instellingen van de sociale zekerheid, titularissen van een wettelijke hypotheek.	308
285.	b) De failliete boedel, titularis van de door de curator ingeschreven wettelijke hypotheek	311
286.	c) De schuldeisers titularissen van een voorrecht	311
286-1.	d) Het onroerend geworden pand ingevolge immobilisering.	312
287.	De opgeroepen schuldeisers en gefailleerde kunnen n.a.v. de machtigingsprocedure vragen dat de rechtbank zou beslissen dat de verkoop uit de hand aan bepaalde voorwaarden onderworpen is . .	313

288.	Iedere persoon die een persoonlijk belang heeft kan in de machti- gingsprocedure tussenkomen	314
	F. De beoordelingsbevoegdheid van de ondernemingsrechtbank. . .	314
289.	De beoordelingsbevoegdheid van de ondernemingsrechtbank.	314
290.	De notaris die het ontwerp van verkoopakte heeft opgesteld wordt in principe niet door de rechtbank gehoord	315
291.	De machtiging om uit de hand te verkopen kan afhankelijk gesteld worden van een minimumprijs – Praktijk van het vrijwillig bieden . .	316
292.	Laat de machtiging van de rechtbank om uit de hand te verkopen toe het onroerend goed openbaar te verkopen?	318
293.	Rechtsmiddelen tegen de machtigingsbeschikking van de rechtbank . . .	318
294.	De beschikking van de rechtbank: motivering en uitvoerbaarheid bij voorraad.	319
295.	De machtigingsbeschikking is vatbaar voor derdenverzet voor- namelijk door een gegadigde die een hogere verkoopprijs biedt dan diegene waarvoor de machtiging om uit de hand te verkopen verleend werd	320
	§ 2. De na te komen formaliteiten voor de verkoop uit de hand	321
296.	De rechtbank stelt de notaris aan die de ontwerpakte opmaakte om de verkoopakte te verlijden	321
297.	De tussenkomst van een door de koper aangestelde notaris	322
298.	De opschorting van het verlijden van de akte zolang de machti- gingsbeschikking geen gezag van rechterlijk gewijsde heeft	322
299.	De verkoopakte moet overeenkomstig de door de rechtbank aan- genomen ontwerpakte geschieden	323
300.	De verkoopakte wordt in afwezigheid van de vrederechter verle- den – Eigendomstitel van de koper.	324
301.	De verkoopakte wordt in aanwezigheid van de curator en de koper verleden.	324
302.	Dient omwille van de Hypotheekwet, de machtigingsbeschikking aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumenta- tie overgelegd te worden?	324
303.	Het ontslag van de ambtshalve inschrijving	327
304.	De verkoop brengt overwijzing mee van de prijs ten behoeve van de schuldeisers die rechtsgeldig tot de machtigingsprocedure opgeroepen werden – Onverdeeld onroerend goed	329
305.	De verkoopprijs wordt in handen van de notaris gestort	330
306.	De verkorte rangregeling	330

306-1. Het probleem van de minnelijke rangregeling, zelfs in geval van een verkorte rangregeling	335
307. De verkoop geeft geen aanleiding tot vrijwaring voor verborgen gebreken, noch tot vernietiging wegens benadeling	337
308. Taalgebruik.	337
Afdeling VI. De erelonen en de kosten van de curator in geval van verkoop van een onroerend goed afhangende van de failliete boedel.	
309. Erelonen en kosten van de curator in aanwezigheid van een hypothe- caire of ingeschreven bevoorrechte schuldeiser	337
310. a) De curator heeft recht op een afzonderlijk ereloon wanneer hij een onroerend goed verkoopt bezwaard met een inschrijving in het voordeel van een of meerdere hypothecaire of ingeschreven bevoorrechte schuldeisers	339
311. b) Het ereloon wordt berekend op het bedrag dat aan de hypothe- caire of ingeschreven bevoorrechte schuldeisers en titularissen van een geregistreerd eigendomsvoorbehoud terugbetaald wordt.	341
312. c) Het ereloon is ten laste van de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeiser, of van de titularis van een rechtsgeldig geregistreerd eigendomsvoorbehoud	342
313. d) De ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeiser, of de titularis van een rechtsgeldig geregistreerd eigendomsvoorbe- houd kunnen de kosten en erelonen niet afwentelen op de massa	343
314. Geschillen m.b.t. de rangregeling: bevoegdheid van de beslagrech- ter of van de ondernemingsrechtbank?	346
Afdeling VII. Lot van de onroerende goederen waarvan de gefailleerde na de sluiting van het faillissement eigenaar wordt – Korte beschouwingen	
315. Onderscheid tussen het al of niet kwijtschelden van restschulden	347
316. De kwijtschelding wordt aan de gefailleerde niet toegekend	348
TITEL III.	
DE VERKOOP IN GEVAL VAN PROCEDURE VAN GERECHTE- LIJKE REORGANISATIE	
317. Korte inleiding.	353
318. Principes van de invoeging van Boek XX. “Insolventie van onder- nemingen” WER m.b.t. de procedure van de gerechtelijke reorga- nisatie van ondernemingen in moeilijkheden	353
319. Samenloop tussen de procedure van uitvoerend beslag op onroe- rend goed en de procedure van gerechtelijke reorganisatie	355

320. De overdracht van een onroerend goed in geval van gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag 362

Bibliografie 369

ZAAKREGISTER

De basis van het Zaakregister werd overgenomen uit

Les ventes judiciaires d'immeubles en aangevuld.

De cijfers verwijzen naar de randnummers.

Aankoopbod (vóór de rechterlijke machtiging): 152, 274, 291.

Aanmaning:

- om inzage te nemen van de verkoopvoorwaarden: 237-2.
- aan de minderjarige of gelijkgestelde onbekwame: 111, 112.
- aan de curator van een faillissement: 252.
- aan de echtgenoot van de gefailleerde: 249.
- aan de gefailleerde: 248.
- aan de in- of overgeschreven schuldeisers: 250, 251.
- vergelijking met het beslag: 237-2, 247, 250.
- voorafgaand aan de verkoop (faillissement): 247 tot 252.

Aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving:

- initiatief tot de openbare verkoop: 61 tot 69.
- initiatief tot de verkoop uit de hand: 115.
- onroerend goed toebehorend aan een dergelijke nalatenschap: 12.
- onroerend goed verkocht en overdracht van onverdeelde rechten: 25.
- overlijden vóór het verlijden van de authentieke akte: 18.
- rangregeling (verkorte): 158-1.
- samenloop met een beslag: 70, 71.
- sanctie bij het niet naleven van de formaliteiten: 147.
- tegengestelde belangen: 103.

Advocaat:

- handtekening van het verzoekschrift: 30, 46, 58, 65, 230.
- vertegenwoordiging door een -: 92, 122.

Afstand door een minderjarige van onverdeelde rechten: 25.

Afwezigheid (vermoedelijke):

- aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving: 12.
- verzoeker van de machtiging: 29.
- ondertekening van het verzoekschrift: 60.
- onroerend goed toebehorend aan een afwezige: 8.
- ouders van een afwezige minderjarige: 7.
- taak van de rechter: 33.
- territoriale bevoegdheid van de vrederechter: 28.
- verdeling: 25.

Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD): 143, 171, 243, 284, 302.

Ambtshalve inschrijving: 238-1, 302, 303.

Zie ook Overwijzing van de prijs. Vrijstelling van ambtshalve inschrijving.
Arrondissementsrechtbank: 28, 47.

