

De nieuwe wet op de insolventie – Invloed op de fysieke en elektronische openbare verkopen

Door Michaël DE POTTER DE TEN BROECK, Julie DEROM, Stéphanie GAMA, Laura SPELTINCX en Jean VAN ZUYLEN¹



van de rouwkoop behandeld (8). Tot slot een woord over de voorziene overgangsmaatregel (9) en de inwerkingtreding (10).

Om het verloop van een gedematerialiseerde openbare verkoop te verduidelijken, wordt er in bijlage een tijdslijn toegevoegd.

1) Gedematerialiseerde openbare verkoop

Niet enkel de fysieke openbare verkoop na onroerend beslag, maar nu ook de gedematerialiseerde openbare verkoop krijgt vorm in het nieuwe artikel 1193 van het Gerechtelijk Wetboek voor wat betreft de minnelijke openbare verkoop onder gerechtelijke vorm, en in het nieuwe artikel 1587 van het Gerechtelijk Wetboek voor wat betreft de gerechtelijke openbare verkoop. De hele procedure van de openbare verkoop kan aldus hetzij fysiek, hetzij gedematerialiseerd verlopen².

Terwijl de wetgever in 2009 van oordeel was dat het voorbarig was om een wettelijk kader voor de gedematerialiseerde openbare verkoop uit te werken³, kiest de wetgever er nu voor om het verloop van een dergelijke gedematerialiseerde openbare verkoop wel in de wet vast te leggen. Deze keuze wordt verantwoord in het licht van de maatschappelijke nood om een openbare verkoop op elektronische wijze te laten verlopen⁴.

Bij een gedematerialiseerde openbare verkoop is het moeilijk om in te beelden dat, zoals bij een fysieke openbare verkoop wel het geval is, de biedingen en de afsluiting ervan, de toewijzing en de ondertekening van het proces-verbaal ('PV') van toewijs op één en dezelfde dag plaatsvinden. Gelet op zijn elektronisch verloop, speelt de gedematerialiseerde openbare verkoop zich noodzakelijkerwijs over een bepaalde (meerdaagse) periode af⁵. Het nieuwe artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek vereist

I. De openbare verkoop

De wet houdende invoeging van het Boek XX "Insolventie van ondernemingen", in het Wetboek van economisch recht, brengt enkele belangrijke wijzigingen met zich mee voor de gerechtelijke openbare verkoop en de minnelijke openbare verkoop onder gerechtelijke vorm.

In de eerste plaats wordt een gedematerialiseerde openbare verkoop wettelijk verankerd (1), zodat enkele termen daaraan moeten worden aangepast (2) en de regelgeving inzake voorkeuren onder de loep moet worden genomen (3). Voorts wordt de procedure van het hoger bod afgeschaft (4). De afschaffing van het hoger bod heeft ertoe geleid dat het systeem van de premie herzien moest worden (5). Bovendien heeft de wetgever de mogelijkheid vastgelegd om een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper in de verkoopvoorwaarden van een openbare verkoop op te nemen (6). Ten zevende komen de wijzigingen aan de minnelijke openbare verkopen onder gerechtelijke vorm aan bod (7). Vervolgens wordt de gewijzigde procedure

¹ De auteurs zijn juridisch adviseur bij de juridische pijler van FEDNOT.

² Een fysieke zitting lijkt immers niet te zijn vereist om te spreken van een openbare verkoop: Cass. 9 juni 2016, *Not. Fisc. M.* 2016/9, noot M. DE POTTER DE TEN BROECK en L. SPELTINCX, p. 316 en 318.

³ Verslag namens de Commissie voor de Justitie uitgebracht door de heer Stefaan VAN HECKE, *Parl. St. Kamer* 2008-2009, nr. 1273/005, p. 4. Er werd destijds wel een kader uitgewerkt voor de gedematerialiseerde openbare verkoop in de eenvormige algemene verkoopvoorwaarden (zie artikelen 7, 10-12 en 14-15 en Cass. 9 juni 2016, *T. Not.* 2016, noot D. MICHELS, p. 698 e.v.).

⁴ Memorie van Toelichting, *Parl. St. Kamer* 2016/2017, nr. 2407/001, p. 112 en 119.

⁵ Memorie van Toelichting, *Parl. St. Kamer* 2016/2017, nr. 2407/001, p. 112, 114, 115, 116, 118, 119, 122 en 123.

daarom dat de verkoopvoorwaarden de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen vermelden. De verkoopvoorwaarden moeten ook de wijze, de voorwaarden en de termijn voor het doen van de biedingen vastleggen. Zoals thans reeds voorzien in de eenvormige algemene verkoopvoorwaarden, blijven ook de bieders die op elektronische wijze een bod doen hierdoor gebonden tot en met de definitieve toewijzing of het inhouden van het goed⁶.

