GENTLEMEN'S AGREEMENT

VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED, (MEDE-)EIGENDOM VAN EEN HANDELINGSONBEKWAAM PERSOON

Vrederechters van het gerechtelijk arrondissement Leuven

&

Notarissen van het gerechtelijk arrondissement Leuven

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD **1**

INLEIDING **2**

1. VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED EN WIJZE VAN VERKOOP **3**

1.1. ALGEMEEN 3
1.2. WIE VRAAGT AAN? 3
1.3. DE PROCEDURELE EN VORMELIJKE VEREISTEN VAN HET VERZOEK 4

2. VERKOOP UIT DE HAND **5**

2.1. BEWIND: ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST AFGESLOTEN VÓÓR DE BESCHERMINGSMAATREGEL 5
2.2. ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST 5
2.2.1. Eenzijdige belofte *5*
2.2.2. Inhoud verzoekschrift machtiging tot verkoop uit de hand *6*
2.2.3. Bij te voegen stukken *6*
2.2.4. Vertegenwoordiging bij volmacht *7*
SAMENVATTING VERKOOP UIT DE HAND 8

3. OPENBARE VERKOOP **9**

3.1. ALGEMEEN 9
3.2. DE MACHTIGINGSPROCEDURE 9
3.2.1. Bevoegdheid *9*
3.2.2. Inhoud verzoekschrift tot machtiging openbare verkoop *9*
3.2.3. Bij te voegen stukken *10*
3.2.4. Aanwijzing van notaris *10*
3.3. VERKOOPSVOORWAARDEN 11
3.3.1. Werkwijze *11*
3.3.2. Aanwezigheid van de vrederechter *11*
3.3.3. Inhoud verkoopsvoorwaarden *12*
3.4. OPENBARE VERKOOP VIA 'BIDDIT' 12

4. HANDELINGEN NA VERKOOP **13**

VOORWOORD

De vrederechters van het arrondissement Leuven en de Provinciale Kamer van notarissen Leuven hebben een aantal niet-bindende afspraken gemaakt als leidraad bij de verkoop van een onroerend goed dat eigendom is van een handelingsonbekwaam persoon. Dit kan een beschermd persoon zijn in het kader van een bewindvoering of een minderjarige die door zijn ouder(s) of voogd wordt vertegenwoordigd.

Dit afsprakencharter is erop gericht een vlotte en coherente samenwerking tussen de vrederechters en de notarissen te bevorderen in het arrondissement Leuven.

INLEIDING

Rechterlijke beschermingsmaatregel bijstand / vertegenwoordiging

In geval van bewind moet ieder verzoek tot machtiging tot verkoop van een aan een beschermde persoon toebehorend onroerend goed, te preciseren of er een regime van bijstand aan of vertegenwoordiging van deze persoon werd geïnstalleerd.

Onder het regime van **vertegenwoordiging** treedt de bewindvoerder over de goederen of de ouder/voogd op in naam en voor rekening van de handelingsonbekwame. Alvorens tot de verkoop van het onroerend goed te mogen overgaan, is een bijzondere machtiging voor deze verkoop nodig van de vrederechter (zie artikel 499/7, § 2,1°, oud BW).

Onder het regime van **bijstand** treedt de bewindvoerder over de goederen slechts op ter vervolmaking van de rechtsgeldigheid van een handeling gesteld door de beschermde persoon zelf. Dit houdt in dat de beschermde persoon zelf het initiatief kan nemen tot het stellen van een bepaalde rechtshandeling, zoals de verkoop van zijn onroerend goed. In dit geval is geen voorafgaandelijke machtiging tot verkoping aan de vrederechter nodig.

In geval van bewindvoering met vertegenwoordiging moet telkens worden nagegaan welke concrete modaliteiten de vrederechter heeft opgelegd in de beschikking tot aanstelling van de bewindvoerder. In geval van bewindvoering met bijstand is er een *voorafgaande schriftelijke toestemming* van de bewindvoerder nodig tot het verrichten van deze handeling en is de *medeondertekening* van de onderhandse en de notariële verkoopakte door de bewindvoerder wettelijk vereist (zie artikel 498/1, tweede lid, oud BW).

1. VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED EN WIJZE VAN VERKOOP

1.1. Algemeen

De wetgever voorziet in de *openbare verkoop* van onroerende goederen van handelingsonbekwame personen als de *wettelijke regel* (artikel 1193 Ger.W.). Het aan een handelingsonbekwaam persoon toebehorend onroerend goed kan (onder bepaalde voorwaarden) echter ook uit de hand verkocht worden.

De bewindvoerder of ouder/voogd van de handelingsonbekwame moet bij de vraag tot machtiging om uit de hand te verkopen motiveren:

- waarom een verkoop noodzakelijk is (bv. beschermde persoon verblijft definitief in een woonzorgcentrum en zal de eigen woning niet meer kunnen gebruiken, een minderjarige heeft een woning geërfd die niet onmiddellijk verhuurbaar is en de vaste kosten lopen op, ...).

- waarom de handelingsonbekwame persoon voordeel heeft bij een verkoop uit de hand.

De vrederechter is *niet* gebonden door tekoopstellingen, beloften of akten ondertekend door de wettelijke vertegenwoordiger zonder zijn *voorafgaandelijke* schriftelijke goedkeuring of machtiging. Een verbintenis die de wettelijke vertegenwoordiger toch is aangegaan zonder voorafgaande machtiging, kan nadien door de vrederechter niet worden geregulariseerd.

1.2. Wie vraagt aan?

De bewindvoerder of ouder/voogd en de betrokken partijen, zoals bv. de mede-eigenaars, kunnen aan de vrederechter machtiging vragen tot de verkoop van één of meerdere onroerende goederen van de handelingsonbekwame persoon. Het verzoek kan niet uitgaan van een notaris of een medewerker van zijn kant.

Het verzoek tot verkoop van een goed van een minderjarige onder ouderlijk gezag, moet uitgaan van de beide ouders, en het verzoekschrift wordt door hen of door hun advocaat ondertekend. Als slechts één ouder het verzoek indient, moeten de gegevens van de andere in het verzoekschrift vermeld worden, want deze andere ouder moet worden gehoord of ten minste bij gerechtsbrief opgeroepen. Hij wordt daardoor ook partij in het geding (artikel 378, § 1, oud BW).

1.3. De procedurele en vormelijke vereisten van het verzoek

Het verzoekschrift in het kader van een bewind wordt samen met alle wettelijk vereiste en nuttig geachte bewijsstukken ingediend via het Centraal Register van bescherming van de personen (CRBP). Alle bewijsstukken moeten geïnventariseerd worden. Aan ieder bewijsstuk wordt een correcte bestandsnaam gegeven. Indien de bewijsstukken niet afzonderlijk zijn toegevoegd, dan is de vorm een pdf-bestand dat bij voorkeur doorzoekbaar is.

Voor de notaris is er voorlopig geen aparte toegang voorzien in het Centraal Register van bescherming van de personen (CRBP).

Via de identiteitskaart (e-ID of ItsMe) kan een notaris, geassocieerde notaris, een toegevoegde notaris of een loontrekkende van zijn kantoor zich wel aanmelden als 'organisatie'. Daarna moet het ondernemingsnummer worden gelinkt aan het profiel.

In geval van ouderlijk goederenbeheer of voogdij worden het verzoekschrift, de inventaris van de bewijsstukken en de bewijsstukken op de griffie van het vredegerecht neergelegd in papieren vorm of elektronisch via e-deposit (https://access.eservices.just.fgov.be/edeposit/nl/login) (artikel 32ter Ger.W.).

Verzoekschriften die worden opgeladen via e-deposit moeten niet worden ondertekend.