Bekendmaking:

- aanstelling van een voorlopige bewindvoerder: 41.
- vonnis van faillissementsverklaring: 162.
- voorlopige ontneming van het beheer: 161, 192.

Bekrachtiging: 147, 149.

Belgisch Staatsblad:

- gerechtelijke bescherming: 41, 147.
- vonnis van faillissementsverklaring: 162.
- benoeming van een voorlopige bewindvoerder door de rechtbank: 161.

Bescherming van de maatschappij (wet tot -): 11, 25, 28.

Betekening van de verkoop: zie Aanmaning.

Bewarend beslag (samenloop met de verkoop toegestaan door de rechtbank): 71.

Bewindvoerder:

- *ad hoc*: 88, 89, 97, 99, 147.
- nalatenschap aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving: 12, 61 tot 69.
- voorlopige bewindvoerder:
 - o aangewezen door de ondernemingsrechtbank: 161.
 - o van de vermoedelijk afwezige: 29.
 - o van een beschermde persoon: 28, 29.
 - o van een faillissement: 161, 176.

Biddit: zie Gedematerialiseerd opbieden.

Bijlage:

- aan de akte van verkoop uit de hand:
 - o faillissement: 302.
 - o minderjarige of gelijkgestelde onbekwame: 117.
- aan het verzoekschrift tot machtiging: 117.

Bijstand (regime van -): 10.

- bijzondere machtiging van de vrederechter: 39, 40.
- handtekening van het verzoekschrift: 29, 30.
- subsidiair karakter van de vertegenwoordiging: 38.
- tijdens de openbare verkoop: 91.

Bodemsanering: 246-1.

Borgtocht: 108.

Brouwerijcontract: 244.

Cheque (betaling met -): 143, 303.

Zie ook Ambtshalve inschrijving.

Collectieve schuldenregeling: 88/89.

- cumul van machtigingen: 69.
- gerechtelijke afstand van goederen: 22.
- hervorming van de zuiverende werking van de verkoop van onroerende goederen: 158-1.

- samenloop met de verkoop ingevolge machtiging: 71.
- verkoop van onroerende goederen in de collectieve schuldenregeling: 15.
- aanwezigheid van de schuldenaar: 90.

Commandverklaring: 109, 110.

Commissaris bij het Aankoopcomité: 130.

Cumul van machtigingen: 29, 69.

Zie ook Samenloop van procedures.

Curator:

- *ad hoc*: 98, 205, 248, 273, 275, 316.
- van de ontvoogde minderjarige: 28.
- erelonen en kosten van de curator: 246, 309 tot 313.
- faillissement: 14, 163.
- Zie ook Faillissement.*
- onbeheerde nalatenschap: 13, 18.

Daad:

- van beschikking: 19, 303.
- van louter beheer: 17, 19, 20.

Deposito- en consignatiekas: 142, 305, 306-1.

Derde medepligtigheid: 243, 244.

Derdenverzet:

- in het faillissement: 231, 237-1, 250, 274, 291, 295.
- schuldeiser als tussenkomen partij: 123.
- verhaal tegen de beschikking: 36, 37, 88/89, 111, 112, 200.
- verkoop uit de hand: 125 tot 127.

Deskundigenverslag:

- gerechtelijke reorganisatie: 320.
- instelprijs: 106.
- openbare verkoop: 87.
- verkoop uit de hand: 87, 117, 118, 270, 277, 289.

Echtgenoot:

- van de gefailleerde:
 - o akkoord met de verkoop: 249, 255.
 - o als koper: 258.
 - o kwijtschelding: 315.
- voorlopige bewindvoerder: 102.

Eigendomsvoorbehoud (van roerende goederen):

- aanmaning van de ingeschreven of onverschreven schuldeisers: 250.
- aanwezigheid of vertegenwoordiging van alle belanghebbenden: 90, 90-1.
- schuldeisers: 90-1.
- immobilisering: 286-1.
- oproeping bij verkoop uit de hand: 280.
- oproeping van de titularis van een pand of van een eigendomsvoorbehoud: 90-1.
 - o pandhoudende schuldeiser: 286-1.
 - o raadpleging van het pandregister: 286-1.

- o vermelding van de overwijzing op de prijs: 238-1.

Erelonen van de curator (faillissement): 246, 309 tot 313.

Erfdienstbaarheid (vestiging): 24.

Erfstelling over de hand: 23.

Faillissement: 158 tot 316.

- aanwijzing:
 - o van de curator: 163.
 - o aan de rechter-commissaris: 164.
- cumul van machtigingen: 69.
- definitie van het faillissement: 159.
- erelonen en kosten van de curator: 246, 309 tot 313.
- hiërarchie faillissementsrecht *versus* Gerechtelijk Wetboek: 166.
- insolventie van ondernemingen: 158.
- inwerkingtreding van de wet: 158-2.
- kwijtschelding (verschoonbaarheid): 315, 316.
- ondernemingsrechtbank: 158, 159.
- onroerend goed afhangende van de failliete boedel: 14.
- ontneming van het beheer:
 - o vanaf het vonnis van faillietverklaring: 162.
 - o voorlopige ontneming van het beheer: 161.
- onverdeeld onroerend goed: 216 tot 218/221.
- opdracht van de curator: 163.
- opening van het faillissement: 160.
- overgangsbepalingen: 158-2.
- procedure van verkoop vanaf het declaratief vonnis van faillietverklaring: 197 tot 203.
- proces-verbaal van nazicht van schuldvorderingen: 165.
- uitvoering van het verkoopcontract door de curator: 167 tot 170.
 - o belangen van de boedel: 167.
 - o vereiste van de voorafgaande machtiging: 168, 169.
 - o zuivering: 170.
- verkoop gesloten vóór het declaratief vonnis van faillissement: 167 tot 194.
- verkoop na het declaratief vonnis van faillietverklaring: 195 tot 316.
 - o initiatief van de verkoop: 195, 196.
 - o keuze tussen openbare verkoop of verkoop uit de hand: 222.
Zie ook Openbare verkoop. Verkoop uit de hand.
 - o na neerlegging van het eerste proces-verbaal van verificatie van schuldvorderingen: 206 tot 215.
 - o vóór neerlegging van het eerste proces-verbaal van verificatie van schuldvorderingen: 204, 205.
Zie ook Formaliteiten bij de openbare verkoop (faillissement).
- verkoop op initiatief van de curator: 211.
- verzet tegen de uitvoering:
 - o door de curator: 171.
 - o van een niet vóór het declaratief vonnis overgeschreven verkoopakte: 172, 173.

- o vóór het declaratief vonnis overgeschreven verkoopakte: 174 tot 176.
 - ◇ bepaling van het begin van de verdachte periode: 175.
 - ◇ duur van de voorlopige ontneming van het beheer: 176.
 - ◇ te maken onderscheid: 174.
 - ◇ verkoop tijdens de verdachte periode: 181 tot 189.
 - ◇ verkoop tijdens de voorlopige ontneming van het beheer: 190 tot 194.
 - ◇ verkoop vóór de verdachte periode: 177 tot 180.

Familie rechtbank:

- machtiging tot verkoop uit de hand: 115.
- territoriale bevoegdheid: 66.
- verkoop op initiatief van:
 - o de curator van een onbeheerde nalatenschap: 62, 65.
 - o de onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaardende erfgenaam: 62, 65.
- verschijning van de partijen bij de akte: 121.

Financiering (opschortende voorwaarde): 80, 106-1, 238.

Formaliteiten bij de openbare verkoop in geval van faillissement: 233 tot 263.