Na het afsluiten van de biedingen, legt de wet een maximumtermijn van tien werkdagen op, waarbinnen de notaris de nodige handelingen stelt opdat de openbare verkoop tevens met respect voor de authenticiteit kan verlopen: de identiteit van de hoogste bidder nagaan, het hoogste bod ter aanvaarding aan de verzoeker/verkoper voorleggen, het PV van toewijs opstellen en het hoogste in aanmerking genomen bod online meedelen. Klassiek menen auteurs immers dat de aanvaarding van het hoogste in aanmerking genomen aanbod in het openbaar bekend moet worden gemaakt, met andere woorden op een plaats die toegankelijk is voor iedereen⁷.

De wetgever trachtte bij het bepalen van deze termijn van tien werkdagen een evenwicht te vinden tussen enerzijds de noodzaak om de notaris voldoende tijd te geven om de nodige verificaties te doen en anderzijds de wens om kandidaat-kopers niet te lang aan hun bod gebonden te houden⁸.

De wetgever besloot verder dat de toewijzing – in zijn betekenis van PV van toewijs als van openbare bekendmaking van het hoogste weerhouden bod – binnen deze termijn van tien werkdagen, op één en dezelfde dag verloopt. De notaris zal authentiek moeten vaststellen dat er een elektronisch hoogste en laatste bod is gedaan, waarna deze hoogste bidder zijn bod zal bekrachtigen in het PV van toewijs⁹. Ter

vrijwaring van de authenticiteit, zullen de partijen fysiek voor een notaris moeten verschijnen om het PV van toewijs te ondertekenen. Dit alles uiteraard mits aanvaarding door de verkoper/verzoeker. Het openbaar te koop stellen van een onroerend goed maakt immers slechts een oproep tot biedingen uit¹⁰.

De keuze om de toewijzing – zoals hierboven uiteengezet: de ondertekening van het PV van toewijs alsook de openbare bekendmaking van het hoogste weerhouden bod – op één en dezelfde dag te laten verlopen moet worden onderschreven omwille van verschillende redenen.

Ten eerste heerst er in de rechtsleer en rechtspraak onduidelijkheid over het begrip toewijzing. Volgens de meerderheid van de rechtsleer en rechtspraak is de (voorlopige) toewijzing enkel de authentieke vaststelling van het hoogste bod, zonder enige aanvaarding vanwege de verkoper en zonder dat door de toewijzing de verkoopovereenkomst tot stand komt¹¹. Andere auteurs zijn dan weer van mening dat de toewijzing, naast de authentieke vaststelling van het hoogste bod, ook inhoudt dat de verkoper dit hoogste bod aanvaardt¹². Door zowel de authentieke vaststelling van het hoogste bod als de ondertekening van het PV van toewijs op één en dezelfde dag te laten plaatsvinden, vermijdt de wetgever deze onduidelijkheid in de rechtsleer en de rechtspraak voor wat betreft een gedematerialiseerde openbare verkoop. Onduidelijkheid is immers te vermijden, aangezien de datum van de toewijzing een belangrijk uitgangspunt is voor bepaalde termijnen (bv. betaling van de prijs, commandverklaring, registratie, etc.).

Ten tweede zouden er twee verschillende PV's moeten worden opgesteld indien de authentieke vaststelling van het hoogste weerhouden bod en de ondertekening van het PV van toewijs niet op hetzelfde

⁶ Artikel 13 van de eenvormige algemene verkoopvoorwaarden.

⁷ Zie o.a. D. MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zittingen?”, in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 423-445; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T. Vred.* 2009, 15; E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop”, in *Notariële facetten van het contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2004, 111-113 en 116-118 en Cass. 9 juni 2016, *Not. Fisc. M.* 2016/9, noot M. DE POTTER DE TEN BROECK en L. SPELTINCX, p. 317-318.

⁸ Memorie van Toelichting, *Parl. St.* Kamer 2016-2017, nr. 2407/001, p. 113 en 119 en Amendement nr. 68, *Parl. St.* Kamer 2016-2017, nr. 2407/003, p. 9.

⁹ Cass. 9 juni 2016, *T. Not.* 2016, noot D. MICHIELS, p. 706; A. DELIEGE, “Vente publique volontaire d’immeubles”, in *Rép. not.* VII, boek IV, nr. 8 en H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, Bruylant, 1964, 522 e.v.

¹⁰ Cass. 13 januari 1966, *Pas.* 1966, p. 613; A. DELIEGE, “Vente publique volontaire d’immeubles”, in *Rép. not.* VII, boek IV, nr. 8 en H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, Bruylant, 1964, 522 e.v.

