

Rolnummer 6790
Arrest nr. 68/2019 van 16 mei 2019

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vragen betreffende de artikelen 1214, § 6, en 1224 van het Gerechtelijk Wetboek, gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg Henegouwen, afdeling Bergen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters F. Daoût en A. Alen, en de rechters L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke en P. Nihoul, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter F. Daoût,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vragen en rechtspleging

Bij vonnis van 17 november 2017 in zake M.M. tegen J.-J. M., waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 7 december 2017, heeft de Rechtbank van eerste aanleg Henegouwen, afdeling Bergen, de volgende prejudiciële vragen gesteld :

1. « Schendt artikel 1214, § 6, van het Gerechtelijk Wetboek niet in het bijzonder de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met andere, supranationale wettelijke bepalingen zoals het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in zoverre het, in de huidige stand van de interpretatie ervan in de rechtsleer en de rechtspraak, de notaris-vereffenaar niet toelaat, in het geval dat een van de mede-eigenaars afwezig of weigerachtig is, in zijn plaats in te stemmen met de door de andere mede-eigenaars gewenste verkoop uit de hand van een niet gevoeglijk verdeelbaar onroerend goed (in voorkomend geval zelfs na te hebben vastgesteld dat dat soort van verkoop te verkiezen was boven de openbare verkoop en de belangen van de genoemde mede-eigenaars beter diende), maar alleen toelaat over te gaan tot de openbare verkoop, zonder enige beoordelingsbevoegdheid, terwijl hij de eerste beoordelaar van de vereffening is, zodat elke verkoop uit de hand in het kader van een vereffening waarover geschil bestaat, *de facto* onmogelijk wordt gemaakt zodra een mede-eigenaar afwezig of weigerachtig is ? »;

2. « Schendt de onmogelijkheid, in het gemeen recht van de vereffening-verdeling, voor een mede-eigenaar om van de familierechtbank te verkrijgen dat zij de verkoop uit de hand van een niet gevoeglijk verdeelbaar onroerend goed toestaat, ongeacht of een andere mede-eigenaar al dan niet afwezig of weigerachtig is (en in voorkomend geval zelfs na te hebben vastgesteld dat dat soort van verkoop te verkiezen was boven de openbare verkoop en de belangen van de genoemde mede-eigenaars beter diende), zoals zij volgt uit artikel 1224 van het Gerechtelijk Wetboek, met ook hier in alle gevallen de onmogelijkheid van een andere dan een openbare verkoop tot gevolg, niet in het bijzonder de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met andere, supranationale wettelijke bepalingen zoals het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, terwijl zulks het geval is in artikel 1193bis van het Gerechtelijk Wetboek zodra een nalatenschap een onroerend goed omvat waarin minderjarigen, beschermde personen, vermoedelijk afwezigen, personen die geïnterneerd zijn ter bescherming van de maatschappij, erfgenamen die onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaardden, enz. rechten hebben ? ».

De Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. B. Renson, advocaat bij de balie te Brussel, heeft een memorie ingediend.

Bij beschikking van 6 februari 2019 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers J.-P. Snappe en L. Lavrysen te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij de Ministerraad binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 27 februari 2019 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 27 februari 2019 in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

Bij een vonnis van 24 februari 2017 wijst de Rechtbank van eerste aanleg Henegouwen, afdeling Bergen, notaris Biller aan om over te gaan tot de vereffening-verdeling van de onverdeeldheid tussen M.M. en J.-J. M. in het kader van de nalatenschap die is opengevallen ten gevolge van het overlijden van hun moeder op 25 mei 2016. J.-J. M. is afwezig op de terechtzitting waarop de zaak in beraad wordt genomen. Hij is evenmin aanwezig op de opening van de werkzaamheden bij de notaris.

Die laatstgenoemde is van mening dat niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 1209, § 3, van het Gerechtelijk Wetboek om te kunnen overgaan tot een verkoop uit de hand op verzoek van een van beide verkopers, in zoverre in het vonnis geen akte is genomen van de instemming van beide partijen voor een dergelijke verkoop. M.M. is daarentegen van mening dat de boedelnotaris ertoe is gemachtigd de afwezige en/of weigerachtige partijen te vervangen, ongeacht of het gaat om een openbare verkoop of een verkoop uit de hand.