- algemene regels: 73 tot 114.
Zie ook Formaliteiten van de openbare verkoop bij minderjarigen of gelijkgestelde onbekwamen.
- bijzondere regels:
 - o aanmaningen: 247 tot 252.
 - ◇ ontstentenis van toepassing van artikel 1582 Ger.W.: 247.
 - ◇ onverdeeld onroerend goed: 251.
 - ◇ aan de curator: 252.
 - ◇ aan de gefailleerde: 248.
 - ◇ aan de over- of ingeschreven schuldeisers: 250.
- formalisering van de betwistingen: 253/254.
- ontstentenis van toepassing van artikel 1582 Ger.W.: 237-2.
- keuze van notaris: 234.
- keuze van vrederechter: 235.
- taak van de vrederechter: 236, 237, 237-1.
- verkoopvoorwaarden: 237 tot 243-1.
 - o beheerskosten van het faillissement: 245.
 - o bevrijdend karakter van de betaling van de verkoopprijs: 239, 240.
 - o brouwerijcontract: 244.
 - o erelonen van de curator: 246.
 - o huurtoestand: 242.
 - o opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering: 238.
 - o rouwkoopprocedure: 241.
 - o stedenbouwkundig statuut: 247.
 - o vermelding van de overwijzing van de verkoopprijs: 238-1.
 - o voorkeurrecht van de huurder: 243.
- verloop van de openbare verkoop: 255 tot 262.
 - o aanwezigheid van:
 - ◇ de curator: 255.
 - ◇ de mede-eigenaar: 255.

- ◊ de vrederechter: 255.
- o initiatief van de curator: 256.
- o opheffing van de formaliteit van het hoger bod: 260.
- o taalgebruik: 262.
- o toewijzing aan:
 - ◊ de curator: 257.
 - ◊ de echtgenoot van de gefailleerde: 258.
- o verkoop onder het BTW-stelsel: 259.
- o vernietiging wegens benadeling: 261.
- o waarborg voor verborgen gebreken: 261.
- weigering van goedkeuring door de vrederechter: 237-1.
- zuivering: 263/265.

Formaliteiten bij de openbare verkoop bij minderjarigen of gelijkgestelde onbekwamen: 73 tot 114.

- aanwezigheid of vertegenwoordiging van alle eigenaars: 90 tot 92.
- borgtocht: 108.
- commandverklaring: 109, 110.
- deskundigenverslag: 86.
- één enkele zitdag: 105, 106.
- gedematerialiseerde biedingen: 107.
- gezag van het rechterlijk gewijsde: 86.
- inhoud van de verkoopsvoorwaarden: 78.
- instemming van de vrederechter met de toewijzing: 79.
- keuze van de notaris: 73.
- medeveiling: 81.
- meerdere aangestelde notarissen: 75.
- minimum instelprijs: 106.
- ontstentenis van goedkeuring van de verkoopsvoorwaarden: 84, 85.
- opheffing van de formaliteit van het hoger bod: 82, 105, 109.
- opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering: 80, 106-1.
- premie voor instelprijs en opbod: 106.
- rouwkoop: 83.
- schuldeisers die genieten van een bezwarende over- of inschrijving: 90-1, 111/112.
- taak van de vrederechter: 76, 77.
- taalgebruik: 114.
- tegengestelde belangen: 93 tot 104.
Zie ook Tegengestelde belangen.
- vernietiging wegens benadeling: 113.
- vervanging van de notaris: 74.
- volmachten: 92.
- voortdurende saisine van de vrederechter: 88/89.
- vrijwaring voor verborgen gebreken: 113.
- weigering van opbod door de notaris: 108.

Gedematerialiseerd opbieden: 76, 78, 79, 107, 250.

Gerechtelijke (buiten-) bescherming:

- belang van de bekendmaking: 41.
- bijzondere machtiging door de rechter: 39/40.
- handtekening van het verzoekschrift: 30, 38.
- taak van de rechter: 33.
- territoriale bevoegdheid van de vrederechter: 28.
- uniform statuut van de gerechtelijke bescherming: 10.
- verhaal tegen de beschikking: 36.
- vertegenwoordiging: 38.
- verzoek tot machtiging om te verkopen: 29.
- woning van de beschermde persoon: 42/44, 54, 55.

Gerechtelijke bevoegdheid (IPR): zie Internationaal privaatrecht.

Gerechtelijke boedelafstand: 22.

Gerechtelijk raadsman: 9.

Gerechtelijke reorganisatie: 317 tot 320.

- ondernemingsrechtbank: 158.
- overdracht van onderneming: 276.
- principes: 317, 318.
- samenloop met beslag of faillissement: 200, 202, 319.
- verkoop van onroerende goederen in geval van gerechtelijke reorganisatie: 16, 320.

Gerechtelijke verkoop:

- in betwiste zaken: 3, 4.
- in der minne: 2.
 - o beoogde gevallen: 7 tot 14.
 - o uitgesloten gevallen: 15 tot 25.
 - o in het raam van een gedwongen tenuitvoerlegging: 5.

Zie ook Openbare verkoop. Verkoop uit de hand (faillissement) en Verkoop uit de hand (minderjarige en gelijkgestelde onbekwamen).

Gerechtskosten: 106, 310 tot 313.

Hoger beroep: zie Rechtsmiddelen.

Huurtoestand: 242, 243.

Hypothecair getuigschrift: 270, 279, 320.

Hypotheekbewaarder: zie Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD).

Inbreng van onroerend goed in een vennootschap: 24.

Internationaal privaatrecht: 153 tot 157.

- bronnen: 153.
- Brussel IIbis-Vo: 154.
- gerechtelijke bevoegdheid WIPR: 153-1, 153-2, 153-4.
- Kinderbeschermingsverdrag: 154-1 tot 154-5.
 - o erkenning en uitvoerbaarheid: 154-5.
 - o internationale bevoegdheid: 154-1.
 - o sancties: 154-4.
 - o toepasselijke wet: 154-2.
 - o verhuizing: 154-3.

- onbeheerde nalatenschap: 155.
- vaststelling van de meerderjarigheid: 153-3.
- Volwassenenbeschermingsverdrag: 156, 157.
 - o gewone verblijfplaats: 157.a.
 - o nationaliteit: 157.b.

Internering:

- minnelijke verdeling of overdracht van onverdeelde rechten: 25.
- onroerend goed eigendom van een geïnterneerde persoon: 11.
- territoriale bevoegdheid van de vrederechter: 28.
- uniform statuut: 9.

Instelprijs: 78, 106.

Kwijting (van de verkoopprijs): 137 tot 143.

- meerderjarige onbekwame: 141.
- minderjarige onder ouderlijk gezag: 138.
- onbeheerde nalatenschap: 142.
- onbekwame onder voogdij: 139.
- ontvoogde minderjarige: 140.
- persoon die kwijting moet geven: 137.
- vrijstelling van ambtshalve inschrijving: 143.

Kwijtschelding (verschoonbaarheid van de gefailleerde): 315, 316.

Meerderjarige onbekwame:

- bevoegde vrederechter: 28.
 - gerechtelijke bescherming: 10.
 - kwijting van de prijs: 141.
 - onroerend goed eigendom van de meerderjarige onbekwame: 11.
 - tegengestelde belangen: 100 tot 102.
 - uniform statuut: 9.
- Zie ook* Gerechtelijke (buiten -) bescherming.

Minderjarige:

- inning van de verkoopprijs: 138, 139.
- minnelijke verdeling of overdracht van onverdeelde rechten: 25.
- nalatenschap toekomend aan een minderjarige: 12.
- onroerend goed eigendom van een minderjarige: 7.
- ontvoogde minderjarige: 29, 98.
- plaatsing onder de voogdij van het OCMW: 28.
- tegengestelde belangen: *zie* Tegengestelde belangen.
- vertegenwoordiging bij de verkoop: 91.