Een verzoekschrift wordt via e-deposit neergelegd met het nummer 70A70 als 'brief'. Het verzoekschrift, de inventaris van de bewijsstukken en de bewijsstukken worden bij voorkeur opgeladen als één bestand (PDF).

In het kader van bewindvoering en voogdij is geen rolrecht verschuldigd (artikelen 162,18° en 42° W.Reg.), maar in het kader van ouderlijk gezag wel. De vrederechter bepaalt in de beschikking de kosten van het rolrecht en wijst de partij aan die tot de volledige of gedeeltelijke betaling ervan gehouden is.

Het rolrecht is verschuldigd en opeisbaar vanaf de datum van de beschikking en wordt geïnd door de FOD Financiën.

2. VERKOOP UIT DE HAND

2.1.Bewind: onderhandse verkoopovereenkomst afgesloten vóór de beschermingsmaatregel

Een onderhandse verkoopovereenkomst die vóór het ingaan van een rechterlijke beschermingsmaatregel door zowel de verkoper(s) als de koper(s) werd ondertekend – ongeacht of daarbij een uitgestelde genots- en eigendomsoverdracht werd overeengekomen is geldig tot stand gekomen, ook al is de overeengekomen verkoopprijs nog niet volledig vereffend of is de authentieke verkoopakte nog niet verleden. De verkoper die pas later onder bewind werd geplaatst was op dat ogenblik nog volledig handelingsbekwaam.

De nadien aangestelde bewindvoerder kan de authentieke akte ondertekenen *zonder* machtiging te moeten vragen.

De notaris verbindt er zich toe na verkoop de storting van de gelden op een geblokkeerde spaarrekening te melden aan de vrederechter via een brief in het CRBP. De notaris moet nagaan of de opgegeven spaarrekening werkelijk geblokkeerd is.

De verkoop (met tussenkomst van de bewindvoerder) en de overschrijving van de verkoopprijs op de geblokkeerde spaarrekening van de beschermde persoon zullen blijken uit het jaarverslag en de voor te leggen afschrift(en) van de rekeninguittreksel(s) van voormelde spaarrekening.

Als voorgehouden wordt dat er sprake is van een nietigheid van de ondertekende verkoopcompromis op grond van ofwel artikel 493/2 oud BW, ofwel de gemeenrechtelijke bepalingen over de nietigheden wegens een wilsgebrek, moeten de wettelijk bepaalde mogelijkheden en procedures aangewend worden.

2.2. Onderhandse verkoopovereenkomst

2.2.1. Eenzijdige belofte

Een voorafgaande machtiging van de bevoegde vrederechter is een wettelijke vereiste alvorens de vertegenwoordiger van een handelingsonbekwame persoon een verkoopbelofte kan doen of een onderhandse verkoopovereenkomst kan afsluiten.

Er kan dus geen onderhandse verkoopovereenkomst afgesloten worden onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een machtiging door de vrederechter.

Een eenzijdige aankoopbelofte door een bekwame kandidaat-koper wordt wel aanvaard (ook door de bankinstellingen voor de aanvraag tot hypothecaire lening).

2.2.2. Inhoud verzoekschrift machtiging tot verkoop uit de hand

- in geval van bewind: vermelding van de *aard, voorwerp en uitgestrektheid* van de gerechtelijke *beschermingsmaatregel* en de bevoegdheden van de bewindvoerder

- de *vraag om gemachtigd te worden tot de verkoop uit de hand* van een aan een handelingsonbekwame persoon toebehorend goed en de reden waarom een verkoop uit de hand diens belangen beter dient dan een openbare verkoop

- de *(kadastrale) gegevens* van het te verkopen onroerend goed

- *de minimumprijs* waaraan men het goed uit de hand wilt verkopen

- de *zakelijke rechten van de handelingsonbekwame persoon* in voormeld goed:

    - ofwel behoort het onroerend goed deze geheel toe;
    - ofwel behoort het onroerend goed deze in mede-eigendom toe;
    - ofwel behoort het onroerend goed deze geheel, deels of in vruchtgebruik toe

- *de minimumprijs* waaraan men het goed uit de hand wilt verkopen

- de identiteitsgegevens van de *notaris* (en zijn kantoor) die de vertegenwoordiger bij voorkeur wil laten aanstellen

- de *geblokkeerde spaarrekening* waarop de verkoopsom zal overgemaakt worden.