¹¹ Antwerpen 20 oktober 1976, *Rev. not. b.* 1977, 500, noot R.D.V.; *Rec. gén. enr. not.* 1978, 53, noot; Cass. 2 mei 1986, *Arr. Cass.* 1985-1986, 1179; *T. Not.* 1986, 238; *Pas.* 1986, I, 1064; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, *Les incapables, Les obligations (première partie)*, Brussel, Bruylant, 1964, 523; D. MICHIELS, “De openbare verkoop”, in VLN, *Dagdagelijks, of toch niet? De praktijk anders bekeken*, Mechelen, Kluwer, 2014, 80; L. ROUSSEAU, “Vente par offres”, in KFBN, *La Négociation Immobilière: L’Apport du Notariat – Vastgoedbemiddeling: de Inbreng van het Notariaat*, Brussel, Bruylant, 1998, 491; B. VAN BAEVEGHEM, “De beer, zijn vel en de hoogste bidder: het aanbod in de vrijwillige openbare verkoop” (noot onder Antwerpen 25 maart 2003), *TBBR* 2004, 487-489; M. VERVOORT, S. VAN DER AUWERA en J. HERBOTS, “Veiling en openbare verkoping”, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., II.A.4-4 – II.A.4-5.

¹² M. STORME en L. DE KEYSER, *Notarieel executierecht*, Leuven, Acco, 2014, 161; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T. Vred.* 2009, 15; E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop”, in *Notariële facetten van het contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2004, 112.

ogenblik zouden plaatsvinden. In een eerste PV zou de notaris authentiek moeten vaststellen dat er een elektronisch hoogste en laatste bod is gedaan. In een tweede PV zou de hoogste bieder zijn bod, na akkoord van verkoper/verzoeker, moeten bekrachtigen¹³. Het opstellen van deze twee PV's zou de kosten onnodig doen oplopen voor de koper.

Ten derde verloopt de gedematerialiseerde openbare verkoop op deze manier uniform met de fysieke openbare verkoop, waarbij de verkoper, de hoogste bieder en de notaris meteen de koopovereenkomst sluiten aan de hand van het PV van toewijs indien de verkoper het hoogste bod aanvaardt¹⁴.

2) Aanpassing van bepaalde termen

In de artikelen 1193, 1555, 1582, 1587, 1602 en 1603 van het Gerechtelijk Wetboek verwijst de wetgever nu expliciet naar de “gedematerialiseerde” zitting/biedingen. Naast deze aanpassing van het Gerechtelijk Wetboek, zag de wetgever zich genoodzaakt om nog bepaalde termen aan te passen aan een gedematerialiseerde, en dus niet langer steeds een fysieke, openbare verkoop.

Zo moest de openbare verkoop volgens de artikelen 1186, 1187, 1189, 1190 en 1191 van het Gerechtelijk Wetboek geschieden “ten overstaan van de vrederechter of in aanwezigheid van bepaalde andere personen”. Aangezien deze bewoordingen niet passen in het raam van een gedematerialiseerde openbare verkoop, paste de wetgever ze aan in die zin dat de desbetreffende actoren “waken over de bescherming van de betrokken belangen”. Er zijn immers verscheidene belangen die beschermd moeten worden, zoals de belangen van de begunstigde erfgenamen en mede-eigenaars of de belangen van de schuldeisers. Deze wijziging doet echter geen afbreuk aan de mogelijkheid om een fysieke openbare verkoop ten overstaan van de vrederechter of in aanwezigheid van bepaalde andere personen te laten verlopen.

De artikelen 1555, 1582, 1602 en 1603 van het Gerechtelijk Wetboek verwijzen naar “de dag van de verkoop/toewijzing”. Aangezien een gedematerialiseerde openbare verkoop geenszins op één enkele dag verloopt, zal in dat geval de “dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen” vermeld moeten worden. In de nieuwe artikelen 1192, 1224, 1224/1 en 1586 van het Gerechtelijk Wetboek zijn

de oorspronkelijke bewoordingen “de dag voor de toewijzing” of “de datum van de verkoop” gewoon geschrapt.

De nieuwe artikelen 1602 en 1603 van het Gerechtelijk Wetboek vermelden niet meer “de toewijzing”, maar wel “de aanvang van de biedingen”.

De bewoordingen “aanwezig zijn bij de verkoopverrichtingen/toewijzing” in artikel 1224, §1 en in artikel 1582, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek, werden aangepast naar “om de verkoopverrichtingen te volgen”.

In de artikelen 1602 en 1617 van het Gerechtelijk Wetboek is nog sprake van “biljetten die worden aangeslagen/aanplakbiljetten of aankondigingen”. Aangezien de publiciteit ook via het internet zou kunnen verlopen¹⁵, zeker voor wat betreft een gedematerialiseerde openbare verkoop, wijzigde de wetgever de twee voormelde artikelen in die zin dat ze enkel “publiciteit” vermelden, en niet langer de eerder archaische “aanplakbiljetten”.

