

DE SCHULDEISERS TOEGELATEN TOT DE RANGREGELING NA VERKOOP BIJ UITVOEREND BESLAG OP EEN ONROEREND GOED ¹

Kathleen Verelst

*Onder wetenschappelijke begeleiding
van Prof. E. Dirix*

I. INLEIDING

1. Na verkoop bij uitvoerend beslag op een onroerend goed moet de verkoopprijs worden verdeeld tussen de verschillende schuldeisers en het eventuele saldo worden uitgekeerd aan de beslagene.

Het is de procedure van de rangregeling die de rang bepaalt van de bevoorrechte en de hypothecaire schuldeisers en/of de verkoopprijs verdeelt tussen de chirografaire schuldeisers en het eventuele saldo toekent aan de beslagene.

Deze materie werd vroeger gedeeltelijk geregeld door artt. 102-109 van de wet van 15 augustus 1854 op de gedwongen onteigening, gewijzigd door artt. 4-5 van de wet van 30 juli 1938 en gedeeltelijk door artt. 752-779 van de Code de Procedure Civile. Sinds de hervorming van het Gerechtelijk Wetboek van 1967 is de procedure van de rangregeling geregeld in artt. 1639-1654 Ger.W..

2. De notaris, aangeduid door de beslagrechter voor de gedwongen openbare verkoop, leidt de ganse procedure onder controle van de beslagrechter bij moeilijkheden of betwistingen. Bij de Gerechtelijke hervorming heeft de wetgever de notaris met deze taak belast, omdat het normaal was in de geest van de eenvormigheid, de volledige rechtspleging van de rangregeling aan de notaris toe te vertrouwen, wanneer deze officiële ambtenaar vanaf de aanstelling door de beslagrechter de ganse verkoop doet ².

(1) Bekroond met de A.P.R.- Prijs 1992 voor de K.U.Leuven.

(2) VAN REEPINGHEN, C., "Verslag over de Gerechtelijke hervorming", Brussel, B.S., 1964, p. 588.

3. De term "rangregeling" is enigszins misleidend³.

Deze procedure, toevertrouwd aan de gerechtsdeurwaarder, is van toepassing voor de verdeling van de verkoopprijs van een roerend goed.

Gaat het om een onroerend goed, dan blijft de notaris bevoegd ook al zijn er geen bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers of zijn dezen reeds uitbetaald⁴. De wetgever zelf maakt dit duidelijk door te spreken van "het proces-verbaal van de verdeling of van de rangregeling" (art. 1641 al.2, art. 1642 al.1, art. 1643 al.1, art. 1650 al.1 Ger. W.).

4. De procedure van de rangregeling is van toepassing telkens wanneer de verkoop van rechtswege overwijzing van de prijs ten behoeve van de ingeschreven schuldeisers met zich meebrengt (art. 1654 Ger. W.).

Dit is het geval bij de verkoop na uitvoerend beslag op een onroerend goed. Artikel 1582 eerste lid Ger. W. in hoofdstuk VI over het uitvoerend beslag op een onroerend goed bepaalt:

"De door de benoemde notaris opgemaakte verkoopsvoorwaarden vermelden de dag van de verkoop en bevatten de overwijzing op de prijs aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven."

De procedure van de rangregeling is echter ook van toepassing in andere gevallen bv.: verkoop na faillissement, onteigening ten algemene nutte, het behoud van monumenten en landschappen, herverkoop na rouwkoop⁵.

(3) DE LEVAL, G., "L'ordre", in *Rép. Not.*, Brussel, Larcier, 1990, XIII/IV, titel 5, p. 15, nr. 1: "Il emprunte son nom à la règle qui lui sert de base, à savoir l'ordre des inscriptions"; VAN STEEN, W., *Het uitvoerend beslag op onroerend goed en rangregeling*, Antwerpen, AnHyp, 1970, p. 99: "Het woord "rangregeling" houdt in dat de rangorde der schuldeisers dient bepaald te worden en dat zij dus niet van gelijke rang zijn. "Evenredige verdeling" daarentegen betekent verdeling tussen de schuldeisers met gelijke rechten." " Bij iedere verdeling van een prijs kunnen beide gevallen zich voordoen, of er nu roerende goederen werden verkocht of onroerende." "... De titel van deze hoofdstukken is echter onjuist en verwarrend. Logischerwijze had men moeten spreken van de evenredige verdeling en de rangregeling na beslag op roerende goederen en de evenredige verdeling en de rangregeling na beslag op onroerende goederen." We zouden kunnen denken dat, eens de bevoorrechte en de hypothecaire schuldeisers zijn uitbetaald, het saldo evenredig verdeeld moet worden tussen de chirografaire schuldeisers volgens de procedure van de evenredige verdeling (artt. 1627 e.v. Ger. W.).

(4) DE LEVAL, G., o.c., 1990, p. 51, nr. 52; RENS, J.L., *De schuldeisers toegelaten tot de rangregeling na verkoop bij uitvoerend beslag op onroerend goed in Liber Amicorum Krings*, Antwerpen, Kluwer, 1991, p. 731, nr. 1.

(5) ENGELS, C., "De rangregeling na uitvoerend beslag en faillissement", *T.P.R.*, 1983, 415 e.v..

5. We beperken ons hier tot de verkoop na uitvoerend beslag op een onroerend goed.

Het doel van de gedwongen openbare verkoop is het goed om te zetten in een prijs om de schulden te vereffenen. Daarom gaan de rechten van de ingeschreven schuldeisers en de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven over op de prijs⁶. Zij zullen hun rechten niet meer kunnen uitoefenen op het goed maar wel op de verkoopprijs, die ook getroffen wordt door een "onbeschikbaarheid" in het voordeel van de schuldeisers. Ze hebben het recht om gerangschikt en betaald te worden volgens de orde van hun schuldvordering of inschrijving (art. 96 Hyp.W.)⁷.

Art. 1639 Ger.W. bepaalt dat de overwijzing op de prijs plaats heeft vanaf de toewijzing. De koper verkrijgt daardoor een van rechtswege vrij en onbelast goed; de gevolgen van voorrechten en hypotheeken die het goed bezwaarden zullen beperkt blijven tot de verkoopprijs⁸.

De hypothecaire in- en overschrijvingen bestaan echter nog op het onroerend goed, hoewel ze niet meer kunnen worden uitgeoefend. De rangregeling zal, naast de verdeling van de verkoopprijs, een tweede functie hebben: de doorhaling van de bestaande in- of overschrijvingen⁹.

6. Hier zullen we ons hoofdzakelijk bezighouden met de eerste functie nl. de verdeling van de verkoopprijs tussen de verschillende schuldeisers. Voor de notaris is het van groot belang te weten welke schuldeisers hij in aanmerking moet nemen bij het opmaken van het proces-verbaal van rangregeling en verdeling. Wanneer hij een schuldeiser toelaat die niet gerechtigd is, kunnen de andere schuldeisers tegenspraak voeren (art. 1644 Ger.W.).

Wanneer hij echter een schuldeiser over het hoofd ziet, dan kan deze niet meer in de rangregeling worden opgenomen. In beide gevallen worden er belangen geschaad en kan de aansprakelijkheid van de notaris worden ingeroepen¹⁰.

(6) ENGELS, C., *Het uitvoerend beslag op onroerend goed en de daarbij behorende rangregeling*, Antwerpen, Kluwer, 1981, p. 365, nr. 565; RENS, J.L., *l.c.*, p. 732, nr. 32.

(7) DONNAY, M., "Procédure de l'ordre après saisie-exécution immobilière ou toute vente d'immeubles emportant de plein droit délégation du prix aux créanciers inscrits", *Ann. Not.*, 1969, nr. 21280, p. 250; ENGELS, C., *o.c.*, p. 365, nr. 565.

(8) DE LEVAL, G., "L'ordre", *Rev. Not. B.*, 1982, p. 63; DONNAY, M., *o.c.*, 1969, nr. 21280, p. 251; ENGELS, C., *o.c.*, p. 363, nr. 563; RENS, J.L., *l.c.*, p. 732, nrs. 2-3.

(9) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1982, p. 63-64, nr.1; ENGELS, C., *o.c.*, 1983, p. 441, nr. 52; THUYSBAERT, M., "De Rangregeling", *T. Not.*, 1970, p. 146, nrs. 3 en 4.

(10) Gent, 2 februari 1988, *R.W.*, 1989-90, p. 17; DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p.51, nr. 52; ENGELS, C., *o.c.*, p. 408, nr.631; LEDOUX, J.L., "Chronique de jurisprudence (du Code Judiciaire-1982), Les Saisies", *J.T.*, 1983, p. 758, nr. 233; RENS, J.L., *l.c.*, p. 733, nr. 4.

Systematisch onderzoeken we nu de categorieën van schuldeisers die in de loop van de procedure van de verkoop na uitvoerend beslag op een onroerend goed en in de procedure van de rangregeling voorkomen en in aanmerking moeten worden genomen.

II. DE SCHULDEISERS AAN WIE HET BESLAG GEMEEN WERD

7. De eerste categorie van schuldeisers waarmee de notaris rekening moet houden, zijn de schuldeisers die reeds bij de verkoopprocedure van het onroerend goed na uitvoerend beslag werden betrokken.