2.2.3. Bij te voegen stukken

- een door een notaris opgesteld **ontwerpakte van verkoop** waarin, in voorkomend geval, de gegevens van de koper al zijn vermeld

- een **schattingsverslag**, opgesteld door een deskundige (bijv. een beëdigd schatter onroerende goederen of een erkende schatter-expert VLABEL) die aangeduid werd door de notaris die de ontwerpakte heeft opgesteld (artikel 1193bis Ger.W.), met inhoudelijk een voldoende gedetailleerde beschrijving van het onroerend goed, foto's van het onroerend goed en voldoende vergelijkingspunten

- de **kadastrale legger** en een **kadastraal uittreksel**

- een recent afgeleverd **getuigschrift van het kantoor Rechtszekerheid** (vroeger hypotheekkantoor), met alle in- en overschrijvingen en beslagen op het te verkopen goed

- een **verklaring van de bekwame mede-eigenaars**, de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers en zij die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven op het te verkopen onroerend goed in het bevoegde hypotheekkantoor, waarbij zij:

    - woonstkeuze doen op het kantoor van de notaris.
    - verklaren geen bezwaren te hebben tegen de verkoop van het onroerend goed aan de in het verzoekschrift vermelde prijs.
    - aangeven of zij al dan niet gehoord willen worden in de machtigingsprocedure.

> *Een territoriaal bevoegde notaris kan vooraf geraadpleegd worden door de bewindvoerder om de nodige opzoekingen te verrichten over de respectieve gerechtigdheden van de beschermde personen en andere mede-eigenaars en de op het onroerend goed bestaande in- en overschrijvingen, beslagen en bevelen*.

- het akkoord van de **vertrouwenspersoon** bij verkoop van de gezinswoning, persoonlijke goederen en souvenirs. (Bij niet akkoord beoordeelt de vrederechter de belangen van de beschermde persoon.)

2.2.4. Vertegenwoordiging bij volmacht

De persoonlijke aanwezigheid van de bewindvoerder of ouder/voogd (bv. bij toewijzing of ondertekening akte) is steeds vereist. Er is geen volmacht mogelijk (bv. aan een bediende van het notariskantoor), tenzij, in toepassing van artikel 9, § 3 van de wet op het notarisambt (Notariswet), de akte op afstand wordt verleden voor twee of meer notarissen, waarbij de bewindvoerder of ouder/voogd fysiek verschijnt voor de notaris die is aangesteld door de vrederechter en via videoconferentie het verlijden van de akte bijwoont maar een andere notaris instrumenteert.

SAMENVATTING VERKOOP UIT DE HAND

1. verkoopovereenkomst vóór beschermingsmaatregel → geen machtiging nodig

2. verkoop uit de hand na beschermingsmaatregel of bij minderjarige verkopers:

- → onderhandse overeenkomst onder opschortende voorwaarde van goedkeuring vrederechter: wordt niet aanvaard
- → eenzijdige aankoopbelofte door koper wordt aanvaard

3. indiening verzoekschrift:

- → gemotiveerd verzoekschrift
- → ontwerpakte
- → aankoopbelofte
- → schattingsverslag deskundige aangeduid door de notaris
- → kadastrale legger en kadastraal uittreksel
- → getuigschrift Kantoor Rechtszekerheid
- → verklaring van de mede-eigenaars, schuldeisers, en zij die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven met woonstkeuze bij de notaris, akkoord met verkoopsvoorwaarden en niet gehoord worden en in de procedure
- → akkoord vertrouwenspersoon bij verkoop gezinswoning, persoonlijke goederen en souvenirs

3. OPENBARE VERKOOP

3.1. Algemeen

De openbare verkoop bij opbod wordt ofwel fysiek ofwel online georganiseerd. De online-verkoop vindt via de beveiligde website www.biddit.be plaats.