3) Voorkooprechten

Een gedematerialiseerde openbare verkoop heeft ook zijn invloed op de voorkooprechten en de manier waarop een notaris deze in het raam van een openbare verkoop aanbiedt. Aangezien de wettelijke verankering van de gedematerialiseerde openbare verkoop mogelijk aanpassingen van bepaalde andere, vaak geregionaliseerde, regelgeving met zich zal meebrengen, wordt hier volgend jaar aan verder gewerkt.

4) Afschaffing hoger bod

De nieuwe artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek bepalen dat de toewijzing in één enkele zitting geschiedt. De procedure van hoger bod wordt aldus afgeschaft. Voortaan zal er bij gerechtelijke openbare verkopen en minnelijke openbare verkopen onder gerechtelijke vorm slechts met één, al dan niet gedematerialiseerde, zitting worden gewerkt.

Uit de memorie van toelichting blijkt de verantwoording voor deze keuze te vinden in het met de procedure van hoger bod gepaard gaande formalisme¹⁶ en de kosten¹⁷ voor de opbieder¹⁸.

¹³ Cass. 9 juni 2016, *T. Not.* 2016, noot D. MICHIELS, p. 706.

¹⁴ D. MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zitdagen?”, in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Kluwer, 2015, 445.

¹⁵ Memorie van Toelichting, *Parl. St.* Kamer 2016-2017, nr. 2407/001, p. 123 en 124; zie ook: Cass. 9 juni 2016, *T. Not.* 2016, noot D. MICHIELS, p. 695; *Not. Fisc. M.* 2016/9, noot M. DE POTTER DE TEN BROECK en L. SPELTINCX, p. 315.

¹⁶ Zie o.a. R. JANSEN en A. MICHIELSENS, *Notarieel executierecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 162.

¹⁷ De wetgever heeft voordien reeds opgeworpen dat het hoger bod in bepaalde gevallen duur kon zijn. Zie Memorie van Toelichting, *Parl. St.* Kamer 1991-1992, nr. 631/1, p. 40.

¹⁸ Memorie van Toelichting, *Parl. St.* Kamer 2016-2017, nr. 2407/001, p. 120.

De afschaffing van de procedure van hoger bod vereist een wijziging van het 8^{ste} lid van artikel 1193 en de artikelen 1592 tot en met 1594 van het Gerechtelijk Wetboek. Artikel 1556 van het Gerechtelijk Wetboek met betrekking tot het hoger bod in het raam van een openbare verkoop op beslag van zee- en binnenscheepen verdwijnt.

5) De premie

Vóór de hier besproken wetswijziging bepaalden artikel 1193, zesde lid en artikel 1587, zesde lid van het Gerechtelijk Wetboek dat de notaris een premie kon toekennen aan de bieder die het hoogste bedrag bood op het einde van de eerste zitting, indien er geen instelprijs bepaald was.

Aangezien het hoger bod wordt afgeschaft en er dus geen sprake meer kan zijn van het einde van de “eerste” zitting, kan de notaris op basis van het nieuwe artikel 1193, zevende lid of het nieuwe artikel 1587, vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek een premie toekennen aan de eerste bieder indien het goed definitief aan hem wordt toegewezen. Het gaat om een louter technische aanpassing, waardoor eveneens de aantrekkelijkheid van de openbare verkoop bewaard wordt¹⁹.

6) Facultatieve opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om, voor zover de verkoopvoorwaarden van de openbare verkoop daarin voorzien, toe te wijzen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper (artikelen 1193, derde lid en 1587, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek). Indien er voor deze mogelijkheid wordt gekozen, moeten de verkoopvoorwaarden de modaliteiten uiteenzetten, zoals de termijn waarbinnen de voorwaarde vervuld moet zijn. Indien de voorwaarde zich niet vervult, zal de koper instaan voor de kosten van de toewijzing zoals vastgelegd in de verkoopvoorwaarden. In dat geval zal de notaris een nieuwe verkoop moeten organiseren.

De mogelijkheid om toe te wijzen onder een dergelijke opschortende voorwaarde beoogt om de openbare verkoop aantrekkelijker te maken en de kandidaatkopers er toe aan te zetten om te bieden²⁰.

7) Minnelijke openbare verkoop onder gerechtelijke vorm

De wetgever wijzigt ook de bepalingen met betrekking tot de minnelijke openbare verkoop onder gerechtelijke vorm (artikelen 1186 tot 1193^{ter} van het Gerechtelijk Wetboek).

De artikelen 1186 en 1187 van het Gerechtelijk Wetboek maken voortaan geen onderscheid meer tussen wie de initiatiefnemer (namelijk de desbetreffende wettelijke vertegenwoordigers of de mede-eigenaars) is van de openbare verkoop²¹.

