

INHOUDSTAFEL

Verkort aangehaalde rechtsleer	XV
Verkort aangehaald voorbereidend document	XVI
HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN EN PRINCIPES	1
Afdeling 1. Omschrijving en definities	1
§ 1. De term “rangregeling” heeft twee betekenissen	1
I. De rangregeling is een verdeling	2
II. De rangregeling is een procedure	4
III. Gevolgen	5
§ 2. Het Gerechtelijk Wetboek kent processueel twee rangregelingen	6
§ 3. De procedure van de rangregeling is ‘enig’	7
Afdeling 2. <i>Sedes materiae</i> : het Gerechtelijk Wetboek en het Wetboek van economisch recht	8
Afdeling 3. Rol van de notaris	9
§ 1. Het beschikkingsbeginsel (partijautonomie)	9
§ 2. Het subsidiariteitsbeginsel	11
§ 3. Het minnelijke kan, het gerechtelijke moet	12
§ 4. Aanstelling en taak van de notaris	12
I. Voorlichting en adviesplicht van de notaris – Principe van de tegenspraak	12
II. De notaris treedt op onder het toezicht van de rechter	17
III. De aanstelling van een notaris in geval van een strafrechtelijk, of penaal, beslag	19
§ 5. De bevoegde rechter	20
I. Bevoegdheidsproblematiek	20
II. De rechtspraak is niet eenduidig	22
A. De beslagrechter is of verklaart zich bevoegd	22
B. De bevoegde rechtbank is de rechtbank bevoegd om kennis te nemen van de grote samenloop	27
III. Bevoegdheidsproblematiek: ontleding van de verschillende procedures	29
A. De rangregeling na het uitvoerend beslag op onroerend goed	30
B. De “grote samenlopen”	31
C. De vrijwillige gerechtelijke verkopen, openbaar of uit de hand	31
D. De verkopen, openbaar of uit de hand, in een gerechtelijke vereffening-verdeling	32
IV. Houding van de notaris	36

HOOFDSTUK 2. HET DOEL VAN DE PROCEDURE VAN VERDELING OF VAN RANGREGELING	39
Afdeling 1. Doel en modaliteiten van de procedure van verdeling of van rangregeling	39
§ 1. De verdeling of de rangregeling heeft de zuivering van het onroerend goed tot doel	39
I. Het relatief en voorwaardelijk karakter van de verdeling of van de rangregeling	40
II. De verbintenis van de koper t.a.v. de eigenaar, of de mede-eigenaars, en de betrokken schuldeisers	41
§ 2. Het bewarend beslag op onroerend goed	42
§ 3. De ambtshalve inschrijving	43
I. Het voorrecht van de onbetaalde verkoper van onroerend goed	43
II. De verkoper in de gerechtelijke verkopen van een onroerend goed bezwaard met een inschrijving van een hypothecaire schuldeiser of met een inschrijving van een bevoorrechte schuldeiser	44
HOOFDSTUK 3. DE PUBLICITEIT	49
Afdeling 1. Opsomming van de door de notaris te onderzoeken publiciteit	49
§ 1. De te onderzoeken publiciteit – De inwerking van artikel 1326 Ger.W.	49
I. Het “dertigjarig” hypothecair getuigschrift	50
II. De wettelijk aan de syndicus van de appartementsmede-eigendom te vragen inlichtingen	52
III. De fiscale en de niet-fiscale aanschrijvingen	53
IV. De raadpleging van het pandregister	54
A. Het pand en het eigendomsvoorbehoud zijn bijzondere voorrechten op roerende goederen die ingeschreven kunnen worden	54
B. Procesrechtelijk zijn de titularissen van een ingeschreven pand of eigendomsvoorbehoud partijen	56
C. Raadpleging van het pandregister	57
§ 2. De raadpleging van de beslagberichten	58
I. De raadpleging van de beslagberichten	58
II. De modaliteiten van de raadpleging van de beslagberichten	60
A. Indirecte toegang voor de notaris	60
B. Motivering van de aanvraag	60
C. Verplichting tot aanvraag – Opmerkingen	61
HOOFDSTUK 4. TOEPASSINGSSFEER	63
Afdeling 1. De overwijzing van de prijs – Begrip	63
Afdeling 2. De verkopen vermeld in artikel 1326 Ger.W.	65
§ 1. Principe	65