Bij een openbare verkoop van een aan een handelingsonbekwaam persoon toebehorend goed, moet de intrekking van voormeld goed uit de verkoop nog steeds mogelijk zijn. De bewindvoerder of ouder/voogd over de goederen wordt immers gemachtigd tot de openbare verkoping over te gaan, wat geen plicht tot verkoop inhoudt. De vrederechter waakt over de belangen van de beschermde persoon en kan nog steeds weigeren het onroerend goed toewijzen.

3.2. De machtigingsprocedure

3.2.1. Bevoegdheid

De vrederechter die de machtiging tot openbare verkoop heeft verleend aan een handelingsonbekwame persoon die zijn verblijfplaats heeft binnen zijn kanton, is niet noodzakelijk de vrederechter die de verkoop afhandelt.

Voor de opvolging en afhandeling van de verkoop is de vrederechter bevoegd van het kanton waar het onroerend goed gelegen is. Deze zal ook de verkoopsvoorwaarden voor de openbare verkoop goedkeuren.

Na machtiging wordt de notariële akte op het notariskantoor verleden zonder de aanwezigheid van de vrederechter.

3.2.2. Inhoud verzoekschrift tot machtiging openbare verkoop

- vermelding van de hoedanigheid van de verzoeker als bewindvoerder, als drager van het ouderlijk gezag of als voogd van een of meer minderjarigen

- in geval van bewind: de *aard, voorwerp en uitgestrektheid* van de gerechtelijk uitgesproken *beschermingsmaatregel* en de bevoegdheden van de bewindvoerder (zie hiervoor)

- de *vraag om gemachtigd te worden tot de openbare verkoop* van een goed dat geheel of deels toebehoort aan een beschermde persoon

- de *(kadastrale) gegevens* van het te verkopen onroerend goed;

- de *zakelijke rechten van de handelingsonbekwame persoon* in voormeld goed:

    - ofwel behoort het onroerend goed hem geheel toe
    - ofwel behoort het onroerend goed hem in mede-eigendom toe
    - ofwel behoort het onroerend goed hem geheel, deels of in vruchtgebruik toe

- de identiteitsgegevens van de notaris (en zijn kantoor) die de verzoeker bij voorkeur wil laten aanstellen

- de *geblokkeerde spaarrekening* waarop de verkoopsom zal overgemaakt worden

- bij bewind: de vermelding dat de beschermde persoon naar verhouding tot zijn begripsvermogen in staat is om zijn mening geven, of, indien hij niet in staat is om zijn mening te vormen of te geven, de vermelding van de mening van de vertrouwenspersoon en de bewindvoerder over de persoon (artikel 499/9, derde lid, BW).

3.2.3. Bij te voegen stukken

- een uittreksel uit het kadaster en een afschrift van de kadastrale legger.

3.2.4. Aanwijzing van notaris

De beschikking houdende machtiging tot openbare verkoop wijst een notaris aan om de openbare verkoop te organiseren.

Deze notaris wordt *persoonlijk* aangewezen. De opdracht waarmee een notaris van het kantoor wordt belast door de vrederechter, kan van rechtswege en zonder nieuwe aanwijzing, uitgevoerd worden door de andere notarissen van het kantoor, tenzij de notaris het kantoor verlaat en zijn ambt en gerechtelijke opdracht verderzet binnen dezelfde standplaats zonder onderbreking van zijn benoeming of aanstelling.

De aangewezen notaris is de instrumenterende notaris die - gezien het toevertrouwde gerechtelijk mandaat - als minuuthouder van de akte(n) wordt beschouwd, onverminderd de regels die eigen zijn aan het ambt van notaris.