In dezelfde artikelen wordt een nieuw onderscheid ingevoerd voor wat betreft de onverdeelde onroerende goederen. Zo handelt het nieuwe artikel 1186 van het Gerechtelijk Wetboek louter over de onroerende goederen die geheel (en dus niet meer gedeeltelijk) toebehoren aan minderjarigen, aan vermoedelijk afwezigen of aan beschermde personen die krachtens artikel 492/1 van het Burgerlijk Wetboek onbekwaam werden verklaard om onroerende goederen te vervreemden. De openbare verkoop van onverdeelde onroerende goederen waarvan een mede-eigenaar in een van de bovenvermelde categorieën valt, wordt thans in het nieuwe artikel 1187 van het Gerechtelijk Wetboek geregeld²².

De wetgever voert een nieuw artikel 1189/1 van het Gerechtelijk Wetboek in voor de openbare verkoop van onroerende goederen die in mede-eigendom toebehoren aan een nalatenschap die werd aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving of aan een onbeheerde nalatenschap en aan andere personen. Op deze manier wordt het onderscheid dat de artikelen 1186 en 1187 van het Gerechtelijk Wetboek maken tussen het al dan niet onverdeeld karakter van het eigendomsrecht op een onroerend goed uitgebreid naar de openbare verkoop van een onroerend goed dat deel uitmaakt van een onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaarde nalatenschap of van een onbeheerde nalatenschap²³.

In het nieuwe artikel 1190 van het Gerechtelijk Wetboek met betrekking tot de verkoop van onroerende goederen die tot een gefailleerde boedel behoren, wordt gepreciseerd dat het slechts van toepassing is voor zover het gaat om een openbare verkoop. Er wordt toegevoegd dat, naast de vrederechter, ook de curator over de belangen waakt die hij beschermt.

¹⁹ Amendement nr. 68, *Parl. St. Kamer* 2016-2017, nr. 2407/003, p. 9.

²⁰ Memorie van Toelichting, *Parl. St. Kamer* 2016-2017, nr. 2407/001, p. 113 en 119.

²¹ Memorie van Toelichting, *Parl. St. Kamer* 2016-2017, nr. 2407/001, p. 107.

²² Memorie van Toelichting, *Parl. St. Kamer* 2016-2017, nr. 2407/001, p. 107 en 108.

²³ Memorie van Toelichting, *Parl. St. Kamer* 2016-2017, nr. 2407/001, p. 109.

Zoals hierboven uiteengezet, vereist het nieuwe artikel 1192 van het Gerechtelijk Wetboek niet meer dat de datum van de verkoop in de verkoopvoorwaarden wordt opgenomen. De vereiste om in de verkoopvoorwaarden reeds de datum van de verkoop te vermelden, verwees niet enkel te zeer naar een fysieke openbare verkoop, maar bleek ook in de praktijk tot moeilijkheden te leiden. Als uit de praktijk blijkt dat deze datum veelal pas na overleg met de partijen en eventueel de vrederechter vast komt te staan, is het eerder voorbarig om van de notaris te vereisen dat hij de datum van de verkoop reeds vooraf vastlegt²⁴. Volgens het nieuwe artikel 1192 van het Gerechtelijk Wetboek neemt de vrederechter zijn beslissing over de hem door de notaris bij gewone brief voorgelegde verkoopvoorwaarden. Als de vrederechter de verkoopvoorwaarden goedkeurt, maakt de notaris deze bekend. Als de vrederechter daarentegen de verkoopvoorwaarden weigert, kunnen de notaris of de partijen op eenzijdig verzoekschrift de vrederechter aanspreken opdat hij een met redenen omklede beschikking van weigering wijst. Tegen deze beschikking kan vervolgens een rechtsmiddel, zoals voorzien in de artikelen 1031 tot 1034 van het Gerechtelijk Wetboek, worden aangewend.

Het nieuwe artikel 1193bis van het Gerechtelijk Wetboek vereist dat het verzoek tot machtiging om uit de hand te verkopen vergezeld gaat met een schattingsverslag, naast het reeds voordien vereiste ontwerp van verkoopakte.

8) Rouwkoop

Hoewel de rouwkoop in theorie beschouwd kan worden als een eenvoudige en snelle procedure doordat men niet meer langs de rechter moet²⁵, blijkt uit de notariële praktijk dat deze soms toch kan aanslepen. Dit kan er bijvoorbeeld toe leiden dat de koper het goed reeds aan een derde heeft overgedragen, waarna de rouwkoop alsnog gevorderd wordt en de nieuwe koper zijn rechten retroactief verliest²⁶.

Om een sneller verloop van de procedure mogelijk te maken, werden de wettelijke bepalingen omtrent de rouwkoop, op verzoek van het notariaat, gewijzigd²⁷. De wijzigingen omvatten onder andere dat diverse termijnen worden opgelegd, een certificaat niet

langer moet worden opgesteld en de notaris eveneens het initiatiefrecht krijgt.