De notaris, door de beslagrechter belast met de openbare verkoop, heeft als eerste taak het opstellen van de verkoopvoorwaarden.

Ten minste één maand voor de verkoop, moet hij de ingeschreven schuldeisers en de schuldeisers die een bevel deden overschrijven aanmanen om inzage te nemen van de verkoopvoorwaarden en aanwezig te zijn bij de toewijzing van het onroerend goed (art. 1582, derde lid Ger.W.).

Binnen 8 dagen na betekening van het laatste exploit, wordt op het hypotheekkantoor melding gemaakt van de aanmaningen op de kant van de overschrijving van het beslag (art. 1584, eerste lid Ger.W.).

Door deze kantmelding wordt het beslag gemeen aan de aangeemaande schuldeisers en kan het niet meer worden doorgehaald dan met hun toestemming (art. 1584, tweede lid Ger.W.). Vandaar dat deze schuldeisers in de rangregeling moeten worden opgenomen.

Bovendien zullen hun rechten, zoals hoger aangeduid, overgewezen worden op de prijs door de toewijzing zelf. Zij hebben dus het recht eventueel aanspraak te maken op de verkoopprijs of een deel ervan. Dit is een essentiële reden om ze in de rangregeling op te nemen ¹¹.

8. Artikel 1582 Ger.W. spreekt van de ingeschreven schuldeisers en zij die een bevel lieten overschrijven.

De ingeschreven schuldeisers zijn :

a) Schuldeisers die een bedongen hypotheek hebben laten inschrijven.

b) Schuldeisers die een wettelijke hypotheek bezitten, waarvoor een inschrijving werd genomen.

(11) RENS, J.L., *l.c.*, p. 734, nr. 5.

c) Schuldeisers die een voorrecht hebben op een onroerend goed, (art. 27 Hyp.W.) dat in- of overgeschreven is.

d) De overnemer of de indeplaatsgestelde van een bevoorrechte of hypothecaire schuldvordering wanneer de overdracht of de indeplaatsstelling werd gekantmeld (art. 5 Hyp. W.). Indien de kantmelding niet gebeurde, zal de overdracht niet tegenwerpelijk zijn en zal de oorspronkelijke schuldeiser niet aangemaand worden.

De schuldeisers die een bevel deden overschrijven :

a) Wanneer de procedure van uitvoerend beslag wordt gevolgd, gaat de schuldeiser eerst een bevel tot betaling betekenen aan de schuldenaar (art. 1564 Ger.W.). Wanneer dit bevel, naast de andere vermeldingen die het krachtens art. 1564 Ger.W. moet bevatten, bepaalt dat bij gebreke aan betaling, beslag zal worden gelegd op het onroerend goed, dan kan het worden overgeschreven op het hypotheekkantoor (art. 1565 Ger.W.).

De schuldeiser is echter niet verplicht het bevel te laten overschrijven, in dat geval wordt hij niet aangemaand overeenkomstig artikel 1582 Ger.W.

b) Wanneer de schuldeiser reeds voordien bewarend beslag had gelegd, bestaat er geen grond tot een nieuw beslag voorafgaande aan de tenuitvoerlegging. De schuldeiser kan dan gebruik maken van de procedure van de omzetting van het bewarend beslag in uitvoerend beslag. Hij gaat over tot de tenuitvoerlegging door middel van de uitvoerbare titel en na bevel krachtens die uitvoerbare titel (art. 1497, eerste lid Ger.W.). Door het bevel te betekenen en te laten overschrijven geldt het bevel als beslag. Het bevel moet hier dus zeker worden overgeschreven.

9. De notariële praktijk voegt er nog twee categorieën aan toe. Deze schuldeisers worden ook aangemaand om inzage te nemen in de verkoopvoorwaarden en aanwezig te zijn bij de toewijzing. Het beslag wordt ook aan hen gemeen. Zij moeten dus ook worden opgenomen in de rangregeling.

a) De beslagleggende schuldeiser zelf¹².

Deze schuldeiser zal onder de "ingeschreven schuldeisers en schuldeisers die een bevel deden overschrijven" van artikel 1582 derde lid

(12) BROECKX, K. en DIRIX, E., *Beslag*, Kluwer, Antwerpen, 1992, p. 441; ENGELS, C., o.c., p. 222, nr. 313.

Ger.W. vallen, wanneer het gaat om een bevoorrechte of een hypothecaire schuldeiser, of wanneer de schuldeiser reeds een bewarend beslag had gelegd, of in het kader van het uitvoerend beslag zijn bevel deed overschrijven.

Maar wanneer de beslaglegger een chirografaire schuldeiser is, die geen bewarend beslag liet leggen, een bevel liet betekenen, maar niet liet overschrijven en onmiddellijk daarna tot het beslag zelf overging, valt hij niet onder de schuldeisers van artikel 1582 derde lid Ger.W. Toch maant de notaris ook deze schuldeiser aan inzage te nemen van de verkoopsvoorwaarden en aanwezig te zijn bij de toewijzing van het onroerend goed.

b) De schuldeisers die een bewarend beslag op het onroerend goed hebben doen overschrijven ¹³.

Koninklijk commissaris VAN REEPINGHEN schreef in het verslag tot ontwerp van het Gerechtelijk Wetboek :

"Al houdt het (bewarend) beslag geen voorrecht in, het belet toch dat men over het in beslag genomen goed of over de prijs die het opbrengt beschikt, met verwaarlozing van de rechten van de beslaglegger, zelfs indien de titel waarover deze beschikt niet uitvoerbaar is ¹⁴."

Dit idee werd o.a. uitgedrukt in art. 1444 eerste lid Ger.W. :

"Vanaf de dag waarop het beslag is overgeschreven, kan geen daad van vervreemding of vestiging van hypotheek betreffende het in beslag genomen onroerend goed worden ingeroepen tegen de schuldeiser die bewarend beslag heeft gelegd."

Om nu de verkoop na uitvoerend beslag tegenwerpelijk te maken aan deze schuldeiser, moet hij aangemaand worden inzage te nemen van de verkoopsvoorwaarden en aanwezig te zijn bij de toewijzing van het onroerend goed. Het beslag wordt ook aan hem gemeen en hij zal dus in de rangregeling worden opgenomen en aangemaand worden inzage te nemen van het proces-verbaal van rangregeling.

(13) Beslagr. Veurne, 21 oktober 1987, *T. Not.*, 1988, 43 en *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1988, nr. 23590, p. 236; DE LEVAL, G., *o.c.*, 1982, p. 74; BROECKX, K. en DIRIX, E., *o.c.*, p. 441; DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 48, nr. 47; DONNAY, M., *o.c.*, 1969, nr. 21280, p. 251; ENGELS, C., *o.c.*, nrs. 582 en 589; ENGELS, C., *o.c.*, 1983, p. 429, nr. 30; LEDOUX, J.L., *o.c.*, 1983, p. 755, nr. 216; RENS, J.L., *l.c.*, p. 734-735, nr. 6; WEDEFROY, F., "Toelaatbaarheid tot de rangregeling van chirografaire schuldeisers niet in het bezit van een uitvoerbare titel", *T. Not.*, 1986, p. 266, nr. 1.

(14) VAN REEPINGHEN, C., *o.c.*, p. 586.

Als deze schuldeiser batig gerangschikt is, zal zijn aandeel in de verkoopprijs door de notaris worden geconsigneerd en hem pas worden toegekend na overlegging van een uitvoerbare titel ¹⁵.

III. DE SCHULDEISERS DIE NA OPSTELLING VAN DE VERKOOPSVORWAARDEN NOG EEN HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING NEMEN OF EEN BEVEL OF BEWAREND BESLAG LATEN OVERSCHRIJVEN

10. Na de aanmaningen van art. 1582, derde lid Ger.W., tot aan de overschrijving van het proces-verbaal van definitieve toewijzing, kunnen de schuldeisers nog altijd geldig een hypothecaire inschrijving nemen of een bewarend beslag of een bevel laten overschrijven ¹⁶. Zolang het proces-verbaal van definitieve toewijzing niet is overgeschreven, is de overdracht niet tegenwerpelijk aan derden en kunnen dezen nog maatregelen nemen op het onroerend goed.

Hierin vindt de notaris alvast een goede reden om het proces-verbaal van definitieve toewijzing zo snel mogelijk te laten overschrijven, hoewel hij daar volgens art. 2 Hyp.W. twee maanden voor heeft.

Nadat de notaris reeds een hypothecair getuigschrift had gelicht om de schuldeisers te kennen die hij moest aanmanen inzage te nemen van de verkoopsvorwaarden en aanwezig te zijn bij de toewijzing, zal hij hier opnieuw een (aanvullend) hypothecair getuigschrift moeten lichten ¹⁷.

Immers, alle ingeschreven schuldeisers en zij die een bevel of een bewarend beslag deden overschrijven tot op de dag van de overschrijving van het proces-verbaal van definitieve toewijzing, moeten door de notaris in de rangregeling worden opgenomen en dus ook door hem gekend zijn ¹⁸.

IV. DE BEVOORRECHTE SCHULDVORDERINGEN DIE GEEN PUBLICITEIT VEREISEN

11. Er zijn een aantal bevoorrechte schuldvorderingen op onroerende goederen waarmee de notaris rekening moet houden, maar die hij niet zal kennen via het hypothecair getuigschrift, omdat er geen inschrijving dient genomen te worden.