3.3. Verkoopsvoorwaarden

3.3.1. Werkwijze

De notaris die aangesteld werd door de vrederechter die de machtiging tot verkoping heeft verleend, stelt de verkoopsvoorwaarden op en legt deze vervolgens ter goedkeuring voor aan de vrederechter van het kanton waar het te verkopen goed gelegen is.

Wanneer de vrederechter die bevoegd is om de verkoopsvoorwaarden goed te keuren niet de vrederechter is die de machtiging verleende, voegt de notaris bij zijn verzoek tot goedkeuring van de verkoopsvoorwaarden een *kopie van de beschikking waarbij machtiging tot verkoop is verleend*.

Verder voegt de notaris bij zijn verzoek tot goedkeuring van de verkoopsvoorwaarden een gemotiveerde toelichting, waarin minimaal volgende elementen aan bod komen:

- een gedetailleerde beschrijving van de staat van het onroerend goed
- een waardebepaling
- een verantwoording van de instelprijs in het licht van de waardebepaling
- een minimumprijs.

Dit gebeurt elektronisch op het centraal elektronisch adres van de griffie van de bevoegde vrederechter:

- Vredegerecht Aarschot - vred.aarschot@just.fgov.be
- Vredegerecht Diest - vred.diest@just.fgov.be
- Vredegerecht Leuven 1 - vred.leuven1-2-3@just.fgov.be
- Vredegerecht Leuven 2 - vred.leuven1-2-3@just.fgov.be
- Vredegerecht Leuven 3 - vred.leuven1-2-3@just.fgov.be
- Vredegerecht Tienen - vred.tienen@just.fgov.be
- Vredegerecht Zoutleeuw - vred.zoutleeuw@just.fgov.be

De vrederechter reageert binnen een termijn van 14 kalenderdagen. De termijn van 14 kalenderdagen begint op de eerste werkdag volgend na ontvangst of neerlegging van de verkoopsvoorwaarden.

3.3.2. Aanwezigheid van de vrederechter

De territoriaal bevoegde vrederechter - zijnde de vrederechter van de plaats waar het te verkopen goed gelegen is – is in principe niet aanwezig bij een openbare verkoop.

Als de notaris van oordeel zou zijn dat de aanwezigheid van de vrederechter bij een openbare verkoop nuttig zou zijn wegens de bijzondere aard, voorwerp of statuut van het te verkopen goed, de te verwachten moeilijkheden of het voorhanden zijn van uitzonderlijke of bijzondere omstandigheden, moet de notaris

ten minste dertig kalenderdagen op voorhand contact opnemen met de territoriaal bevoegde vrederechter om de nodige afspraken te maken.

3.3.3. Inhoud verkoopsvoorwaarden

De verkoopsvoorwaarden maken melding van de instelprijs, de voorwaarden en de termijn voor het doen van de biedingen, het mechanisme van de 'zandloper' en van de datum en uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, zijnde binnen tien werkdagen na het ogenblik waarop de elektronische biedingen werden afgesloten.

De verkoopsvoorwaarden sluiten de mogelijkheid uit van een verkoop onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

In de verkoopsvoorwaarden wordt een instelprijs opgenomen.

Zolang er geen goedkeuring is verleend aan de verkoopsvoorwaarden, mag de notaris geen publiciteit voeren voor het te verkopen onroerend goed.

Bij *weigering van goedkeuring van het lastenkohier* van de verkoopsvoorwaarden of bij moeilijkheden tijdens de voorbereiding van de openbare verkoop kan een rechtszaak aanhangig worden gemaakt bij de vrederechter die ingevolge de ligging van het onroerend goed bevoegd is. De rechtszaak wordt aanhangig gemaakt op eenzijdig verzoekschrift ondertekend door de aangestelde notaris of een advocaat teneinde een met redenen omklede beslissing te wijzen, vatbaar voor beroep (artikel 1192, derde lid, Ger.W. en artikel 1192, § 2, Ger.W.).