Het nieuwe artikel 1601 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat de notaris, nadat de bevoegde persoon hem heeft verzocht om over te gaan tot de procedure van rouwkoop, de in gebreke blijvende koper aanmaant per gerechtsdeurwaardersexploot of aangetekende brief met ontvangstbevestiging om binnen een termijn van acht dagen de kosten voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek te betalen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

Indien de notaris niet wordt verzocht om tot de procedure van rouwkoop over te gaan, kan hij hiertoe zelf het initiatief nemen binnen een redelijke termijn vanaf de dag volgend op de in de verkoopvoorwaarden vastgestelde vervaldag. Thans verkrijgt de notaris dus eveneens een initiatiefrecht om de procedure van rouwkoop op te starten. Voordien kon hij hiertoe enkel het initiatief nemen indien zijn kosten of honoraria onbetaald waren gebleven²⁸. Op eigen initiatief zal hij de in gebreke blijvende koper aanmanen per deurwaardersexploot of aangetekende brief met ontvangstbevestiging. Indien de koper binnen de termijn van acht dagen zijn verplichtingen niet voldoet, zal de notaris de personen die gerechtigd zijn om de openbare verkoop te vervolgen hierover onmiddellijk informeren per aangetekende zending. Zij moeten vervolgens, op straffe van verval, binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending de notaris verzoeken om de rouwkoop te vervolgen. Indien deze termijn is verlopen, kan de persoon die gerechtigd is, de rouwkoop niet meer vervolgen, maar nog steeds het mechanisme van het beslag of de ontbinding van de verkoop aanwenden.

Aangezien de notaris de koper in gebreke stelt, wordt de dubbele formaliteit van het certificaat en de ingebrekestelling overbodig, zodanig dat de afschaffing van deze dubbele verplichting gerechtvaardigd is²⁹.

9) Inwerkingtreding

De wet houdende invoeging van het Boek XX “Insolventie van ondernemingen”, in het Wetboek van economisch recht treedt in principe in werking op 1 mei

²⁴ Memorie van Toelichting, *Parl. St.* Kamer 2016-2017, nr. 2407/001, p. 111 en 112.

²⁵ R. JANSEN en A. MICHELSSENS, *Notarieel executierecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, p. 190 en G. DE LEVAL, “La saisie immobilière”, in *Rép. not.* t. XIII, B.II, Larcier, 2011, n° 596.

²⁶ R. JANSEN en A. MICHELSSENS, *Notarieel executierecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, p. 189 en 191 en G. DE LEVAL, “La saisie immobilière”, in *Rép. not.* t. XIII, B.II, Larcier, 2011, n° 611.

²⁷ Memorie van Toelichting, *Parl. St.* Kamer 2016-2017, nr. 2407/001, p. 120.

²⁸ G. DE LEVAL, “La saisie immobilière”, in *Rép. not.* t. XIII, B.II, Larcier, 2011, n° 608; R. JANSEN en A. MICHELSSENS, *Notarieel executierecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, p. 191; E. DIRIX en K. BROECKX, “Beslag”, in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2010, nr. 951 en C. ENGELS, *Het uitvoerend beslag op onroerend goed en de daarbij horende rangregeling*, Antwerpen, Kluwer, 1981, p. 286.

²⁹ Memorie van Toelichting, *Parl. St.* Kamer 2016-2017, nr. 2407/001, p. 121 en 122.

2018. Een vervroegde inwerkingtreding is echter mogelijk via een Koninklijk Besluit.

10) Overgangsmaatregel

Een openbare verkoop zal na de inwerkingtreding van de wet (zie punt VIII) toch onder de oude wettelijke bepalingen plaatsvinden op voorwaarde dat de datum van de openbare verkoop (de zitdag) initieel was vastgelegd op een dag die viel binnen een periode van vier maanden volgend op deze inwerkingtreding. Indien de verkoop om ongeacht welk reden zou worden opgeschort, geldt enkel de initieel vastgelegde verkoopdatum als peildatum voor de toepasselijkheid van de oude dan wel de nieuwe wettelijke regels.

In de veronderstelling dat de desbetreffende wet in werking treedt op 1 mei 2018, zal een openbare verkoop op beslag bijvoorbeeld aan de oude wettelijke bepalingen zijn onderworpen als de verkoopvoorwaarden 5 augustus 2018 als datum van de openbare verkoop vermelden. Indien de verkoopvoorwaarden daarentegen de verkoop initieel vaststellen op 3 november 2018, zal deze verkoop aan de nieuwe regels onderworpen zijn.