(15) BROECKX, K. en DIRIX, E., *o.c.*, p. 442; DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 72, nr. 78; RENS, J.L., *l.c.*, p. 735, nr. 6.

(16) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1982, p. 74; DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 48, nr. 47; DONNAY, M., *o.c.*, 1969, nr. 21280, p. 254, nr. 5; RENS, J.L., *l.c.*, p. 735, nr. 7.

(17) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1982, p. 74; DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 34-35, nr. 18; DONNAY, M., *o.c.*, 1969, nr. 21280, nr. 5.

(18) DONNAY, M., *o.c.*, 1969, nr. 21280, p. 253; WEDEFROY, F., *o.c.*, 1986, p. 268.

a) De kosten van de tegeldemaking en rangregeling met uitzondering van de kosten, rechten en erelonen bedoeld in art. 1640, 3^o Ger.W. die ten laste vallen van de koper (art. 1641 Ger.W.) en niet van de massa die het voorwerp uitmaakt van de verdeling en de rangregeling¹⁹.

In art. 1640, 3^o Ger.W. gaat het voornamelijk over kosten, rechten en erelonen in verband met de openbare verkoop en vaak ook de doorhaling van de ambtshalve genomen inschrijving van art. 35 Hyp.W.²⁰.

b) De niet-betaalde premies van de brandverzekering beperkt tot twee annuïteiten (art. 23 van de wet van 11 juni 1874).

Deze premies zorgen voor het behoud van de zaak. De vergoeding die de verzekering eventueel zal uitkeren strekt tot onmiddellijk voordeel van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers.

De rechtvaardiging voor de niet-inschrijving zou gelegen zijn in het beperkt bedrag van de schuldvordering, nl. twee jaar premie²¹.

c) Voor de invordering van de rechten van successie en overgang is een wettelijke en occulte hypotheek gedurende 18 maanden op al de voor hypotheek vatbare goederen door de overledene in het Rijk nagelaten (artt. 84-86 W.Succ.)²².

d) De fiscus heeft een voorrecht op de sommen en waarden die voorwerp uitmaken van de rangregeling om de invordering van de verschuldigde registratierechten te waarborgen (artt. 150 en 184bis W.Reg.)²³.

e) De schuldeiser met een roerend voorrecht van art. 19 Hyp.W..

Wanneer niet de gehele verkoopprijs van het onroerend goed is opgebruikt om de hypothecaire schuldeisers en de schuldeisers met een onroerend voorrecht te voldoen, wordt het overblijvend gedeelte aangewend tot voldoening van de schuldeisers van art. 19 Hyp.W. (art. 19 *in fine* Hyp.W.)²⁴.

V. DE SCHULDEISERS DIE OVEREENKOMSTIG ART. 1642 GER.W. VERZET DOEN OP DE PRIJS

12. Nadat het proces-verbaal van definitieve toewijzing is overgeschreven op het hypotheekkantoor, is de overdracht tegenwerpelijk aan derden. De schuldeisers van de beslagene kunnen geen maatregelen meer nemen op het onroerend goed. De wetgever heeft hen in art. 1642

(19) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, nrs. 36, 68 en 165-1; ENGELS, C., *o.c.*, p. 374, nr. 575.

(20) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1982, p. 81, voetnoot 83; DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 43, nr. 36.

(21) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 58, nr. 68.

(22) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 62, nr. 69.

(23) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 59, nr. 68-1; RENS, J.L., *l.c.*, p. 736, nr. 7.

(24) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 58, nr. 68.

Ger.W. een laatste gelegenheid gegeven om hun rechten te doen gelden, maar dan wel op de verkoopprijs.

Het is duidelijk dat de ingeschreven schuldeisers en diegenen die een bevel of een bewarend beslag deden overschrijven geen enkel nut hebben bij verzet op de prijs²⁵. Hun rechten zijn reeds overgewezen door de toewijzing (art. 1639 Ger.W.), zodat zij uit dien hoofde reeds partij zijn in de rangregeling.

Door verzet te doen op de prijs, laat een schuldeiser van de beslagene in de procedure van rangregeling na uitvoerend beslag op een onroerend goed weten, dat ook hij betrokken moet worden bij de verdeling en toekenning van de gelden²⁶.

De notaris zal dus rekening moeten houden met de schuldvordering, de schuldeiser moeten aanmanen kennis te nemen van de rangregeling en hem de mogelijkheid laten om tegenspraak te voeren op de rangregeling.

Maar door verzet op de prijs te doen krijgt deze schuldeiser in geen geval een voorrang op de andere schuldeisers²⁷!

13. Artikel 1642 Ger.W. stelt drie voorwaarden voor het verzet op de prijs :

- een vormvoorwaarde
- een termijnvoorwaarde
- een voorwaarde wat betreft de kwaliteit van de titel om verzet te kunnen doen

Op deze drie voorwaarden wordt nu dieper ingegaan.

A. VORM VAN VERZET

14. Het verzet wordt aan de beslagene betekend en aan de benoemde notaris aangezegd.

Het exploit vermeldt de oorzaak van de schuldvordering en haar bedrag, alsook de keuze van woonplaats in het arrondissement waar de benoemde notaris zijn woonplaats heeft." (art. 1642, eerste lid *in fine*, tweede lid Ger.W.)

Het verzet op de prijs moet dus gebeuren bij gerechtsdeurwaarders-exploit.

Artikel 1642 Ger.W. is evenwel niet op straffe van nietigheid voorgescreven. Verzet op de prijs bij aangetekende of gewone brief gedaan is

(25) ENGELS, C., *o.c.*, p. 378, nr. 581; RENS, J.L., *L.c.*, p. 737, nr. 9.

(26) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 50, nr. 52; ENGELS, C., *o.c.*, p. 377, nr. 580.

(27) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 50, nr. 52; ENGELS, C., *o.c.*, p. 378, nr. 581.

dus niet nietig bij afwezigheid van een uitdrukkelijke bepaling in de wet (art. 860 Ger.W.)²⁸.

B. TERMIJN WAARBINNEN MEN VERZET KAN AANTEKENEN

15. Artikel 1642 Ger.W. laat verzet op de prijs toe na de overschrijving van het proces-verbaal van definitieve toewijzing van het onroerend goed en tot het verstrijken van de termijn voor het opmaken van het proces-verbaal van verdeling en rangregeling.

Deze termijn is enigszins problematisch aangezien er geen enkele band bestaat tussen de termijn voorzien voor de overschrijving van het proces-verbaal van definitieve toewijzing en de termijn om de rangregeling op te maken²⁹.

De notaris heeft twee maanden om de akte van toewijzing te laten overschrijven op het hypotheekkantoor.

Om de termijn voor het opmaken van het proces-verbaal van de verdeling en rangregeling te bepalen, vertrekken we niet vanaf de overschrijving van het proces-verbaal van toewijzing, maar vanaf de datum in de verkoopvoorwaarden bepaald, voor de betaling van de kosten aan de notaris door de koper (art. 1596 Ger.W.).

Binnen 15 dagen na deze datum wordt een uittreksel van de akte van toewijzing aan de beslagene betekend (art. 1598 Ger.W.).

De beslagene heeft dan 15 dagen om een vordering tot nietigverklaring van de toewijzing in te dienen (art. 1622 Ger.W.).

Stelt hij geen vordering tot nietigverklaring in dan heeft de notaris na deze twee termijnen van 15 dagen één maand tijd om het proces-verbaal van verdeling en rangregeling op te stellen (art. 1643, tweede lid, 1° Ger.W.).

Als er een vordering tot nietigverklaring wordt ingesteld wordt de termijn geschorst (art. 1643, tweede lid, 1° en 2° Ger.W.).

Theoretisch is het dus best mogelijk dat de termijn voor het opstellen van het proces-verbaal van verdeling en rangregeling reeds is verstreken vooraleer de notaris het proces-verbaal van definitieve toewijzing heeft laten overschrijven. De schuldeisers krijgen in dat geval dan geen enkele kans om verzet op de prijs te doen.

(28) Rb. Luik, 4 december 1985, onuitg., A.R., nr. 63.811-84, aangehaald door DE LEVAL, G., o.c., 1990, p. 50, nr. 50, aangehaald door LEDOUX, J.L., "Chronique de Jurisprudence (1983-1988), Les Saisies", *J.T.*, 1989, p. 644, nr. 260 en aangehaald door RENS, J.L., *l.c.*, p. 747; DE LEVAL, G., o.c., 1982, p. 78; DE LEVAL, G., o.c., 1990, p. 53, nr. 55: het is voldoende dat de nodige gegevens binnen de termijn de notaris bereiken en dat de schuldeiser die verzet doet, er een bewijs van heeft, bv. het ontvangstbewijs van een aangetekende brief; LEDOUX, J.L., o.c., 1989, p. 644, nr. 260; RENS, J.L., *l.c.*, p. 741, nr. 14.

(29) DE LEVAL, G., o.c., 1982, p. 74; DE LEVAL, G., o.c., 1990, p. 49, nr. 49; VAN STEEN, W., o.c., p. 97.