§ 2.	De in artikel 1326 Ger.W. vermelde verkopen	66
I.	De in artikel 1326, § 1, lid 1 Ger.W. vermelde verkopen	66
II.	De in artikel 1326, § 1, lid 2, en § 3 Ger.W. vermelde verkoop	69
§ 3.	Procedures	72
I.	Procedures	72
A.	Openbare verkoping	72
B.	Verkoop uit de hand	73
C.	Onverdeelde onroerende goederen	74
D.	Gerechtelijke vereffening-verdeling	75
E.	Hypothese volgens dewelke de zuivering bekomen kan worden in het kader van de verschillende procedures voorzien in artikel 1326, § 2 en 3 Ger.W. en de vraag m.b.t. de samenvoeging van procedures	76
F.	Inschrijving, bezwarende overschrijving, registratie of kantmelding na de oproeping van de schuldeisers om de verrichtingen van de verkoop te volgen of na de machtigingsprocedure	77
II.	Het niet-nakomen van de wettelijk opgelegde procedure	77
A.	Het niet-nakomen van de wettelijk opgelegde procedure	77
B.	De notaris stelt vast dat een schuldeiser bij de machtigingsprocedure of bij de openbare verkoping niet opgeroepen werd	79
III.	Een bezwarende over- of inschrijving na de overschrijving van de verkoopakte	83

HOOFDSTUK 5. DE IN HET PROCES-VERBAAL VAN VERDELING OF VAN RANGREGELING OP TE NEMEN SCHULDEISERS

	Voorafgaande opmerkingen	85
	Afdeling 1. De schuldeisers in de volledige rangregeling	86
§ 1.	Het principe verwoord in het arrest van het Hof van Cassatie van 17 november 2006	86
§ 2.	Niet-gepubliceerde zekerheidsrechten op onroerend goed	87
§ 3.	De titularissen van een bezwarende over- of inschrijving, of kantmelding	88
§ 4.	De schuldeisers die een verzet tegen de prijs gedaan hebben	90
§ 5.	De uitbreiding van het verzet tegen de prijs m.b.t. de fiscale en de niet-fiscale notificaties	90
§ 6.	Het betrekken bij de rangregeling van de schuldeisers die al dan niet over een uitvoerbare titel beschikken ten gevolge van de raadpleging van de beslagberichten	91
§ 7.	De vervolgende schuldeiser beschikt over een andere schuldvordering dan deze waarvoor hij vervolgt	93
§ 8.	Beslag onder derden in handen van de voor de rangregeling aangestelde notaris	94

§ 9. De niet-vatbaarheid voor beslag van de gezinswoning van de zelfstandige	95
Afdeling 2. De “verkorte” rangregeling	97
§ 1. De verkorte <i>versus</i> de volledige rangregeling	97
§ 2. De in aanmerking te nemen schuldeisers	101
§ 3. Het begrip insolventieprocedure	103
I. De opheffing van de term “insolventieprocedure” door de wet van 19 december 2023	103
II. De in artikel 1639, lid 2 Ger.W. vermelde rechtstoestanden van insolventie	104
III. De rechtspersoon in vereffening die het voordeel van de zuivering bekomen heeft	106
A. De vrijwillige vereffening van een rechtspersoon	107
B. De gerechtelijke vereffening van een rechtspersoon	110
IV. De onbeheerde nalatenschap	110
V. De aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving	111
A. Algemeen	111
B. Vrijwillige aanvaarding zonder benoeming van een beheerder	112
C. Vrijwillige aanvaarding met benoeming van een beheerder	114
D. Obligatoire of gerechtelijke aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving	115
Afdeling 3. De semi-verkorte rangregeling	116
§ 1. De draagwijdte van artikel 1639/1 Ger.W.	116
§ 2. Aanrekening naar verhouding van het zakenrechtelijk aandeel	118
§ 3. Mede-eigendom	119
HOOFDSTUK 6. DE DOOR DE KOPER TE BETALEN BEDRAGEN	123
Afdeling 1. Principes i.v.m. de betalingen	123
§ 1. De betaling van de prijs is een hoofdverplichting	123
§ 2. De betaling overeenkomstig de Antiwitwaswet	124
§ 3. De wettelijke modaliteiten van de betaling	124
I. De betaling van de prijs door middel van een cheque	124
II. De betaling door overschrijving ingevolge artikel 34 organieke wet notariaat	125
III. De storting in de Deposito- en Consignatiekas	127
IV. De door de koper verschuldigde interesten	127
V. Terugtrekking	128
VI. De betaling door schuldvergelijking	129
Afdeling 2. De door het Gerechtelijk Wetboek geregelde betalingsmodaliteiten	131
§ 1. Het notarieel bewijsschrift	131
§ 2. Inhoud en vorm van het bewijsschrift	131
§ 3. De kosten, de rechten en de erelonen	132
I. Algemeen	132