Bijgevolg zal de aangestelde notaris vanaf de publicatie van de wet in het *Belgisch Staatsblad* en vóór de inwerkingtreding van de wet bijzonder waakzaam moeten zijn als hij bij het opstellen van de verkoopvoorwaarden een verkoopdatum vastlegt.

II. Zuivering

De wijzigingen ingevoerd door de bepalingen tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek, beogen de herziening van het mechanisme van de zuivering voor de verkopen waaraan de wet een dergelijk effect verbindt.

Ter herinnering, op basis van de bepalingen die de grondslag vormen van de materie van de verkopen waaraan de wet een zuiverende werking toekent, onderscheidt de rechtsleer twee categorieën van zuiverende verkopen: de verkopen die voorwaardelijk zuiverende werking hebben (de zuiverende werking is afhankelijk van het feit dat de ingeschreven schuldeisers bij de verkoopprocedure werden betrokken); en de verkopen die van rechtswege zuiverende werking hebben (er is geen specifieke voorwaarde gekoppeld aan de zuiverende werking)³⁰.

Bovendien rijst de vraag naar de toepasbaarheid van het mechanisme van de zuivering in het raam van een insolventieprocedure indien slechts een onverdeeld aandeel van het bezwaarde goed tot de boedel behoort. Belangrijke verduidelijkingen werden door het Hof van Cassatie gebracht in zijn arrest van 4 maart 2010 waarin het principe van het relatief effect van de zuivering werd bekrachtigd³¹.

Het nieuwe artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek verankert het principe van de overwijzing van de prijs ten behoeve van de schuldeisers. Deze bepaling bevat: (i) een gedetailleerde opsomming van de gerechtelijke verkopen van onroerende goederen die wettelijke zuivering met zich meebrengen, ongeacht of die verkopen openbaar of uit de hand geschieden en ongeacht of die verkopen al dan niet betrekking hebben op een onverdeeld goed; (ii) een gedetailleerde vermelding van de schuldeisers op wie de zuivering betrekking heeft; (iii) de veralgemening van de oproeping van de schuldeisers (zowel bij de toewijzing in geval van een openbare verkoop, als bij de machtigingsprocedure in geval van een verkoop uit de hand) als essentiële voorwaarde voor de zuivering naar alle gerechtelijke verkopen, openbaar of uit de hand; (iv) de invoering van een termijn van acht dagen waarbinnen de schuldeisers moeten worden opgeroepen, zowel wat betreft de openbare verkoop, als wat betreft de verkoop uit de hand, en (v) het vertrekpunt voor de berekening van deze termijn bij een openbare verkoop is het ogenblik waarop het eerste bod wordt uitgebracht³².

De praktijk, die erin bestaat de beschikking of het machtigingsvonnis niet aan de verkoopakte toe te voegen, noch over te schrijven naar alle soorten van zuiverende verkopen, werd ook door dit artikel veralgemeend³³.

Om volledige homogeniteit te waarborgen tussen, enerzijds, artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek en, anderzijds, de in dit artikel vermelde bepalingen die de verkoopprocedure organiseren, worden de artikelen 1186 tot 1190^{ter} van het Gerechtelijk Wetboek op verschillende punten aangepast.

Het nieuwe regime van zuivering kan als volgt worden samengevat. Opdat de gemachtigde verkopen zoals opgesomd in het artikel zuiverend zouden zijn, dienen alle schuldeisers die verschijnen op het hypotheccair getuigschrift door de notaris ten minste acht dagen vóór het uitbrengen van het eerste bod te

³⁰ J.-P. BALFROID, "Les ventes purgeantes et les indivisions", *Rev. not. b.* 2009, 414-418; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, D. VII, *Les privilèges et hypothèques*, I, Brussel, Bruylant, 1943, p. 763 e.v. en M. CARBONE, "De wettelijke hypotheccaire zuivering – Tumult en ontknoping", in *De vastgoedverkoop, vandaag en morgen*, Brussel, Larcier, 2015, p. 559-560.

³¹ Cass. 4 maart 2010, *RW* 2010-2011, 961.

³² Memorie van Toelichting, *Parl. St.* Kamer 2016-2017, nr. 2407/001, p. 115 en 116.