In de praktijk zal het echter zo'n vaart niet lopen :

a) Notarissen zijn er zich van bewust dat het belangrijk is de akte van definitieve toewijzing onmiddellijk over te schrijven. Zolang dit niet is gebeurd, kunnen schuldeisers nog altijd bevel, bewarend beslag laten overschrijven of een hypothecaire inschrijving nemen. De niet-batig of gedeeltelijk batig gerangschikte schuldeisers worden hierdoor benadeeld ³⁰.

b) Rechtsleer en rechtspraak nemen aan dat hoewel de tekst van artikel 1642 Ger.W. slechts toelaat na de overschrijving verzet te doen, er echter niets is dat verbiedt reeds voor de overschrijving verzet te doen ³¹.

DE LEVAL acht dit zelfs mogelijk vooraleer het goed in verkoop wordt geplaatst ³².

Terecht merkt RENS op dat er minstens toch één zitdag moet zijn geweest, anders is er geen prijs om verzet op te doen ³³.

Artikel 1642 Ger.W. is niet op straffe van nietigheid voorgeschreven.

Vaak ook weet een schuldeiser niet precies wanneer het proces-verbaal van definitieve toewijzing werd overgeschreven ; het zou nutteloos zijn opnieuw verzet te moeten doen, louter en alleen omwille van het feit dat het proces-verbaal nog niet was overgeschreven. Bovendien brengt dit vroegtijdig verzet geen enkel nadeel aan de procedure toe.

16. Uit het voorafgaande blijkt dat de notaris, behoudens het geval bij schorsing, een korte termijn heeft om een toch complexe procedure als de rangregeling op te maken.

Tal van moeilijkheden kunnen zich voordoen bv. het niet ontvangen van de afrekening van de schuldeisers, het overlijden van één van de schuldeisers. Bovendien kan tot op de laatste dag verzet gedaan worden, zodanig dat de notaris pas de laatste dag het proces-verbaal van verdeling en rangregeling kan opstellen. Hij mag de wettelijke termijn om verzet te doen immers niet verkorten door reeds de rangregeling op te maken voor het verstrijken van die ene maand ³⁴.

(30) RENS, J.L., *l.c.*, p. 738, nr. 11.

(31) Antwerpen, 27 juni 1979, onuitg., A.R., nr. 86/75 bevest. Rb. Antwerpen, 17 oktober 1974, onuitg., A.R., nr. 8703 aangehaald door DE LEVAL, G., *o.c.*, 1982, p. 75, noot 57, aangehaald door LEDOUX, J.L., *o.c.*, 1983, p. 755, nr. 216 en aangehaald door RENS, J.L., *l.c.*, p. 745 en 748; contra DEBLAUWE, R., "De fiscale notificaties bij verkoop op onroerend beslag", *T. Not.*, 1984, p. 71, nr. 15; VAN HOVE, E., "La saisie immobilière dans le nouveau Code Judiciaire", *Ann. Not.*, 1968, p. 294; VAN STEEN, W., *o.c.*, p. 102-103.

(32) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1982, p. 75; DE LEVAL, G., *o.c.*, p. 49, nr. 49.

(33) RENS, J.L., *l.c.*, p. 739, nr. 12.

(34) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, nrs. 49 en 65; DONNAY, M., *o.c.*, 1969, nr. 21280, p. 254, nr. 5.

Doet hij dat toch, en wordt er na dagtekening van de rangregeling maar binnen de termijn van artikel 1642 Ger.W. nog verzet gedaan, zal de notaris opnieuw zijn proces-verbaal van rangregeling en verdeling moeten opmaken³⁵.

De termijn voor de opmaak van de rangregeling is niet op straffe van nietigheid voorgeschreven³⁶, maar is slechts een middel voor de partijen om de notaris aan te sporen zijn opdracht voort te zetten³⁷, wat in dit verband positief genoemd kan worden. De notaris kan de tijd nemen om bemiddelend op te treden om de rangregeling voor iedereen op een aanvaardbare wijze te beëindigen. Vaak zal het proces-verbaal van rangregeling buiten de voorziene termijn worden opgemaakt zonder nietig te zijn.

Betekent dit nu ook dat er nog verzet op de prijs gedaan kan worden tot aan de werkelijke dagtekening van de rangregeling, ook al is de termijn van artikel 1643 Ger.W. verstreken?

17. De meningen van de verschillende auteurs lopen hier uiteen.

Een aantal auteurs menen dat het verzet buiten de termijn van artikel 1642 Ger.W. onontvankelijk is³⁸. Engels merkt op dat het verzet niet nietig is maar wel zonder voorwerp³⁹.

RENS⁴⁰ en VAN HOVE⁴¹ laten verzet toe tot aan de dagtekening van het proces-verbaal⁴².

"Toutefois, si le notaire devait retarder au delà du mois prévu la rédaction de ce proces verbal, on ne voit pas pourquoi un créancier ne

(35) Beslagr. Luik, 11 januari 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1988, nr. 23591, p. 240 en *J.L.M.B.*, 1988, 301, noot C. S..

(36) VAN REEPINGHEN, C., *Pas.*, 1967, p. 527: "Le procédé est plus efficace et plus équitable que celui qui consiste à frapper l'acte de nullité, ce qui revient à faire pâtir les parties d'une erreur commise par un auxiliaire de justice, qu'au demeurant elles n'ont pas désigné. Aussi n'est ce qu'exceptionnellement que la loi déclare nul un acte accompli par le notaire en dépit des prescriptions légales."

(37) Beslagr. Luik, 11 januari 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1988, nr. 23591, p. 240 en *J.L.M.B.*, 1988, 1375, DE LEVAL, G., *o.c.*, 1982, p. 79; ENGELS, C., *o.c.*, p. 386, nr. 592; RENS, J.L., *l.c.*, p. 739-740, nr. 13.

(38) Gent, 19 december 1985, onuitg., A.R., nr. 17431, aangehaald door RENS, J.L., *l.c.*, p. 745-746; Beslagr. Gent, 26 februari 1982, *T. Not.*, 1982, 141 en *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1983, nr. 22831, p. 10; BROECKX, K. en DIRIX, E., *o.c.*, p. 442; DE LEVAL, G., *o.c.*, 1982, p. 78; DIRIX, E. en BROECKX, K., "Overzicht van Rechtspraak (1970-1990), Beslagrecht", *T.P.R.*, 1991, p. 222, nr. 276; DONNAY, M., *o.c.*, 1969, nr. 21280, p. 255; VAN STEEN, W., *o.c.*, p. 102-103.

(39) ENGELS, C., *o.c.*, p. 381, nr. 585.

(40) RENS, J.L., *l.c.*, p. 740, nr. 13.

(41) VAN HOVE, E., *o.c.*, 1968, p. 295.

(42) Beslagr. Luik, 11 januari 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1988, nr. 23591, p. 240 en *J.L.M.B.*, 1988, 301, noot C.S.; A.C., noot onder Beslagr. Aarlen, 3 februari 1983, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1983, nr. 22950, p. 354.

pourrait faire opposition jusqu'au jour ou le notaire a réellement dressé son proces verbal." ⁴³.

Ook DE LEVAL meent dat een laattijdig verzet ontvankelijk is, maar brengt een nuance aan. De notaris beschikt, onder definitieve controle van de beslagrechter, over een zekere appreciatie. Het verzet mag de goede voortgang van de procedure niet belemmeren. Wanneer het laattijdig verzet de afwikkeling van de procedure niet vertraagt, zal de notaris het verzet in aanmerking nemen ⁴⁴.

18. Deze uiteenlopende interpretaties zijn natuurlijk niet erg bevorderlijk voor de rechtszekerheid. De notaris doet er best aan de rangregeling toch op te stellen binnen de voorziene termijn van artikel 1643 Ger.W..

Hij kan ook voor het verstrijken van de termijn een verlenging aan de rechter vragen ⁴⁵. Een niet verrechtvaardigd uitstel van de opmaak van de rangregeling brengt immers zijn aansprakelijkheid in gedrang ⁴⁶.

- Door het uitstellen van het proces-verbaal van rangregeling wordt de afsluiting van de rangregeling vertraagd. Deze kan namelijk ten vroegste plaatsvinden één maand na de aanmaning inzage te nemen van het proces-verbaal van de rangregeling. Deze aanmaning heeft plaats binnen 15 dagen na dagtekening van het proces-verbaal (art. 1644 Ger.W.). De intresten van de batig gerangschikte schuldeisers blijven echter doorlopen tot aan de definitieve afsluiting. Door de vertraging van de afsluiting lopen de intresten hoger op en worden de niet-batig gerangschikte en gedeeltelijk batig gerangschikte schuldeisers benadeeld.

- Als de stelling wordt gevolgd die verzet toelaat tot aan de dagtekening van de rangregeling, kunnen er dus gedurende een langere termijn schuldeisers verzet doen. Door het uitstel van de rangregeling worden de rechten van de andere schuldeisers geschaad.

19. Na het verstrijken van de termijn van artikel 1642 Ger.W. én na de dagtekening van de rangregeling kan er in geen geval nog geldig verzet gedaan worden ; anders zou de rangregeling onuitvoerbaar wor-

(43) VAN HOVE, E., o.c., 1968, p. 295.