Minnelijke inschrijving (vrijwillig bieden aan de curator door -): 291.

Nalatenschap:

- aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving: 12, 18.
- Zie ook* Aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving.
- onbeheerde nalatenschap:
 - o initiatief van de curator: 61 tot 69.
 - o internationaal privaatrecht: 155.

- o kwijting van de verkoopprijs: 142.
- o nalatenschap van een overleden gefailleerde: 228.
- o onroerend goed afhangend van een onbeheerde nalatenschap: 25.
- o overdracht van onverdeelde rechten: 25.
- o samenloop met een beslagprocedure: 70.
- o sanctie bij niet naleven van de formaliteiten: 147.
- o tegengestelde belangen: 104.
- o verkoop van een vóór het verlijden van de akte overleden persoon: 18.
- o verkorte rangregeling: 158-1.

Neerlegging onder de minuten van een onderhandse verkoopovereenkomst: 17.

Nietigheid:

- relatieve nietigheid: 147, 151.
- volstreckte nietigheid: 147, 149.

Zie ook Sancties.

Notarieel getuigschrift (art. 1653 Ger.W.): 143, 284, 303.

Zie ook Eigendomsvoorbehoud.

Notaris:

- aanwezigheid of vertegenwoordiging van alle belanghebbenden:
 - o eigenaars: 90.
 - o schuldeisers: 90-1.
- aanwezigheid van de vrederechter bij de openbare verkoop: 79.
- bekwaamheid van de verschijnende partijen: 10.
- betaling van de kosten aan de notaris: 200, 201.
- betekening van de openbare verkoop aan de gefailleerde: 248.
- bevrijdend karakter van de betaling van de verkoopprijs: 239.
- derdenverzet door de kandidaat-koper: 127, 295.
- handeling in strijd met de wetten of de openbare orde: 149.
- horen van de notaris bij verkoop uit de hand: 122, 200.
- keuze van een notaris door de koper: 73, 129, 297.
- notaris aangesteld door de:
 - o familierechtbank: 62, 63/64, 67, 68.
 - o rechter-commissaris: 230.
 - o vrederechter: 35, 53, 73.
- meerdere aangestelde notarissen: 75.
- minnelijke verdeling met minderjarige of gelijkgestelde: 25.
- niet eerbiediging van het voorkeurrecht van de huurder: 243.
- ontwerp van akte van verkoop uit de hand: 117, 269.
- raadgevingsplicht: 37.
- raadpleging van het pandregister: 286-1.
- Zie ook Eigendomsvoorbehoud.*
- taalgebruik: *zie Taalgebruik.*
- tweede niet aangestelde notaris: 73, 129.
- verhaal tegen de beschikking van aanstelling: 37, 232.
- verkoopsvoorwaarden: *zie Verkoopsvoorwaarden.*
- verkorte rangregeling: 306.
- Zie ook Rangregeling (verkorte -).*

- vervanging van notaris: 74, 88, 89.
- vrijstelling van ambtshalve inschrijving: 143, 303.

Onbekwaamverklaring (regime van -): 9.

Ondernemingsrechtbank: 158, 231.

Onteigening: 24.

Ontneming van het beheer van de gefailleerde:

- vanaf het faillissementsvonnis: 162, 196, 206/210.
 - verkoop tijdens de voorlopige ontneming van het beheer van de gefailleerde: 176, 190 tot 194.
 - voorlopige ontneming van het beheer van de gefailleerde: 161.
- Zie ook* Faillissement.

Ontvanger van de registratierechten: 87, 118, 289.

Ontvangst van de verkoopprijs:

- meerderjarige onbekwame: 141.
- minderjarige onder ouderlijk gezag: 138.
- onbeheerde nalatenschap: 142.
- onbekwame onder voogdij: 139.
- ontvoogde minderjarige: 140.
- persoon die kwijting moet geven: 137.
- vrijstelling van ambtshalve inschrijving: 143.

Ontvoogde minderjarige:

- handtekening van het verzoekschrift: 30, 91.
- kwijting van de verkoopprijs: 140.
- motivering van het verzoekschrift: 31.
- onroerend goed eigendom van een ontvoogde minderjarige: 7.
- sancties: 147.
- territoriale bevoegdheid van de rechter: 28.
- verzoek tot machtiging om te verkopen: 29.

Ontvoogding: 24.

Ontwerp van verkoopakte:

- faillissement:
 - o aanstelling van notaris: 269.
 - o inhoud: 271.
- minderjarige of gelijkgestelde onbekwame: 117, 152.

Onverdeeldheid:

- overeenkomst om in onverdeeldheid te blijven: 3, 46.
- tussen een bekwame en een onbekwame persoon: 45 tot 54.
- tussen een beslagene en een andere persoon: 218/221.
- tussen een gefailleerde en een andere persoon: 216 tot 218/221, 251, 268, 304.
- tussen een onbekwame en zijn voogd: 95.

Zie ook Overdracht van onverdeelde rechten. Verdeling.

Opbod (formaliteit van het -): 82, 105, 158-1, 260.

Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW): minderjarige onder voogdij: 28.

Openbare verkoop (minderjarige of gelijkgestelde onbekwame, faillissement):

- aan de openbare verkoop voorafgaande formaliteiten:

- o faillissement: 223 tot 232.
 - o minderjarige of gelijkgestelde onbekwame: 26 tot 72.
Zie ook Formaliteiten bij de openbare verkoop (faillissement en minderjarige of gelijkgestelde onbekwame).
 - begeleidende vormvoorschriften bij de openbare verkoop:
 - o faillissement: 233 tot 263.
 - o minderjarige of gelijkgestelde onbekwame: 73 tot 114.
Zie ook Formaliteiten bij de openbare verkoop (faillissement en minderjarige of gelijkgestelde).
 - gedematerialiseerde openbare verkoop: 76, 78, 79, 105, 107.
 - keuze tussen openbare verkoop of verkoop uit de hand: 2, 6, 115, 222.
- Oproep tot het bieden (techniek van de -):* 135, 152.
- Opschortende voorwaarde van het hoger bod:* 82, 105, 158-1, 260.
- Optie tot aankoop door:*
- de aanstaande gefailleerde: 167.
 - een vóór het verlijden van de akte overleden persoon: 19.
- Ouderlijk gezag:* 91.
- Overdracht van onverdeelde rechten:*
- faillissement: 268.
 - minderjarige of gelijkgestelde: 25.
- Overeenkomst om in onverdeeldheid te blijven:* 3, 46.
- Overlijden van:*
- de beslagene: 70.
 - de gefailleerde: 227, 228, 248.
 - de verkoper vóór het verlijden van de authentieke akte: 17 tot 22.
- Overschrijving*
- ontstentenis van overschrijving vóór het faillissementsvonnis: 171, 172.
 - van een verkoopakte vóór het faillissementsvonnis: 174 tot 194.
- Overwijzing van de prijs:* 111, 112, 120, 238-1, 250, 263/265, 271, 302, 304.
Zie ook Zuivering.
- Pandregister:* 286-1.
Zie ook Eigendomsvoorbehoud.
- Premie:* zie Instelprijs.
- Prijs:* zie Verkoopprijs.
- Procedure:* zie Formaliteiten bij de openbare verkoop (faillissement en minderjarige of gelijkgestelde onbekwame).
- Proces-verbaal van verificatie van schuldvorderingen:* 165, 204, 211, 213, 214.
- Rangregeling (verkorte -):*
- betwistingen m.b.t. de akte van rangregeling: 306, 414.
 - gerechtelijke reorganisatie: 320.
 - verkoop na faillissement: 306.
 - o bevrijdend karakter van de betaling van de verkoopprijs: 239, 240.
 - o hervorming van de zuiverende verkoop van onroerende goederen: 158-1, 202, 217, 224.