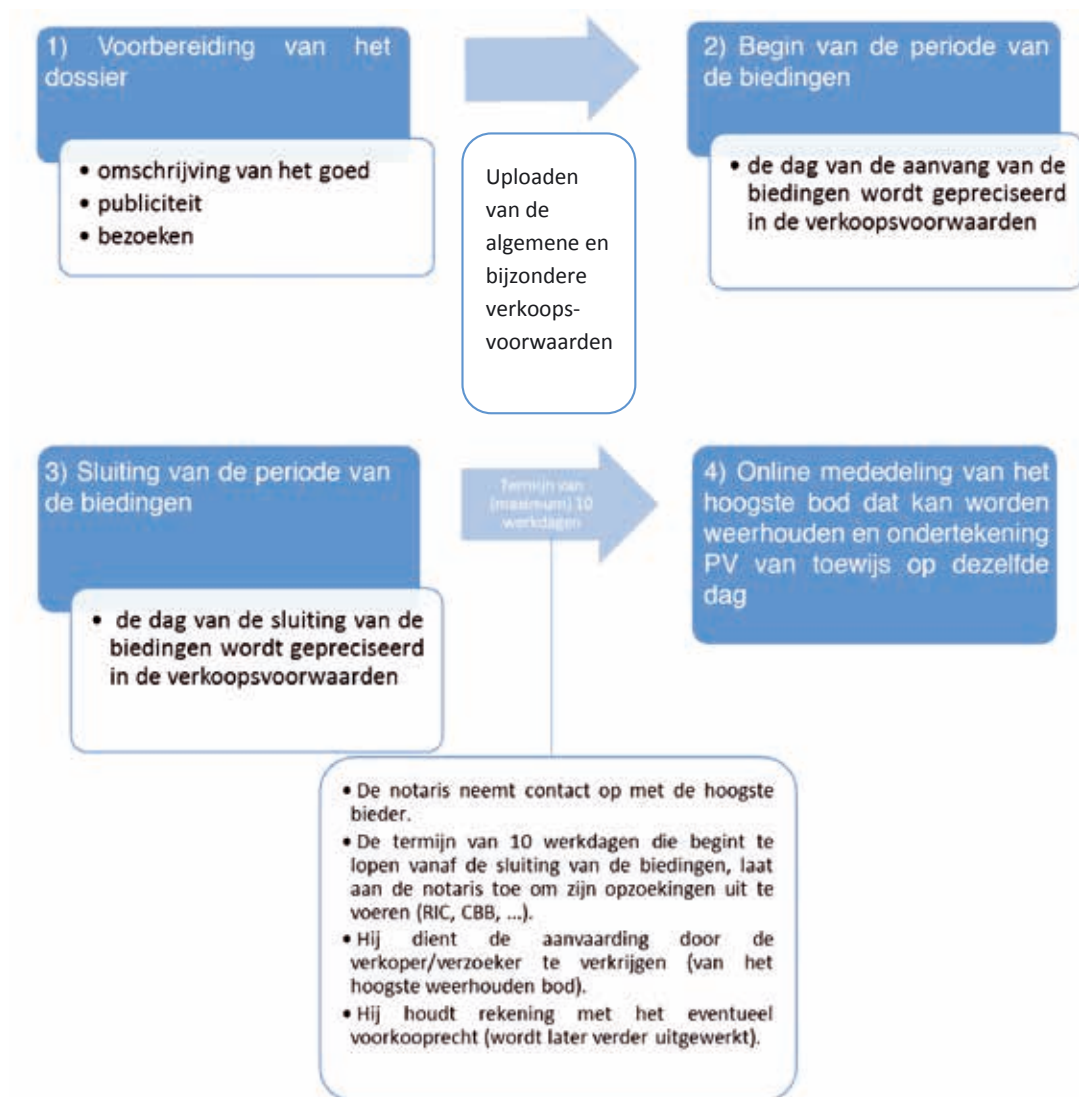
³³ Memorie van Toelichting, *Parl. St.* Kamer 2016-2017, nr. 2407/001, p. 116.

worden opgeroepen tot de toewijzing indien het om een openbare verkoop gaat, of door de griffie ten minste acht dagen vóór de zitting te worden opgeroepen tot de machtigingsprocedure indien het om een verkoop uit de hand gaat. Voor de onverdeelde onroerende goederen, dienen de schuldeisers die verschijnen op het hypothecair getuigschrift ten minste acht dagen op voorhand te worden opgeroepen tot de machtigingsprocedure, ongeacht of de verkoop openbaar is of uit de hand.

van de schuldeisers op de prijs doen overgaan, en breidt het de praktijk van de verkorte rangregeling uit tot alle collectieve procedures (waarin de notaris zich zal beperken tot de uitbetaling van de hypothecaire en bijzonder bevoorrechte schuldeisers en het saldo van de verkoopprijs zal moeten overmaken aan de gerechtsmandataris of aan de onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaardende erfgenaam, aangezien deze laatsten tot taak hebben om rekening te houden met de andere schuldeisers)³⁴.

Voor wat het nieuwe artikel 1654 van het Gerechtelijk Wetboek betreft, herneemt dit artikel het principe volgens hetwelk de bepalingen inzake rangregeling van toepassing zijn op alle verkopen die de rechten

Tijdslijn elektronische openbare verkoop



³⁴ Memorie van Toelichting, *Parl. St.* Kamer 2016-2017, nr. 2407/001, p. 124.