II. Kosten – Begrip – Inhoud	134
III. Bijkomende kosten	136
IV. Buitengewone kosten	137
V. Erelonen van de notaris	137
§ 4. De vraag om provisie overeenkomstig artikel 6, lid 1, 11° organieke wet notariaat	138
§ 5. Bijzonderheden i.v.m. de te betalen kosten	142
I. De brandverzekering	142
A. Het voorrecht van de verzekeraar	142
B. Overdracht onder de levenden van een verzekerd onroerend goed	143
II. Het <i>pro rata</i> in de onroerende voorheffing voor het lopende aanslagjaar	143
III. Het ereloon van een insolventiefunctionaris of een bewindvoerder	144
IV. De openstaande bedragen in hoofde van de eigenaar bij de gedwongen mede-eigendom in een gebouw of een groep van gebouwen	144
A. Het werkkapitaal en het reservekapitaal	145
B. Overdracht van een kavel	145
V. Verkoop onder het BTW-stelsel	146

HOOFDSTUK 7. HET OPSTELLEN VAN HET PROCES- VERBAAL VAN VERDELING OF VAN RANGREGELING	149
Afdeling 1. Het verzet tegen de prijs	149
§ 1. Principes	149
§ 2. Vorm	150
I. Vorm	150
II. Het verzet wordt niet in de door de wet voorgeschreven vorm gedaan	151
§ 3. Termijn voor het verzet	152
I. Termijn	152
II. Het verzet wordt niet binnen de door de wet voorziene termijn gedaan	153
§ 4. Inhoud van het verzet	153
I. Inhoud	153
II. Gevolg van het verzet t.a.v. de verzet doende schuldeiser	155
§ 5. Aansprakelijkheid van de notaris	155
§ 6. Het verzet tegen de prijs ingevolge de fiscale of niet-fiscale notificatie	156
Afdeling 2. De gevolgen van de raadpleging van de beslagberichten	157
Afdeling 3. De vervolgende schuldeiser beschikt over een titel voor een andere schuldvordering	158
Afdeling 4. De termijn voor het opstellen van het proces-verbaal van verdeling of van rangregeling	159

§ 1. De termijn bedraagt één maand	159
§ 2. Berekening van de termijn	161
I. Principes	161
II. Uitwerking	162
III. De verkoop geschiedt niet n.a.v. een uitvoerend onroerend beslag	163
IV. Rouwkoop	163
V. Een schuldeiser laat na de afrekening van zijn schuldvordering over te maken	164
Afdeling 5. De inhoud van het proces-verbaal van verdeling of van rangregeling	164
§ 1. Het actief	164
§ 2. Het passief	166
I. Algemene regel	166
II. Eerste categorie: de voorrechten op het verkochte onroerend goed	167
A. Eerste passiefpost: het voorrecht van de gerechtskosten	167
B. Tweede passiefpost: het voorrecht van de verzekeraar	171
C. Derde passiefpost: het voorrecht van de vereniging van de mede-eigenaars	171
III. Tweede categorie: de gepubliceerde zakelijke zekerheidsrechten op het verkochte onroerend goed	172
A. Voorafgaande opmerkingen	172
B. Voorrechten op het verkochte onroerend goed	172
C. Hypotheken	173
D. Pand en eigendomsvoorbehoud	176
E. De schuldeisers die niet over een zakelijk zekerheidsrecht beschikken en de schuldeisers vermeld in artikel 19, laatste lid Hyp.W.	180
IV. Bijzondere problemen	181
A. Het voorrecht van de registratie in debet van vonnissen en arresten	181
B. Kosten	182
C. Interesten	185
D. Bewarend beslag, voorafgaand bevel tot betaling en uitvoerend beslag op onroerend goed	188
E. Effectisering of overdracht of inpandgeving van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen	191
F. Wettelijke hypotheek van de massa of uitvoerend beslag op onroerend goed voorafgaandelijk aan de inschrijving van de wettelijke hypotheek van de Staat	192
G. Tegenwerpelijkheid van de overdracht van schuldvordering	193