- o onderzoek door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD): 302.
 - overwijzing van de prijs: 250, 263/265.
- Zie ook* Notarieel getuigschrift. Overwijzing van de prijs. Zuivering.

Rechtbank:

- arrondissementsrechtbank: 28, 47.
- familierechtbank:
 - o machtiging tot verkoop uit de hand: 115.
 - o territoriale bevoegdheid: 66.
 - o verkoop op initiatief van:
 - ◊ de curator van een onbeheerde nalatenschap: 62, 65.
 - ◊ de onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaardende erfgenaam: 62, 65.
- ondernemingsrechtbank: 158, 231.

Rechter-commissaris:

- aanwijzing van de rechter-commissaris: 164.
- bijeenroeping van de gefailleerde: 230.
- eensluidend advies van de rechter-commissaris: 266, 289.
- keuze van notaris:
 - o openbare verkoop: 234.
 - o verkoop uit de hand: 269, 296.
- machtiging tot verkoop:
 - o activa onderhevig aan spoedig bederf: 205.
 - o op verzoek van de hypothecaire of ingeschreven bevoorrechte schuldeiser: 215.
 - o openbare verkoop: 224, 225, 230.

Rechtsmiddelen:

- hoger beroep van de ouder die zich tegen de verkoop verzet: 91.
- partijen bij de procedure: 48, 123.
- rechtsmiddelen tegen de beschikking van:
 - o de ondernemingsrechtbank: 293 tot 295.
 - o de rechter-commissaris: 231.
 - o de vrederechter: 36.
- rechtsmiddelen tegen het faillissementsvonnis: 160.

Zie ook Derdenverzet.

Registratierecht (ontstentenis van teruggave): 173, 194.

Rijksregister van de natuurlijke personen (bekendmaking): 41.

Rouwkoop: 81, 83, 158-1, 241.

Ruil: 24.

Samenhang: 29, 47, 69, 237-2.

Samenloop van procedures:

- beslag en onbeheerde nalatenschap of onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaarde nalatenschap: 70, 71.
- beslag en collectieve schuldenregeling: 71.
- beslag en faillissement: 197 tot 203.
- gerechtelijke reorganisatie: 319.

- onbekwamen onder verschillende statuten: 29.
- Sancties* (bij niet vervullen van de formaliteiten): 147 tot 152.
 - aard van de nietigheid: 147.
 - geen toepassing van artikel 860 Ger.W.: 148.
 - internationaal privaatrecht: 154-4.
 - nietigheid van de verkoopbelofte onder opschortende voorwaarde: 151, 273.
 - oplossing: het aankoopbod: 152.
 - verkoop door meerderjarige:
 - o met belofte van bekrachtiging: 149.
 - o met sterkmaking voor de minderjarige eens meerderjarig geworden: 150.

Schorsing:

- faillissement en beslag: 197, 198 tot 201, 203, 212 e.v.
- openbare verkoop: 88, 89.

Schuldeisers:

- aanmaning tot de verkoop op faillissement: 250.
- chirografaire of algemeen bevoorrechte schuldeisers: 163.
- deelname aan de verkoop:
 - o openbare verkoop: 111, 112.
 - o verkoop uit de hand: 117, 120, 121.
- eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser en faillissement: 211 tot 215, 268.
- gerechtelijke minnelijke verkoop: 32, 48, 65, 90-1.
- hypothecaire of bevoorrechte ingeschreven schuldeisers: 263/265.
- ingeschreven of overgeschreven schuldeisers: 251, 263/265, 304.
- schuldeisers die een voorafgaand bevel of een beslag hebben laten overschrijven: 111.
- verkoop uit de hand (faillissement):
 - o eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser: 268.
 - o hypotheek van de failliete boedel: 285.
 - o oproeping om aanwezig te zijn bij de machtigingsprocedure: 280.
 - o pandhoudende schuldeiser: 286-1.
Zie ook Eigendomsvoorbehoud.
 - o Schatkist, Gewesten, Provincies, Gemeenten, BTW, Sociale Zekerheid: 284.
 - o schuldeiser titularis van:
 - ◊ een voorrecht: 286.
 - ◊ een zakelijk recht: 283.
Zie ook Zuivering.

Sociale Zekerheid (wettelijke hypotheek): 284.

Sterkmaking (verkoop door -): 150.

Successierechten (wettelijke hypotheek): 284.

Taalgebruik: 114, 133, 262, 308.

Tegengestelde belangen: 93 tot 104.

- aankoop van het onroerend goed
 - o door de curator van de onbeheerde nalatenschap: 104.
 - o door de onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaardende erfgenaam: 103.
- meerderjarige onbekwame en bewindvoerder: 99 tot 102.

- minderjarige en toeziende voogd: 96.
- minderjarige en voogd:
 - o onroerend goed in onverdeeldheid: 95.
 - o onroerend goed volledig toebehorend in volle eigendom aan de onbekwame: 94.
- minderjarige onder ouderlijk gezag: 97.
- omschrijving: 93.
- ontvoogde minderjarige en curator: 98.
- tegengestelde belangen tussen vader en moeder van de minderjarige: 29.

Territoriale bevoegdheid:

- familierechtbank: 47, 66.
- ondernemingsrechtbank: 158.
- vrederechter: 28, 47, 58, 76, 235.

Toewijzing:

- één enkele zitting: 105.
 - minimum instelprijs: 106.
 - onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering: 106-1, 238.
 - premie voor instelprijs en opbod: 106.
- Zie ook Formaliteiten bij de openbare verkoop (faillissement en minderjarige of gelijkgestelde onbekwame).*

Toeziende voogd: 48, 91, 94, 95, 139, 143.

Toeziende voogd ad hoc: 95, 96.

Uit onverdeeldheid treden (verkoop zonder -): 216 tot 218/221, 225, 249, 320.

Uitvoerbaarheid bij voorraad: 37, 294, 298.

Uitvoerend beslag onder derden: 203.

Uitvoerend beslag op onroerend goed:

- samenloop met faillissement: 197 tot 293, 212.
- samenloop met gerechtelijke reorganisatie: 319.
- samenloop met een door de rechter toegestane verkoop: 70,71.

Verborgene gebreken (vrijwaring voor -): 113, 132, 261, 307.

Verdachte periode:

- bepaling van het begin van de verdachte periode: 175.
 - verkoop gedurende de verdachte periode: 181 tot 189.
 - verkoop vóór de verdachte periode: 177 tot 180.
- Zie ook Faillissement.*

Verdeling:

- minnelijke verdeling door een minderjarige of gelijkgestelde: 25.
 - overdracht van onverdeelde rechten: 25.
 - verdeling *in natura*: 3, 4, 46, 50, 51, 54/55, 57.
 - verdeling van de verkoopprijs: 144 tot 146.
 - vordering tot verdeling: 50, 56, 63/64, 124.
- Zie ook Onverdeeldheid.*

Verdeling van de prijs: 144 tot 146.

Verjaring: 147.