(44) Beslagr. Luik, 11 januari 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1988, nr. 23591, p. 240 en *J.L.M.B.*, 1988, 301, noot C.S.; Beslagr. Luik, 27 juni 1988, *J.L.M.B.*, 1988, 1375 ; DE LEVAL, G., o.c., 1982, p. 78, voetnoot 67 ; DE LEVAL, G., o.c., 1990, p. 49, nr. 49 ; LEDOUX, J.L., o.c., 1989, p. 664, nr. 260.

(45) Art. 51 Ger. W.; DE LEVAL, G., o.c., 1982, p. 79-80.

(46) Beslagr. Luik, 11 januari 1988, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1988, nr. 23591, p. 240 en *J.L.M.B.*, 1988, 301, noot C.S.; DE LEVAL, G., o.c., 1990, p. 50, nr. 49 ; RENS J.L., *l.c.*, p. 740, nrs. 11 en 13.

den ⁴⁷. De juridische betrekkingen zouden in gedrang worden gebracht als de rangregeling steeds in vraag kon worden gesteld ⁴⁸.

Artikel 1644 Ger.W. somt de schuldeisers op die na het proces-verbaal nog in de procedure kunnen tussenkomen door tegenspraak te voeren. Het zijn enkel die schuldeisers die reeds in de rangregeling werden opgenomen ⁴⁹. Hieruit blijkt ook dat elke schuldeiser die na het proces-verbaal van rangregeling verzet betekende, uit de procedure is uitgesloten ⁵⁰.

C. DE KWALITEIT VAN DE TITEL

20. Artikel 1642 Ger.W. vereist dat de schuldeisers die verzet doen op de prijs beschikken over een uitvoerbare titel. Wat dit aspect betreft kon artikel 1642 Ger.W. niet duidelijker zijn, maar toch bestaat er een controverser in de rechtsleer.

Bepaalde auteurs menen dat ook schuldeisers zonder uitvoerbare titel verzet op de prijs kunnen doen. Zij steunen zich hiervoor op artikel 1643 laatste lid Ger.W.. Op deze controverser gaan we nu dieper in bij de bespreking van artikel 1643 Ger.W..

VI. ARTIKEL 1643 GER.W.

21. Artikel 1643, laatste lid Ger.W. bepaalt met welke schuldvorderingen de notaris rekening moet houden. We hebben nu systematisch de categorieën schuldeisers aangeduid, die in de loop van de procedure van uitvoerend beslag op een onroerend goed en de daarbij behorende rangregeling voorkomen. We mogen dus verwachten dat deze schuldeisers in art. 1643 Ger.W. worden opgesomd.

Spijtig genoeg is dat niet het geval.

"Alleen met de in art. 1628 opgesomde schuldvorderingen wordt rekening gehouden"

Art. 1628 Ger.W. is een artikel uit de procedure van de evenredige verdeling, krachtens hetwelk alleen de niet-betwiste schuldvorderingen of die welke bij een titel, zelfs een onderhandse, zijn vastgesteld in aan-

(47) Beslagr. Aarlen, 3 februari 1983, *Rev. Rég. Dr.*, 1983, p. 157 en *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1983, nr. 22950, p. 353, noot A.C.; DIRIX, E. en BROECKX, K., o.c., 1991, p. 222, nr. 276; RENS, J.L., *l.c.*, p. 741, nr. 13; VAN STEEN, W., o.c., p. 103.

(48) Beslagr. Aarlen, 3 februari 1983, *Rev. Rég. Dr.*, 1983, p. 157 en *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1983, nr. 22950, p. 353, noot A.C.

(49) *Ibid.*

(50) RENS, J.L., *l.c.*, p. 751, nr. 13.

merking komen (eerste lid). Het tweede lid spreekt van schuldvorderingen waarvoor bewarend beslag werd gelegd.

Het is duidelijk dat dit artikel een tegenstrijdigheid vertoont met artikel 1642 Ger.W. waar de uitvoerbare titel een vereiste is om verzet te doen ⁵¹. Het heeft geen zin de notaris te verplichten rekening te houden met schuldvorderingen die bij een onderhandse titel zijn vastgesteld, wanneer de titularissen van dergelijke schuldvorderingen niet gerechtigd zijn verzet te doen op de prijs. We onderzoeken nu hoe deze tegenstrijdigheid tot stand is gekomen.

22. Onder het stelsel van de wet van 1854 kon een niet ingeschreven schuldeiser, die geen bevel of bewarend beslag had laten overschrijven, alleen verzet doen op de prijs overeenkomstig artikel 104 wanneer hij aanspraak kon maken op een voorrecht op het bij beslag verkochte goed. Het recht op verzet was dus zeer beperkt ⁵².

In zijn verslag bij het ontwerp van het nieuwe Gerechtelijk Wetboek drukte koninklijke commissaris Charles VAN REEPINGHEN de wens uit, om voortaan geen onderscheid meer te maken tussen de evenredige verdeling en de rangregeling na verkoop bij uitvoerend beslag op een onroerend goed wat betreft de schuldeisers die erbij betrokken moesten worden. In beide gevallen moesten de niet-betwiste schuldvorderingen of schuldvorderingen welke door een titel, zelfs een onderhandse gestaafd zijn, in aanmerking worden genomen (art. 1628 Ger.W.).

Om deze gedachte in de wettekst uit te drukken stelde VAN REEPINGHEN voor in artikel 1642 Ger.W. enkel het neutrale woord "schuldeisers" in te schrijven en in artikel 1643 Ger.W. een verwijzing naar artikel 1628 in te lassen ⁵³.

In de Kamer stelde men echter :

"In de meeste gevallen wordt de prijs opgeslorpt door de hypothecaire of de bevoorrechte schuldeisers ; chirografaire schuldeisers komen slechts bij uitzondering in aanmerking. Het past dat de schuldeisers slechts kunnen tussenkomen en verzet doen wanneer ze minstens een uitvoerbare titel hebben. Het zou geen zin hebben aan een schuldeiser

(51) Beslagr. Antwerpen, 24 juni 1987, *Rechtspr. Antw.*, 1971, p. 86, noot Engels, C.; Beslagr. Veurne, 21 oktober 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1988, nr. 23590, p. 236 en *T. Not.*, 1988, p. 43; DEBLAUWE, R., *o.c.*, 1984, p. 68, nr. 12; ENGELS, C., *o.c.*, p. 382, nr. 588; ENGELS, C., *o.c.*, 1983, p. 428, nr. 39; LEDOUX, J.L., *o.c.*, 1983, p. 755, nr. 217; LEDOUX, J.L., *o.c.*, 1989, p. 664, nr. 261; RENS, J.L., *l.c.*, p. 743, nr. 16.

(52) *R.P.D.B.*, V° Hypothèques, nrs. 3174 en 3176.

(53) VAN REEPINGHEN, C., *o.c.*, p. 587.

die geen uitvoerbare titel bezit, de gelegenheid te geven de procedure van de rangregeling te vertragen." ⁵⁴.

De Kamer keurde de tekst van art. 1642 Ger.W. enkel goed na aan het woord schuldeisers nog "die een uitvoerbare titel bezitten" toe te voegen.

De Kamer vergat echter de tekst van artikel 1643 laatste lid Ger.W. te wijzigen ⁵⁵.

23. Het grootste deel van de rechtspraak en rechtsleer lezen de artikelen zo dat artikel 1642 Ger.W. derogeert aan artikel 1628 Ger.W. ⁵⁶. De notaris zou dan enkel rekening moeten houden met de verzetdoende schuldeisers die een uitvoerbare titel hebben. Hiervoor steunen de auteurs zich hoofdzakelijk op twee argumenten.

1) De formele tekst van artikel 1642 Ger.W. zoals hij door de Kamer werd goedgekeurd.

2) De notaris is een rechter van willige rechtsmacht ⁵⁷. De notaris heeft dus geen bevoegdheid om te oordelen over de geldigheid van een schuldvordering. Dit zou hij wel doen door borderellen van toewijzing (artikel 1645 Ger.W.) af te geven aan de schuldeisers die verzet doen zonder uitvoerbare titel, daar hij ze precies een uitvoerbare titel geeft door het toekennen van een borderel van toewijzing. Deze be-

(54) Verslag van de Commissie voor justitie van de Kamer van Volksvertegenwoordiging, *Gedr. St.*, Kamer van Volksvertegenwoordigers, zitting 1966-67, 57: Wetsontwerp houdende Gerechtelijk Wetboek, 1 juni 1967, art. 1642, 223 (hierna afgekort "Verslag Hermans").

(55) Gent, 19 december 1985, onuitg., A.R., nr. 17431, aangehaald door RENS, J.L., *l.c.*, p. 745; Beslagr. Antwerpen, 24 juni 1971, *Rechtspr. Antw.*, 1987, 86, noot ENGELS, C.; Beslagr. Gent, 26 februari 1982, *T. Not.*, 1982, 141 en *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1983, nr. 22831, p. 10; Beslagr. Veurne, 21 oktober 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1988, nr. 23590, p. 236 en *T. Not.*, 1988, p. 43; ENGELS, C., *o.c.*, p. 382, nr. 588; RENS, J.L., *l.c.*, p. 743, nr. 16; VAN HOVE, E., *o.c.* eend, 1968, p. 295; WEDEFROY, F., *o.c.*, 1986, p. 269.