HOOFDSTUK 8. DE KENNISGEVING VAN HET PROCES- VERBAAL VAN VERDELING OF VAN RANGREGELING	195
Voorafgaande opmerking	195
Afdeling 1. De aanmaning om kennis te nemen van het proces- verbaal van verdeling of van rangregeling	195
§ 1. De personen die aangemaand moeten worden	195
I. De van rechtswege rechthebbenden op aanmaning	195
II. De facultatieve rechthebbenden op aanmaning	196
III. Sanctie bij ontstentenis van aanmaning	197
IV. Geen aanmaning van de koper	197
§ 2. De aanmaning	198
I. De aanmaningstermijn bedraagt vijftien dagen	198
II. Het ontwerp van proces-verbaal van verdeling of van rangregeling	199
III. Het formalisme van de aanmaning	200
IV. Plaats van de aanmaning	202
V. Inhoud van de aanmaning	203
VI. Gevolgen van de aanmaning	203
§ 3. De tegenspraak	204
I. Termijn voor de tegenspraak	204
II. Ontstentenis van tegenspraak	205
III. De vorm van de tegenspraak	207
A. De eigenlijke tegenspraak	207
B. Incidentele tegenspraak	209
IV. Onderwerp en inhoud van de tegenspraak	209
A. Onderwerp en inhoud	209
B. Tegenspraak ten bewarende titel	210
C. Bijzondere aspecten m.b.t. de tegenspraak en van de rol van de notaris	210
D. Niet-toegelaten onderwerpen van tegenspraak	212
V. Minnelijke schikking	213
VI. Gedeeltelijke afsluiting – Ontstentenis van geschil over de procedure – Betaling	213
VII. Neerlegging van het proces-verbaal van rangregeling en de eigen zienswijze van de notaris	214
§ 4. De afsluiting van het proces-verbaal van verdeling of van rangregeling	215
I. Ontstentenis van tegenspraak	215
II. Afsluiten van het proces-verbaal van verdeling of van rangregeling	217
A. Afsluiten van het proces-verbaal van verdeling of van rangregeling	217
B. De mededeling aan het centraal bestand van berichten van beslag	218

C. Aanhechting van de aanmaning	219
III. De interesten na het afsluiten van het proces-verbaal	219
IV. De eventuele afgifte van de borderellen van toewijzing	219
A. Definitie en wijze van afgifte	219
B. Het borderel wordt tegen de schuldenaar afgegeven	220
V. Betaling	221
A. Betaling ten gevolge van de aflevering van de borderellen van toewijzing	221
B. Betaling van de schuldeisers wier rang boven een betwiste schuldvordering staat	221
VI. Saldo	221
HOOFDSTUK 9. DE PROCEDURE VAN DE RANGREGELING	223
Afdeling 1. De opening van de procedure	223
§ 1. De neerlegging van de uitgifte van het proces-verbaal van verdeling of van rangregeling	223
I. De neerlegging ter griffie	223
II. Verzoek en tijdstip van de neerlegging	223
III. Mededeling van de neerlegging – Verzoek om te verschijnen	224
IV. Bericht aan de koper	226
V. Tijdelijke onttrekking aan de notaris	226
§ 2. Behandeling van en beschikking over de tegenspraak	227
I. Behandeling van de tegenspraak	227
II. Hoger beroep	229
III. Voorziening in cassatie	232
Afdeling 2. Het definitief proces-verbaal van verdeling of van rangregeling	233
§ 1. De afsluiting van het proces-verbaal van verdeling of van rangregeling	233
§ 2. De mededeling aan het centraal bestand van berichten van beslag	235
HOOFDSTUK 10. DE DOORHALING VAN DE BEZWARENDE OVERSCHRIJVINGEN EN INSCHRIJVINGEN, EN VAN DE GEREgistREERDE PANDEN EN EIGENDOMS-VOORBEHOUDEN	237
Afdeling 1. De doorhaling na een minnelijke rangregeling	237
§ 1. Algemene beschouwingen	237
§ 2. Voorwerp van de doorhaling ingevolge artikel 1653 Ger.W.	241
A. Privaatrecht	241
B. Strafrecht	243
§ 3. Aflevering van het notarieel getuigschrift	243
A. Tijdstip van de aflevering	243
B. De verplichting van de koper m.b.t. de bevrijdende betaling	244

C. Schuldvergelijking	246
D. De inhoud van het notarieel getuigschrift	246
Afdeling 2. De gerechtelijke doorhaling	251
§ 1. Doel	252
§ 2. Verwezenlijking van het doel	254
§ 3. Procedure	255
I. De koper alleen kan deze procedure inleiden	255
II. De procedure werd niet ingeleid	255
§ 4. Inhoud en uitvoering van het vonnis	256
I. Inhoud van het vonnis	256
II. Uitvoering van het vonnis – Procedurele aspecten	256
III. Procedurekosten	257
HOOFDSTUK 11. DRAAGWIJDTE VAN ARTIKEL 1654 GER.W.	259
Afdeling 1. Principes	259
Afdeling 2. De gedwongen verkopen	260
Afdeling 3. De vrijwillige verkopen	261
ADDENDUM. DE KWALIFICATIE VAN DE AKTEN	263
§ 1. Authentieke akten	263
§ 2. Zijn geen authentieke akten	263
ZAAKREGISTER	265
BIBLIOGRAFIE	287