Verkoop:

- verkoop door de gefailleerde vóór het faillissementsvonnis: 167 tot 194.
Zie ook Faillissement.
- verkoop door meerderjarigen die zich sterk maken voor de minderjarige: 150.
- verkoop door oproep tot het opbieden: 135, 152.
- verkoop onder de opschortende voorwaarde van machtiging: 126, 151.
Zie ook Gerechtelijke verkoop. Verkoop uit de hand (faillissement). Verkoop uit de hand (minderjarige of gelijkgestelde onbekwame). Openbare verkoop.

Verkoopbelofte onder opschortende voorwaarde: 126, 151.

Verkoopovereenkomst:

- onder de opschortende voorwaarde van machtiging:
 - o faillissement: 272.
 - o minderjarige of gelijkgestelde onbekwame: 126, 151.
 - o overlijden van de verkoper - nalatenschap met een minderjarige: 17.

Verkoopprijs:

- inning van de verkoopprijs: 137 tot 143.
- kwijting van de verkoopprijs: 137 tot 143.
- minimum verkoopprijs: 119, 271, 275, 287, 289, 291, 294.
- rechten in vruchtgebruik: 146.
- terugbetaling van de verkoopprijs van een niet aan de massa tegenwerpelijke verkoop: 188.
- verdeling van de verkoopprijs:
 - o faillissement: 239.
 - o minderjarige of gelijkgestelde: 144 tot 146.
- verkoopprijs betaald met een cheque: 143, 303.
- verkoopprijs betaald in handen van de notaris: 239, 305.
Zie ook Ambtshalve inschrijving. Vrijstelling van ambtshalve inschrijving.

Verkoop uit de hand (faillissement): 136, **266 tot 308**.

- aanbod tot aankoop: 274.
- aanstelling van een notaris door:
 - o de koper: 297.
 - o de rechter: 269, 296.
- beoordelingsbevoegdheid van de rechtbank: 289.
- bepaling van een minimum verkoopprijs: 287, 291, 294.
- beschikking:
 - o overlegging aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD): 302.
 - o uitvoerbaarheid bij voorraad: 298.
- deskundigenverslag: 270, 277.
- horen van de notaris: 290.
- initiatief van de verkoop door de eerst ingeschreven schuldeiser: 215.
- machtiging onderworpen aan bepaalde voorwaarden: 287.
- motivering van:
 - o de beschikking: 294.
 - o het verzoekschrift: 275 tot 277.

- ontwerp van verkoopakte: 269, 271.
- onverdeeld onroerend goed: 304.
- openbare verkoop na machtiging voor de verkoop uit de hand: 292.
- praktijk van de minnelijke inschrijving: 291.
- rangregeling:
 - o conventionele rangregeling: 306-1.
 - o verkorte rangregeling: 306.
- schuldeisers:
 - o pandhoudende schuldeisers: 286-1.
Zie ook Eigendomsvoorbehoud.
 - o titularissen van een voorrecht: 286.
- taalgebruik: 308.
- toepassingsveld: 268.
- tussenkomst van:
 - o iedere belanghebbende persoon: 288.
 - o de gefailleerde: 278.
 - o de in het hypothecair getuigschrift opgenomen schuldeisers: 280.
- uitzondering op het principe van openbare verkoop: 222.
- verhaal tegen de beschikking: 280, 281/282, 293.
- verkoopakte:
 - o aanwezigheid van de curator en de koper: 301.
 - o buiten de aanwezigheid van de vrederechter: 300.
 - o overeenstemming met het ontwerp: 299.
- verkoopbelofte onder opschortende voorwaarde: 272, 273.
- verkoopprijs gestort in handen van de notaris: 305.
- vermelding van de overwijzing van de prijs: 271.
- vernietiging wegens benadeling (ontstentenis van -): 307.
- verzoekschrift tot machtiging: 270.
- vrijstelling van ambtshalve inschrijving: 303.
- vrijwaring voor verborgen gebreken (ontstentenis van -): 307.
- wettelijke hypotheek van:
 - o de curator: 285.
 - o de fiscus, Gewesten, Gemeenten, e.a.: 284.
- zuiverende verkoop: 304.

Verkoop uit de hand (minderjarige of gelijkgestelde onbekwame): 115 tot 135.

- aanstelling van een commissaris bij het Comité van aankoop: 130.
- akte verleden door de aangestelde notaris: 128.
- belang van de beschermde persoon: 116.
- bepaling van een minimum verkoopprijs: 119.
- beschikking van machtiging: 117.
- derdenverzet van een kandidaat koper: 125 tot 127.
- deskundigenverslag: 118.
- gerechtelijke minnelijke verkoop: 2, 6.
- horen van personen: 120.
- keuze van een notaris door de koper: 129.
- misbruik van de verkoop uit de hand: 134.

- ontwerp van verkoopakte: 117.
- oproeping tot het bieden: 135.
- partijen bij de procedure: 123.
- principe: 115.
- procedure op verzoekschrift: 124.
- schuldeisers (belanghebbende -): 120.
- taalgebruik: 133.
- vernietiging wegens benadeling (ontstentenis van -): 132.
- verschijning van de partijen:
 - o door volmacht: 122.
 - o gedematerialiseerde authentieke volmacht: 107-1.
 - o vóór de rechter: 121.
- vrijwaring voor verborgen gebreken (ontstentenis van -): 132.
- zuiverende verkoop: 131.

Verkoopsvoorwaarden:

- beheerskosten van het faillissement ten laste van de koper: 245.
 - brouwerijcontract: 244.
 - commandverklaring: 109.
 - erelonen van de curator: vooraf te nemen van de verkoopprijs: 246.
 - geval van de medeveiling (betaling van de prijs): 81, 145.
 - goedkeuring door de vrederechter: 78, 84, 237.
 - inhoud van de verkoopsvoorwaarden: 78, 238.
 - melding van:
 - o de huurtoestand: 242, 243.
 - o het bevrijdend karakter van de betaling van de verkoopprijs: 239.
 - opheffing van de formaliteit van het hoger bod: 82, 105.
 - opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering: 78, 80, 106-1, 238-1.
 - rouwkoop: 83, 241.
 - schuldeisers buiten, in en van de boedel: 240.
 - stedenbouwkundig statuut: 247.
 - voorkeurrecht: van de huurder: 243.
 - weigering van goedkeuring door de vrederechter: 84, 85, 237-1.
- Zie ook Formaliteiten bij de openbare verkoop (faillissement) en (minderjarige of gelijkgestelde onbekwame).*

Verlengde minderjarigheid: 9, 26.

Vernietiging wegens benadeling: 113, 132, 261, 307.

Verslag: zie Deskundigenverslag.

Vertegenwoordiging:

- bij de openbare verkoop: 91.
- door volmacht: *zie* Volmacht.
- van de minderjarige: 91.

Verzoekschrift:

- curator van het faillissement:
 - o openbare verkoop: 230.
 - o verkoop uit de hand: 270.

- handtekening van het verzoekschrift: 30, 46, 58, 65.
- motivering van het verzoekschrift: 31.
- nalatenschap:
 - o aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving: 62, 65.
 - o onbeheerde nalatenschap: 62, 65.
- onroerend goed onverdeeld tussen een onbekwame en een bewwame persoon: 46, 58.
- verkoop uit de hand:
 - o faillissement: 270.
 - o minderjarige of gelijkgestelde onbekwame: 124.
- voorlopige ontneming van het beheer: 161.

Vestiging van zakelijke rechten: 24.

Volmacht:

- gedematerialiseerde authentieke volmacht: 107-1.
- verschijning vóór de vrederechter: 122.
- volmacht door de faillissementscurator: 255.
- volmacht door de toeziende voogd: 92.
- volmacht door de wettelijke vertegenwoordiger: 92.