(56) Gent, 19 december 1985, onuitg., A.R., nr. 17431, aangehaald door RENS, J.L., *l.c.*, p. 745; Beslagr. Antwerpen, 24 juni 1971, *Rechtspr. Antw.*, 1987, 86, noot ENGELS, C.; Beslagr. Gent, 26 februari 1982, *T. Not.*, 1982, 141 en *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1983, nr. 22831, p. 10; Beslagr. Veurne, 21 oktober 1987, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1988, nr. 23590, p. 236 en *T. Not.*, 1988, p. 43; BROECKX, K. en DIRIX, E., *o.c.*, p. 443; DEBLAUWE, R., *o.c.*, 1984, p. 68; DIRIX, E. en BROECKX, K., *o.c.*, 1991, p. 222, nr. 276; DONNAY, M., *o.c.*, 1969, nr. 21280, p. 255; ENGELS, C., *o.c.*, p. 381, nr. 580; ENGELS, C., *o.c.*, 1983, p. 426, nr. 26 e.v.; LEDOUX, J.L., *o.c.*, 1983, p. 756, nr. 216; LEDOUX, J.L., *o.c.*, 1989, p. 664, nr. 261; RENS, J.L., *l.c.*, p. 743, nr. 16; VAN HOVE, E., *o.c.*, 1980, p. 347, nr. 14; VAN STEEN, W., *o.c.*, p. 106; WEDEFROY, F., *o.c.*, 1986, p. 266.

(57) ENGELS, C., *o.c.*, p. 382, nr. 588; ENGELS, C., *o.c.*, 1983, p. 430, nr. 29; RENS, J.L., *l.c.*, p. 753, nr. 16.

voegdheid bezit de notaris, waar de rechtbank nog over de grond van de zaak moet oordelen, niet.

Volgens ENGELS zou de notaris een schuldeiser, die zonder uitvoerbare titel verzet doet op de prijs, wel tot de rangregeling moeten toelaten wanneer de beslagene de schuldvordering erkent. De notaris moet de beslagene van de schuldvordering op de hoogte brengen en hem vragen of hij de schuldvordering erkent. Wanneer de beslagene uit nalatigheid of opzet niet op deze kennisgeving zou ingaan, dan wordt de schuldeiser niet toegelaten⁵⁸.

DE LEVAL vindt dit een gevaarlijke redenering. Ze laat toe dat de schuldenaar bepaalde schuldeisers begunstigt ten nadele van de andere schuldeisers door de samenloop te miskennen⁵⁹.

RENS zegt dat de notaris dergelijke schuldeisers mag toelaten mits toestemming van de beslagene en de betrokken schuldeisers. Deze toestemming kan zelfs stilzwijgend zijn, door de termijn om tegenspraak te voeren te doen verstrijken⁶⁰.

24. De voorstanders van de andere stelling, die het verzet door de schuldeisers, ook zonder uitvoerbare titel toelaten, baseren zich op de volgende argumenten⁶¹:

1) De wil van koninklijke commissaris VAN REEPINGHEN om geen onderscheid meer te maken tussen de evenredige verdeling en de rangregeling wat betreft de schuldeisers waarmee rekening moet worden gehouden, alsook de uitdrukking van die wens door in artikel 1643 laatste lid Ger.W. te verwijzen naar artikel 1628 Ger.W..

2) Het is ongerijmd om de schuldeisers die voor de overschrijving van het proces-verbaal van definitieve toewijzing bewarend beslag legden wel toe te laten, terwijl de andere schuldeisers zonder uitvoerbare

(58) ENGELS, C., *o.c.*, p. 384, nr. 589; ENGELS, C., *o.c.*, 1983, p. 430, nr. 33.

(59) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 52, nr. 55.

(60) RENS, J.L., *l.c.*, p. 744, nr. 16.

(61) Antwerpen, 27 juni 1979, onuitg., A.R., nr. 86/75 bevest. Beslagr. Antwerpen, 17 oktober 1974, onuitg., A.R., nr. 8703, aangehaald door DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 52 nr. 55 en aangehaald door LEDOUX, J.L., *o.c.*, 1983, p. 756, nr. 217 en aangehaald door RENS, J.L., *l.c.*, p. 745 en 748; Bergen, 5 maart 1985, onuitg., A.R., nr. 7151 en 7249, aangehaald door DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 52, voetnoot 6; Beslagr. Doornik, 18 april 1984, *J.T.*, 1985, p. 144; Beslagr. Luik, 4 december 1985, onuitg., aangehaald door RENS, J.L., *l.c.*, p. 747; Beslagr. Aarlen, 7 april 1987, onuitg., aangehaald door DE LEVAL, G., *o.c.*, p. 52, voetnoot 6; Beslagr. Luik, 27 juni 1988, *J.L.M.B.*, 1988, 1375; Beslagr. Doornik, 14 februari 1990, *Rev. Not. B.*, 1990, 226; DE LEVAL, G., *o.c.*, 1982, p. 75, nr. 12; DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 55, nr. 54.

titel niet toe te laten, zelfs al doen ze bewarend beslag in handen van de notaris.

3) Waarom een onderscheid maken tussen de toelaatbaarheid van schuldeisers bij een rangregeling en bij de evenredige verdeling? Het verschil in aard van goederen en aangestelde officiële ambtenaar is niet van aard om de rechten van de schuldeisers te wijzigen.

25. Tegen deze argumenten kunnen we respectievelijk het volgende aanvoeren :

1) Dit argument gaat volledig voorbij aan de uitdrukkelijk gemotiveerde wijziging van artikel 1642 Ger.W. door de wetgever ⁶².

Bij tegenstrijdigheid in de wettekst moeten we eerder kijken naar de wil van de wetgever dan naar de formele tekst. Daarom moet de formele tekst van artikel 1643 Ger.W. laatste lid verworpen worden.

2) De reden waarom schuldeisers, die bewarend beslag legden voor de overschrijving van het proces-verbaal van toewijzing, moeten worden toegelaten tot de rangregeling, werd hierboven reeds uiteengezet. Door bewarend beslag te leggen wordt het onroerend goed onbeschikbaar. De verkoop kan enkel aan de beslagleggende schuldeisers tegenwerpelijk worden gemaakt door ze mee in de procedure in te schakelen.

Aan de schuldeisers, die reeds bewarend beslag hadden gelegd vooraleer de verkoopvoorwaarden werden opgesteld, is het beslag ook gemeen geworden. Zij moeten dus ook toestemmen voor de doorhaling van de kantmelding.

Bovendien is er bij bewarend beslag altijd al een rechter tussengekomen, hetzij voor de toelating, hetzij voor het vonnis, vereist om zonder toelating bewarend beslag te leggen ⁶³.

Dat is natuurlijk niet het geval bij de gewone schuldeisers en ook niet bij de schuldeisers die bewarend derdenbeslag in handen van de notaris legden. Om beslag onder derden te leggen volstaat een authentieke of een onderhandse akte (artikel 1446 Ger.W.). Er is nog een andere reden waarom beslag onder derden geen doeltreffende manier is om in de rangregeling te worden opgenomen, maar daar komen we later op terug (nr. 28).

3) Er is wel degelijk een verschil tussen de gedwongen verkoop van een roerend goed of van een onroerend goed. In het laatste geval wordt de prijs meestal opgeslorpt door de hypothecaire en bevoorrechte schuld-

(62) WEDEFROY, F., *o.c.*, 1986, p. 270, nr. 6.

(63) RENS, J.L., *l.c.*, p. 743, nr. 16; WEDEFROY, F., *o.c.*, 1986, p. 271, nr. 6.

eisers, de chirografaire schuldeisers komen slechts bij uitzondering in aanmerking ⁶⁴.

26. Belangrijk om weten is toch dat de voornaamste voorstander van de tweede stelling (verzet op de prijs ook zonder uitvoerbare titel) zijn stelling nu nuanceert.

In een bijdrage in het *Revue du Notariat belge* van 1982 schrijft DE LEVAL nog ongenueanceerd :

"Nous estimons, contrairement à ce qui est généralement admis, que la contradiction entre l'article 1642 et les articles 1643 *in fine* et 1653, alinéa 1 doit se régler en faveur de la solution la plus favorable à l'égalité qui doit exister entre les créanciers. ⁶⁵" "En conclusion, il y a lieu, selon nous, de tenir compte non seulement..., mais aussi de tous les créanciers visés par l'article 1628 du Code Judiciaire. ⁶⁶."

In de versie van 1990 van het *Répertoire Notariel* voegt hij daaraan toe :

"Il est prudent, à nos yeux, que le notaire admette les créanciers sans titre exécutoire sous réserve du droit des autres parties à la procédure, d'élever un contredit contre cette admission. En dernière analyse, la réponse appartient au juge des saisis et aux juridictions supérieures ⁶⁷."

27. Het aan de beslagrechter overlaten is natuurlijk ook geen oplossing die de rechtszekerheid nastreeft, omdat de rechtbanken al even verdeeld zijn als de rechtsleer.

In ieder geval kan samen met LEDOUX ⁶⁸, ENGELS ⁶⁹ en WEDEFROY ⁷⁰ de wens uitgedrukt worden om een wetgevende tussenkomst en dan wel door voorkeur te geven aan artikel 1642 Ger.W.. Onvoorspelbare geschillen voor de beslagrechter of ten minste tijd- en geldroevende moeilijkheden worden dan vermeden.