3.4. Openbare verkoop via ‘Biddit’

De notaris staat in voor de goede werking van de verkoop via Biddit.

Na het afsluiten van de biedingen stuurt de notaris een e-mail naar de griffie met de volgende inhoud:

- het hoogste aanvaarde bod
- de mededeling dat het proces-verbaal gevolg van de toewijzing al dan niet (bv. bij inhouding) zal ondertekend worden op de voorziene dag en uur en plaats
- in voorkomend geval, de mededeling dat het gewenste minimumbedrag niet behaald werd maar dat iedereen (de vertegenwoordiger van de handelingsonbekwame(n) en eventuele andere mede-eigenaars) akkoord gaat met het hoogste aanvaarde bod zodat het onroerend goed toch toegewezen kan worden.
  Desgevallend wordt met de griffie contact opgenomen om een andere datum af te spreken voor de ondertekening van het proces-verbaal van de toewijzing (als er redenen zijn van verhindering, bv. weigering van een bod, onderzoek solvabiliteit en/of bekwaamheid nog aan de gang, verhindering van een der partijen….).

Het proces-verbaal van toewijzing vereist een fysieke (rechts)handeling. Alle betrokken partijen moeten het proces-verbaal te ondertekenen.

De notaris verleent bij het verlijden van de akte van toewijzing van het hoogste aangenomen bod authenticiteit (persoonlijke verschijning partijen) en dit gebeurt uiterlijk binnen 10 dagen na afsluiting van de biedperiode.

Als de vrederechter bij de goedkeuring van de verkoopsvoorwaarden aangaf aanwezig te zullen zijn, gebeurt de ondertekening op het vredegerecht, tenzij de vrederechter anders beslist.

De persoonlijke aanwezigheid van de bewindvoerder of ouder/voogd (bv. bij toewijzing of ondertekening akte) is steeds vereist. Er is geen volmacht mogelijk (bv. aan een bediende van het notariskantoor), tenzij, in toepassing van artikel 9, § 3 van de wet op het notarisambt (Notariswet), de akte op afstand wordt verleden voor twee of meer notarissen, waarbij de bewindvoerder of ouder/voogd fysiek verschijnt voor de notaris die is aangesteld door de vrederechter en via videoconferentie het verlijden van de akte bijwoont maar een andere notaris instrumenteert.

Na het afsluiten van de biedingen kan niet meer onderhandeld worden over de prijs. Bij niet-akkoord is een nieuw verzoekschrift nodig om machtiging te verkrijgen voor een verkoop uit de hand, samen met een recent dertigjarig hypothecair getuigschrift (om de griffie toe te laten de ingeschreven schuldeisers op te roepen).

Na het afsluiten van de biedingen via het verlijden van de akte tot definitieve toewijzing, brengt de notaris de vrederechter op de hoogte en stuurt hij een afschrift van het proces-verbaal van toewijzing met het hoogste aanvaarde bod met bevestiging van overschrijving van de verkoopsom op de geblokkeerde spaarrekening op naam van de handelingsonbekwame.

4. HANDELINGEN NA VERKOOP

De loutere toebedeling van de gelden zonder kavelvorming, in evenveel delen als er zaakgerechtigden waren, zo hun rechten reeds bepaald zijn in het lastenkohier, in het proces-verbaal van toewijzing, of, in voorkomend geval, de (oorsprong van de eigendom zoals opgenomen in de) verkoopakte of een akte van erfopvolging, moet niet geschieden overeenkomstig artikel 1206 Ger.W.

Het gaat dan om een rekenkundige verrichting waarbij de tussenkomst van de vrederechter geen meerwaarde heeft. Dit geldt ook voor de vereffening van de beheerrekeningen.

OPGEMAAKT TE LEUVEN OP **Klik of tik om een datum in te voeren.**

voor de vrederechters, **voor de Kamer der Notarissen Leuven,**