Voogd:

- tegengestelde belangen: 94, 95.
- verzoek tot:
 - o openbare verkoop: 29.
 - o verkoop uit de hand: 124.

Voogd ad hoc: zie Tegengestelde belangen.

Voorafgaande machtiging:

- openbare verkoop: *zie* Voorafgaande vormvoorschriften aan de openbare verkoop.
- verkoop uit de hand: 117.
- voorafgaande machtiging van de rechter-commissaris: 211, 230.

Voorafgaande verbintenissen (aan de verkoop -): 152.

Voorafgaande verbintenissen (aan de verkoop - in geval van faillissement): **223 tot 232.**

- aanstelling van een notaris: 230, 234.
- faillietverklaring van de promotor of de makelaar: 229.
- machtiging door de rechter-commissaris: 230.
- motivering van de machtiging: 230.
- onverdeeld onroerend goed:
 - o akkoord van alle mede-eigenaars: 224.
 - o faillietverklaring van een mede-eigenaar: 226.
 - o ontstentenis van akkoord van alle mede-eigenaars: 225.
- oproeping van de gefailleerde: 230.
- overlijden van de gefailleerde: 227, 228.
- rechtsmiddelen: 231.
- toepassingsgebied: 223.
- uitvoerbaarheid bij voorraad: 232.

Voorafgaande vormvoorschriften aan de openbare verkoop (minderjarige of gelijkgestelde onbekwame): **26 tot 72.**

- handtekening van het verzoekschrift: 30.

- motivering van het verzoekschrift: 31, 57.
- onroerend goed volledig in volle eigendom toebehorend aan een onbekwame: 27 tot 42/44.
 - o aanstelling van de notaris: 35.
 - o bijzondere door de rechter opgelegde voorwaarden: 34.
 - o hoger beroep tegen de beschikking: 36.
- onverdeeld onroerend goed: 45 tot 60.
 - o beoogde veronderstellingen: 45.
 - o beoordelingsbevoegdheid van de vrederechter: 49.
 - o keuze van procedureel initiatief: (invloed): 56 tot 50.
 - o oproeping bij gerechtsbrief: 48, 90-1.
 - o oproeping van de partijen: 48 tot 50.
 - o territoriale bevoegdheid: 47.
 - o verzoekschrift: 46.
 - o vrijwillige verkoop: handtekening van alle belanghebbenden: 52, 56, 60.
- partijen bij de procedure: 32.
- rechtelijke bescherming (bijzondere regels): 38 tot 42/44.
- samenhang: 29.
- taak van de rechter: 33.
- taak en belang van de vrederechter: 26.
- territoriale bevoegdheid van de vrederechter: 28.
- verzoek tot machtiging: 29.
- voorlopige tenuitvoerlegging: 37.
- wettekst: 27.

Voorkeurrecht (in een huurcontract): 243.

Voorlopig bewind: zie *Gerechtelijke bescherming*.

Voorrechten (algemene en bijzondere): 163, 286.

Vordering:

- pauliaanse vordering: 65, 177 tot 180, 188, 189, 194.
- vordering tot ontbinding door de verkoper: 81.
- vordering tot verklaring van niet tegenwerpelijheid: 161, 162, 174, 193.
- zijdelingse vordering: 147.

Vrederechter:

- aanstelling van een notaris: 35, 53, 73, 75, 128, 234.
- aanwezigheid bij de openbare verkoop: 79, 255.
- aard van zijn tussenkomst: 26.
- beoordelingsbevoegdheid: 42/44, 51, 58.
- bijzondere machtiging: 34, 39, 40.
- bijzondere voorwaarden opgelegd door de vrederechter: 34.
- centrale rol: 26, 76 tot 78, 236, 237.
- deskundigenverslag: 87, 118.
- goedkeuring van de verkoopsvoorwaarden: 84, 237.
- keuze van vrederechter (faillissement): 235.
- machtiging:
 - o horen van de partijen: 120.
 - o openbare verkoop: 53.

- o verkoop uit de hand: 116, 117.
- onroerende goederen in verschillende kantons: 76.
- territoriale bevoegdheid: 28, 47, 58.
- toezicht van de werkzaamheden: 77, 79.
- verhaal tegen de beschikking: 36.
- verschijning vóór de vrederechter:
 - o bij volmacht: 122.
 - o in geval van verkoop uit de hand: 121, 300.
 - o partijen bij de akte: 121.
- vervanging van de aangestelde notaris: 74.
- voortdurende saisine van de vrederechter: 88/89, 91.
- weigering van goedkeuring van de verkoopsvoorwaarden: 78, 85, 237-1.

Vrijstelling van ambtshalve inschrijving: 57, 137, 143.

Zie ook Ambtshalve inschrijving. Overwijzing van de prijs.

Vrijwaring voor (verborgen) gebreken: 113, 132, 261, 307.

Vruchtgebruik versus blote eigendom:

- openbare verkoop (faillissement): 223.
- verdeling van de verkoopprijs: 146.

Wettelijk beheer: 91, 120.

Wettelijke hypotheek van:

- failliete boedel: 285.
- Schatkist: 284.

Wettelijke indeplaatsstelling: 284.

Wettelijke vertegenwoordiger:

- aanwezigheid bij de openbare verkoop: 90 tot 92.
- mogelijkheid om volmacht te geven: 92.
- tegengestelde belangen: *zie* Tegengestelde belangen.
- verhoor: 48 tot 50.

Witwassen van geld: 143, 303.

Zuivering:

- collectieve schuldenregeling: 15.
- gerechtelijke reorganisatie: 320.
- hervorming van de zuiverende verkoop van onroerende goederen: 158-1.
- openbare verkoop op faillissement: 263/265.
- partijen bij de procedure: 32, 48, 53, 63/64, 65, 67/68, 69, 71, 111, 112, 117, 120, 121, 211, 216.
- verkoop uit de hand mits machtiging: 131, 135, 143, 304.
- zuivering in het raam van een faillissement: 169, 170, 238-1, 250, 263/265, 280.

Zie ook Overwijzing van de prijs. Rangregeling.

TABEL VAN AANGEHAALDE RECHTSPRAAK

*gewezen na 1979,
met verwijzing naar de randnummers waar
de beschikking aangehaald wordt.*

1980

4 juni. – Rb. Turnhout: 17.

1981

21 januari. – Brussel: 95.

5 juni. – Cass.: 151.

27 oktober. – Rb. Brugge: 93, 95.

1982

12 januari. – Kh. Liège: 306.

5 maart. – Cass.: 172.

20 oktober. – Brussel: 116.

1983

1 februari. – Antwerpen: 246, 310.

22 april. – Cass.: 243.

4 mei. – Liège: 157.

24 juni. – Gent: 312.

1984

29 augustus. – Kh. Hasselt: 295.

18 september. – Rb. Kortrijk: 49.

1985

15 maart. – Cass.: 178.

22 maart. – Cass.: 231.

11 juni. – Gent: 172.

1986

13 maart. – Kh. Charleroi: 272.

15 mei. – Cass.: 151.

22 mei. – Kh. Antwerpen: 205.

13 juni. – Liège: 272, 288.

22 september. – Kh. Ieper: 288, 289.

8 december. – Rb. Brussel (beslagr.): 70.

1987

9 januari. – Liège: 312.

19 maart. – Cass.: 306.

11 april. – Brussel: 157-4.

9 september. – Rb. Brussel: 47.

30 november. – Rb. Brugge: 81.

1988

11 januari. – Cass.: 178.