VII. BESLAG ONDER DERDEN

28. Hierboven zagen we, dat de schuldeisers zonder uitvoerbare titel, die geen bewarend beslag meer hadden gelegd op het onroerend

(64) Verslag Hermans, o.c., p. 223.

(65) DE LEVAL, G., o.c., 1982, p. 76, nr. 12.

(66) DE LEVAL, G., o.c., 1982, p. 78, nr. 12.

(67) DE LEVAL, G., o.c., 1982, p. 53, nr. 55.

(68) LEDOUX, J.L., o.c., 1983, p. 756, nr. 217.

(69) ENGELS, C., o.c., p. 384, nr. 590.

(70) WEDEFROY, F., o.c., 1986, p. 272, nr. 7.

goed voor de overschrijving van het proces-verbaal van definitieve toewijzing, nog altijd bewarend beslag in handen van de notaris of van de deposito- en consignatiekas kunnen leggen volgens de bepalingen van het gemene recht (art. 1445 Ger.W.).

Bepaalde auteurs nemen aan, dat de schuldeisers, die bewarend beslag onder derden leggen, na uitbetaling van de hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers, voor het saldo in concurrentie komen met andere chirografaire schuldeisers ⁷¹.

Het grootste deel van de rechtsleer ziet in het beslag onder derden geen doeltreffende maatregel om in de rangregeling te worden opgenomen ⁷².

Volgens artikel 1445 Ger.W. kan (bewarend) beslag onder derden enkel gelegd worden op bedragen die een derde, in casu de notaris, aan zijn schuldenaar verschuldigd is. De notaris is echter geen schuldenaar van de beslagene. Bij verkoop bij uitvoerend beslag op onroerend goed is er een delegatie van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers en de schuldeisers die een bevel deden overschrijven (artt. 1639, 1582 Ger.W.).

Wanneer dan in handen van de notaris bevrijdend wordt betaald, dan treedt deze op, niet als mandataris van de beslagene, maar als mandataris van de ingeschreven schuldeisers en de schuldeisers die een bevel deden overschrijven. De notaris kan hoogstens schuldenaar worden van de beslagene, wanneer bij afsluiting van de rangregeling blijkt dat een deel van de prijs niet is opgeslorpt door de schuldeisers en dus aan de beslagene toekomt.

Het is pas na de afsluiting van de rangregeling dat het beslag onder derden in aanmerking komt, in het uitzonderlijke geval dat er nog een saldo rest voor de beslagene. De notaris zal de schuldeisers die beslag onder derden legden niet in de rangregeling moeten opnemen ⁷³; hij zal wel binnen 15 dagen verklaring moeten leggen van de sommen en zaken die voorwerp zijn van het beslag (1452 Ger.W.).

(71) Bergen, 1 maart 1989, *Rev. Not. B.*, 1989, p. 585 en *J.L.M.B.*, 1989, p. 654; Beslagr. Doornik, 14 januari 1977, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1977, nr. 22164, p. 312, noot en *Rev. Not. B.*, 1977, p. 130; Beslagr. Doornik, 18 april 1984, *J.T.*, 1985, p. 144; Beslagr. Doornik, 14 februari 1990, *Rev. Not. B.*, 1990, p. 266; VAN HOVE, E., "Beslag op onroerend goed en rangregeling", *T.P.R.*, 1980, p. 347, nr. 19.

(72) BROECKX, K. en DIRIX, E., *o.c.*, p. 443; DEBLAUWE, R., *o.c.*, 1984, p. 70, nr. 15; DONNAY, M., *o.c.*, 1969, nr. 21280, p. 255, noot 1; ENGELS, C., *o.c.*, nrs. 582 en 589; ENGELS, C., *o.c.*, 1983, p. 430, nr. 31; RENS, J.L., *l.c.*, p. 742, nr. 15; WEDEFROY, F., *o.c.*, 1986, p. 267 en 269.

(73) Gent, 19december 1985, onuitg., A.R., nr. 17.431, aangehaald door RENS, J.L., *l.c.*, p. 745; Beslagr. Antwerpen, 24 juni 1971, *Rechtspr. Antw.*, 1987, p. 86 noot ENGELS, C.; Beslagr. Antwerpen, 17 oktober 1974, onuitg., A.R., 8703, aangehaald door RENS, J.L., *l.c.*, p. 748; Beslagr. Veurne, 21 oktober 1987, *T. Not.*, 1988, p. 43 en *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 23590, p. 236.

Beslag onder derden kan dus ook nog nuttig worden gelegd, na de afsluiting van de rangregeling en voor de uitbetaling, in de mate dat er een saldo aan de beslagene toekomt.

VIII. DE WETTELIJKE HYPOTHEEK VAN DE FISCUS VOOR DE INVORDERING VAN DE DIRECTE BELASTINGEN EN VOOR DE B.T.W.

29. Chronologisch gezien, hadden we deze schuldeiser als eerste moeten bespreken. De voorafgaande bespreking van artikelen 1642 en 1643 Ger.W. was echter noodzakelijk om de problematiek hier volledig te begrijpen.

30. De schatkist heeft een wettelijke hypotheek voor de invordering van de directe belastingen (art. 316 W.I.B.) en voor de B.T.W. (art. 86 W.B.T.W.) op alle aan de belastingschuldige toebehorende goederen, die in België gelegen zijn en daarvoor vatbaar zijn.

Aangezien deze wettelijke hypotheek slechts rang neemt vanaf haar inschrijving (art. 317 W.I.B., art. 88, par. 1 W.B.T.W.), werd het nodig geacht de ontvanger der belastingen tijdig in te lichten van elke verandering waardoor de belastingschuldige zich ontdoet van een onroerend goed, een schip of vaartuig ⁷⁴.

De notaris moet op straffe van persoonlijke aansprakelijkheid voor de betaling van de belastingen en bijbehoren, de ontvanger verwittigen bij ter post aangetekende brief ten vroegste drie maanden (art. 324, tweede lid W.I.B., art. 93^{ter} W.B.T.W.) voor de verkoop.

Wanneer de belangen van de schatkist het vereisen, zal de ontvanger per aangetekende brief aan de notaris de belastingen en toebehoren melden binnen 12 werkdagen volgend op de verzending van het in artikel 324 W.I.B. en artikel 93^{ter} W.B.T.W. bedoelde bericht (art. 325 W.I.B., art. 93^{quater} W.B.T.W.).

Dit bericht van de ontvanger brengt de volgende gevolgen teweeg :

a) Het geldt als beslag onder derden in handen van de notaris op de bedragen en waarden die deze krachtens de akte onder zich houdt voor rekening of ten bate van de belastingschuldige (art. 326, eerste lid W.I.B., art. 93^{quinqies}, eerste lid W.B.T.W.).

b) Wanneer de opbrengst van de verkoop niet voldoende is om alle ingeschreven en verzetdoende schuldeisers, met inbegrip van de ontvanger der belastingen, uit te betalen, dan moet de notaris op straffe van persoonlijke aansprakelijkheid voor het overschot, de ontvangers hierover inlichten uiterlijk de eerste werkdag die volgt op het verlijden

(74) Comm.I.B., 325/40.

van de akte (art. 326, tweede lid W.I.B., art. 93*quinquies*, tweede lid W.B.T.W.).

De schatkist kan dan binnen acht dagen een inschrijving nemen. De akte van vervreemding is haar niet tegenwerpelijk (art. 326, derde lid W.I.B., art. 93*quinquies*, derde lid W.B.T.W.).

c) Het kan voorkomen dat bij de verkoop de opbrengst toereikend is om alle ingeschreven schuldeisers en de schuldeisers die reeds verzet deden te betalen. De notaris stuurt dan geen tweede bericht aan de ontvanger, die op zijn beurt geen inschrijving neemt.

Nadien kunnen schuldeisers nog altijd verzet op de prijs doen waardoor de opbrengst misschien ontoereikend wordt.

Daarom voorzien art. 326, vierde lid W.I.B. en art. 93*quinquies* vierde lid W.B.T.W. dat de schuldvordering van de schatkist toch bevoorrecht zal zijn op de schuldvorderingen waarvoor pas na één werkdag sinds het verlijden van de akte verzet wordt gedaan of beslag wordt gelegd ⁷⁵.

31. De commentaren bij het W.I.B. raden de ontvanger aan om onmiddellijk, bij het eerste bericht van de notaris, nog voor het verlijden van de akte, een hypothecaire inschrijving te nemen, wanneer blijkt uit het bericht van de notaris dat het om een onroerend goed gaat dat zal worden verkocht ingevolge uitvoerend beslag. De ontvanger brengt de notaris dan ook op de hoogte van zijn voorzorgsmaatregel, samen met het bericht van artikel 325 W.I.B. (en art. 93*quater* W.B.T.W.) ⁷⁶.

Wordt de inschrijving niet onmiddellijk genomen, dan kan het nog altijd binnen de 8 dagen van het tweede bericht van de notaris zoals hierboven uiteengezet.

De notaris zal bij de opmaak van de rangregeling rekening moeten houden met deze ingeschreven wettelijke hypotheek van de fiscus.

De wettelijke hypotheek neemt rang vanaf haar inschrijving (art. 317 W.I.B., art. 88, 1 W.B.T.W.). Bovendien is ze niet tegenwerpelijk aan de schuldeisers die uitvoerend beslag legden of een bevel deden overschrijven. Dit volgt uit artikel 1577 Ger.W.. Door de overschrijving van een bevel of een beslag wordt het goed ten opzichte van deze schuldeiser onbeschikbaar. Alle latere hypotheeken zijn niet tegenwerpelijk aan deze schuldeiser ⁷⁷.

Hetzelfde zou zich voordoen op grond van art 1444 Ger.W. bij bewarend beslag. Maar hier voorziet artikel 1644, derde lid, 3° Ger.W. dat wanneer de inschrijving van de wettelijke hypotheek voor de invordering van de directe belastingen (voor de B.T.W. bestaat er geen gelijk-

(75) Comm.I.B., 326/15.

(76) Comm.I.B., 325/39-40.

(77) DEBLAUWE, R., o.c., 1984, p. 67, nr. 8.

soortige bepaling) wordt genomen binnen 8 dagen na het bericht van 1432 Ger.W., ze tegenwerpeijk is aan de schuldeiser die bewarend beslag legde. Het bericht van artikel 1432 Ger.W. is een per post aangekende brief die de gerechtsdeurwaarder binnen 24 uur na het beslag aan de ontvanger der belastingen moet sturen met aanduiding van de in beslag genomen goederen en de som ten belope waarvan beslag werd gelegd ⁷⁸.

32. Ook wanneer de fiscus geen hypothecaire inschrijving nam, maar wel het bericht van artikel 325 W.I.B. en artikel 93^{quater} W.B.T.W. aan de notaris stuurde, zal de notaris in de rangregeling met de fiscus rekening moeten houden ⁷⁹.

DEBLAUWE is het daar niet mee eens. Volgens hem is de inschrijving van de wettelijke hypotheek vereist om in de rangregeling te worden opgenomen ⁸⁰.

33. Hierboven zagen we dat een schuldeiser die via de procedure van 1642 Ger.W. tot de rangregeling wil worden toegelaten, een uitvoerbare titel moet hebben.

Voor de directe belasting bestaat de uitvoerbare titel in het kohier, opgemaakt door de administratie, en uitvoerbaar verklaard door of namens de directeur. Overeenkomstig artikel 325 W.I.B. kan de ontvanger slechts die belastingen melden aan de notaris, die aanleiding kunnen geven tot de inschrijving van de wettelijke hypotheek van de schatkist. Voor deze inschrijving is een afschrift van het aanslagbiljet nodig, houdende de vermelding van de datum van de uitvoerbaarverklaring van het kohier (art. 319 W.I.B.). Er is dus altijd een uitvoerbare titel wanneer de ontvanger de notaris een kennisgeving doet overeenkomstig artikel 325 W.I.B..

Voor de B.T.W. ontstaat de uitvoerbare titel pas bij het uitvaardigen van een dwangbevel (art. 85, par. 1 W.B.T.W.). Artikel 93^{quinquies}, eerste lid W.B.T.W. bepaalt echter uitdrukkelijk dat het bericht van de ontvanger slechts geldt als beslag onder derden in handen van de notaris, voor zover de in artikel 85 par. 1 W.B.T.W. bedoelde kennisgeving is verricht ⁸¹.

34. We zagen ook dat de formele vereiste van gerechtsdeurwaardersexploot van artikel 1642 Ger.W. niet op straffe van nietigheid is voorgeschreven.

(78) DEBLAUWE, R., *o.c.*, 1984, p. 67, nr. 9.

(79) DE LEVAL, G., *o.c.*, 1990, p. 74, nr. 82; RENS, J.L., *l.c.*, p. 741, nr. 14.

(80) DEBLAUWE, R., *o.c.*, 1984, nrs. 21 en 24.

(81) DEBLAUWE, R., *o.c.*, 1984, p. 69, nr. 13.

Het is voldoende dat de noodzakelijke gegevens de notaris bereiken binnen de termijn en dat de schuldeiser er een bewijs van heeft (zie supra).

In casu gebeurt dat door het bericht van de ontvanger per aange-tekende brief aan de notaris overeenkomstig artikel 325 W.I.B. en artikel 93 quater W.B.T.W.⁸².

35. De notaris zal dus op het enkele bericht van de ontvanger, zonder hypothecaire inschrijving, de schuldvordering van de fiscus inzake directe belastingen en B.T.W. in de rangregeling opnemen. Bovendien zal deze schuldvordering op grond van artikel 326 vierde lid W.I.B. en artikel 93 quinquies vierde lid W.B.T.W. nog bevoorrecht zijn op bepaalde chirografaire schuldeisers (zie nr. 31).

IX. BESLUIT

36. De procedure van de rangregeling heeft, zoals reeds in de inleiding vermeld, een dubbel doel.

Enerzijds moeten de schuldeisers betaald worden, anderzijds moet het goed gezuiverd worden om het opnieuw in de economische kringloop te brengen, anders zou niemand geneigd zijn om het goed te kopen.

De procedure, zoals ze nu wordt geregeld in het Gerechtelijk Wetboek, slaagt erin een evenwicht te bereiken tussen deze twee tegenstrijdige doelstellingen. Er zijn echter wel problemen van technische aard.

37. Wat betreft de schuldeisers die maatregelen namen op het goed zelf, stellen er zich geen noemenswaardige problemen. De notaris houdt rekening met :

1) De schuldeisers die hij kent uit het hypothecair getuigschrift, zijnde :

- de bevoorrechte schuldeisers
- de hypothecaire schuldeisers
- de beslagleggende schuldeisers
- de schuldeisers die een bevel lieten overschrijven
- unaniem aanvaard, de schuldeisers die bewarend beslag lieten overschrijven

2) De schuldeisers die genieten van een aan derden, zonder inschrijving tegenwerpelijke hypotheek of onroerend voorrecht.

(82) RENS, J.L., *l.c.*, p. 741, nr. 14.

Hoewel deze categorie niet uitdrukkelijk in de wettekst wordt vermeld, worden ook deze schuldeisers bij de rangregeling betrokken. Dit heeft in de praktijk nooit tot moeilijkheden geleid.

38. Wat betreft de schuldeisers die verzet op de prijs doen, zit men met de gebrekkige redactie van artt. 1642 en 1643 Ger.W..

Ondanks de tegenstrijdigheid in de wetteksten, moeten we toch de voorkeur geven aan de uitdrukkelijk gemotiveerde wil van de wetgever om enkel schuldeisers met een uitvoerbare titel verzet op de prijs te laten doen.

Het verzet kan gedaan worden vanaf de eerste zitdag van de openbare verkoop, tot aan de dagtekening van het proces-verbaal van rangregeling. De wettekst vereist een gerechtsdeurwaardersexploot voor het verzet, maar deze vormvereiste is niet op straffe van nietigheid voorgeschreven. Het is voldoende dat de notaris de nodige gegevens ontvangt binnen de termijn.

39. Schuldeisers die niet over een uitvoerbare titel beschikken en geen maatregelen op het onroerend goed namen, kunnen enkel nog bewarend beslag onder derden leggen.

Deze maatregel is niet nuttig om in de rangregeling te worden opgenomen. Ze heeft slechts uitwerking zo er nog een saldo voor de beslagene beschikbaar blijft na de toebedeling aan de schuldeisers die betrokken werden in de rangregeling.

40. Men had kunnen verwachten dat door de uitdrukkelijke wil van de wetgever het voornaamste discussiepunt nl. de tegenstrijdigheid van artikelen 1642 en 1643 Ger.W. zou zijn opgevangen door een eensluidende rechtspraak en rechtsleer. We stellen echter vast dat zowel in de rechtspraak als in de rechtsleer een controverser blijft bestaan. Het gevolg daarvan zijn onzekere, nutteloze, tijd- en geldroerende procedures.

Om de rechtszekerheid te herstellen is de tussenkomst van de wetgever aangewezen.

APERÇU GÉNÉRAL

L'article examine quels créanciers doivent être admis à la procédure d'ordre après saisie-exécution immobilière.

Le notaire commis pour dresser le procès-verbal d'ordre devra tenir compte des créanciers auxquels la saisie est devenue commune par le fait de la mention marginale prévu à l'article 1584 du Code Judiciaire, savoir les créanciers inscrits, les créanciers ayant fait transcrire un commandement ainsi que les créanciers ayant fait transcrire une saisie conservatoire immobilière.

Jusqu'à la transcription du procès-verbal d'adjudication, les créanciers peuvent encore faire valablement inscrire une hypothèque ou transcrire une saisie immobilière ou un commandement. Ces créanciers-ci sont aussi admis.

Après la transcription du proces-verbal d'adjudication, les créanciers peuvent faire opposition sur le prix de la vente. La question, de savoir quels sont les créanciers opposants qui peuvent être admis à l'ordre est controversée. L'article 1642 du Code Judiciaire envisage l'opposition sur le prix par les créanciers munis d'un titre exécutoire. Toutefois, l'article 1643, dernier alinéa, prévoit que le notaire doit tenir compte des créances énumérées à l'article 1628, c'est à dire celles qui "non contestées ou établies par un titre même privé à concurrence des sommes qui sont ainsi justifiées".

A l'avis de l'auteur, il y a lieu de tenir compte seulement des créanciers munis d'un titre exécutoire.

Finalement les créances pour impôts, notifiés conformément à l'article 325 du Code des impôts sur les revenus, doivent être prises en considération par le notaire.