4 februari. – Kh. Huy: 275.

9 maart. – Brussel: 146.

21 april. – Kh. Brugge: 172.

14 juni. – Kh. Brussel: 172.

16 juni. – Cass.: 243.

12 september. – Kh. Dinant: 126, 288,
289.

20 oktober. – Cass.: 259.

7 november. – Liège: 280.

17 november. – Rb. Liège: 126, 151.

8 december. – Cass.: 306.

23 december. – Cass.: 237-2.

1989

26 januari. – Cass.: 172.

17 februari. – Liège: 184.

21 februari. – Rb. Leuven: 306.

8 maart. – Gent: 271, 272.

19 juni. – Liège (KG): 93.

19 juni. – Liège (KG): 95.
 19 juni. – Liège: 95.
 18 oktober. – Cass. fr.: 146.

1990

5 januari. – Liège: 134.
 18 januari. – Gent: 81.
 13 februari. – Brussel: 287.
 25 april. – Rb. Aarlen: 95.
 23 mei. – Mons: 312.

1991

6 september. – Cass.: 174.
 9 september. – Mons: 173.
 9 september. – Mons: 194.
 1 oktober. – Kh. Charleroi: 295.
 24 oktober. – Kh. Brugge: 173.
 30 oktober. – Kh. Veurne: 312.
 27 november. – Mons: 312.

1992

5 maart. – Rb. Gent: 31.
 13 maart. – Cass.: 133.
 12 mei. – Cass.: 179.
 15 mei. – Cass.: 179.
 4 november. – Kh. Gent (KG): 123.

1993

5 januari. – Kh. Ieper: 126, 275.
 4 februari. – Antwerpen: 101.
 4 februari. – Antwerpen (5e kant.): 93.
 11 februari. – Liège: 259.
 18 februari. – Cass.: 151.
 5 april. – Cass.: 151.
 8 november. – Liège: 172.

1994

20 januari. – Cass.: 259.
 2 mei. – Kh. Namur: 288.
 25 mei. – Kh. Huy: 288.
 13 juni. – Arrondrb. Gent: 47.
 27 juni. – Rb. Hasselt: 116.
 30 juni. – Liège: 272, 275.
 14 oktober. – Liège: 275.

1995

26 januari. – Antwerpen (5e kant.): 25.

21 februari. – Brussel: 157.
 7 maart. – Kh. Charleroi: 272, 295.
 17 maart. – Liège: 172.
 20 maart. – Arrondrb. Gent: 47.
 30 maart. – Liège: 275.
 3 juli. – Kh. Namur: 313.
 6 oktober. – Cass.: 293.

1996

13 februari. – Antwerpen: 172.
 26 maart. – Liège: 313.
 14 juni. – Liège: 274, 276.

1997

26 februari. – Brussel: 157-4.
 26 juni. – Liège: 275.
 19 november. – Kh. Charleroi: 295.

1998

14 mei. – Kh. Namur: 313.
 10 juni. – Rb. Tongeren: 101.
 11 juni. – Liège: 275.
 12 juni. – Kh. Gent (ref.): 275.
 20 augustus. – Kh. Nijvel: 130.
 7 september. – Mons: 295.
 12 november. – Rb. Marche-en-Famenne: 126.

1999

25 oktober. – Liège: 313.
 30 november. – Kh. Tournai: 313.

2000

30 november. – Brussel: 116.
 21 december. – Mons: 313.

2001

28 februari. – Brussel: 154.
 2 oktober. – Rb. Hasselt (beslagr.): 313.

2002

17 september. – Mons (9e kamer): 313.
 24 oktober. – Liège: 313.
 20 december. – Vred. Antwerpen: 116.

2003

10 januari. – Cass.: 290.

- 20 maart. – Liège: 290.
 21 oktober. – Vred. Westerlo: 47.
 10 december. – GwH: 242, 243.
- 2004**
 24 juni. – Cass.: 242.
- 2005**
 3 januari. – Antwerpen: 179.
 20 april. – Vred. Zomergem: 116.
 28 juni. – Vred. Kortrijk: 116.
- 2006**
 9 februari. – Cass.: 179.
 3 april. – Cass.: 237.
 27 april. – Cass.: 243.
 29 juni. – Liège: 267, 291, 293.
- 2007**
 22 januari. – Rb. Tongeren (KG): 247, 256.
 22 februari. – Cass.: 86.
 12 oktober. – Liège: 313.
 23 oktober. – Liège: 152, 272.
 27 november. – Cass.: 147.
- 2008**
 22 januari. – Cass.: 133.
 18 maart. – Brussel: 205, 272.
 31 maart. – Vred. Gent: 151.
 10 april. – Cass.: 242.
 20 juni. – Cass.: 74.
 27 juni. – Cass.: 147, 151.
 17 november. – Cass.: 148.
 4 december. – Mons: 150.
 17 december. – Brussel: 148.
- 2009**
 22 januari. – Rb. Tongeren (ref.): 237-2.
 23 januari. – Vred. Turnhout: 147.
 19 februari. – Cass.: 205.
 6 maart. – Cass.: 162.
 16 april. – Gent: 243.
 6 mei. – Brussel: 243.
 14 mei. – Mons: 113.
 25 september. – Mons: 113.
 9 december. – Rb. Brugge: 69.
- 2010**
 4 maart. – Cass.: 217, 263, 304.
 16 maart. – Brussel: 146.
 25 maart. – Cass.: 147.
 23 april. – Cass.: 203.
 8 september. – Cass. fr.: 19.
 9 november. – Brussel: 118, 277.
- 2011**
 12 april. – Rb. Gent: 118, 277.
 15 april. – Cass.: 147.
 6 september. – Brussel: 118.
 29 september. – Antwerpen: 267, 274, 291.
 20 oktober. – Cass.: 316.
 21 oktober. – Cass.: 316.
- 2012**
 9 februari. – Cass.: 123, 293.
 14 mei. – Mons: 163, 167.
- 2013**
 26 februari. – Liège (10e kamer): 320.
 28 februari. – Liège: 163, 306.
 23 maart. – Cass.: 148.
 28 juni. – Rb. Charleroi: 116, 151.
 24 oktober. – Rb. Marche-en-Famenne: 148.
- 2014**
 28 februari. – Cass.: 240, 295, 306.
 6 maart. – Cass.: 3.
 3 juni. – Mons: 246-1.
 13 juni. – Brussel: 240.
 26 juni. – Liège: 47.
 5 september. – Cass.: 12, 70.
 2 oktober. – Cass.: 163.
 5 december. – Cass.: 174.
- 2015**
 19 maart. – Gent: 147.
 13 mei. – Cass.: 179.
 15 juni. – Brussel: 46.
 30 oktober. – Cass.: 240.
 5 november. – Antwerpen: 293.
 12 november. – Antwerpen: 111.

2016

25 februari. – Gent: 46.
9 juni. – Cass.: 107, 291.
5 juli. – Rb. Haimont (afd. Charleroi):
179.

2017

13 januari. – Cass.: 178.
23 februari. – Liège: 306.
9 maart. – Cass.: 316.
22 maart. – Vred. Westerlo: 147.
27 april. – GwH: 315.
16 oktober. – Cass.: 245.

2018

15 maart. – Vred. Fontaine-l'Évêque:
117.

2019

20 maart 2019. – Beslagr. Liège (afd.
Liège): 211.

2020

17 januari. – Cass.: 35.
12 maart 2020. – Cass.: 306.
18 mei. – Arbrb. Gent, afd. Brugge: 216.
26 oktober. – Vred. Zoutleeuw: 78.a.