Volgens de Rechtbank impliceert de gecombineerde lezing van de artikelen 1209, 1214 en 1224 van het Gerechtelijk Wetboek dat, hoewel de notaris die door de rechtbank is aangewezen om over te gaan tot de werkzaamheden van de vereffening-verdeling automatisch ertoe is gemachtigd de weigerachtige en/of afwezige partijen bij die werkzaamheden te vertegenwoordigen, hij daarbij niet de bevoegdheid heeft in te stemmen met de verkoop uit de hand van een onroerend goed, daar hij in geen geval de hoedanigheid van vertegenwoordiger van de afwezige of weigerachtige partijen heeft. Voor de rechter bestaat er dus geen mogelijkheid om toe te staan dat wordt overgegaan tot een verkoop uit de hand op verzoek van een van de mede-eigenaars, zelfs indien de mogelijkheid van een dergelijke verkoop volgens hem de belangen van de partijen beter lijkt te dienen. Artikel 1193bis van het Gerechtelijk Wetboek voorziet echter wel in die mogelijkheid in het kader van de nalatenschap waarin minderjarigen, vermoedelijk afwezigen en personen die geïnterneerd zijn ter bescherming van de maatschappij optreden, alsook in het kader van onbeheerde nalatenschappen of nalatenschappen die zijn aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving, wanneer het belang van de beschermde personen dat vereist.

De verwijzende rechter heeft vragen bij de bestaanbaarheid van die situatie met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met andere supranationale bepalingen, zoals het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, hetgeen hem ertoe brengt aan het Hof de twee hiervoor weergegeven prejudiciële vragen te stellen.

III. *In rechte*

- A -

A.1.1. Ten aanzien van de eerste prejudiciële vraag beperkt de in het geding zijnde bepaling, volgens de Ministerraad, zich ertoe te preciseren dat het feit dat een opgeroepen partij niet aanwezig is voor de notaris wanneer zij daartoe is aangemaand, of aanwezig is maar weigert te ondertekenen, niet langer verhindert de werkzaamheden voort te zetten, waarbij de notaris in voorkomend geval die afwezigheid of die weigering in elk van zijn processen-verbaal vermeldt.

De Ministerraad onderstreept dat de bepalingen met betrekking tot de gerechtelijke verdeling in de artikelen 1207 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek zijn vervangen bij de wet van 13 augustus 2011 houdende hervorming van de procedure van gerechtelijke vereffening-verdeling, teneinde de gerechtelijke verdeling doeltreffender en transparanter te maken, en zodanig dat die kan plaatshebben binnen een redelijke termijn, overeenkomstig de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. De afschaffing van de regel waarbij een notaris wordt aangewezen om de afwezige of weigerachtige partijen te vertegenwoordigen, past in dat welbepaalde kader. Luidens de parlementaire voorbereiding van de hervorming van 2011 wordt die afschaffing verklaard door het onaangepaste karakter van een dergelijke regeling, waarbij het optreden van die

notaris, die de zaak niet kent en zich beperkt tot een louter formeel optreden, geen praktisch belang bleek te hebben. In de nieuwe regeling is een deel van de opdrachten die tot dan toe waren toegewezen aan de notaris die belast was met de vertegenwoordiging van de afwezige of weigerachtige partijen, toevertrouwd aan de notaris-vereffenaar.

A.1.2. De Ministerraad voert aan dat « de weerslag die een weigerachtige of afwezige partij kan hebben op de verkoop van een, onverdeeld, niet gevoeglijk in natura verdeelbaar onroerend goed in werkelijkheid niet wordt beoogd door artikel 1214, § 6, van het Gerechtelijk Wetboek, maar wel door artikel 1224, §§ 2 en 3, van hetzelfde Wetboek », waarop de tweede prejudiciële vraag betrekking heeft. Hij verwijst derhalve naar de argumentatie die wordt uiteengezet in verband met die tweede vraag.

A.1.3. De Ministerraad stelt ten slotte vast dat de eerste prejudiciële vraag het bestaan van een eventueel verschil in behandeling onder categorieën van personen die in vergelijkbare situaties verkeren, niet aanklaagt, noch tracht te preciseren.

A.1.4. Hij besluit dat de eerste prejudiciële vraag ontkennend dient te worden beantwoord.

A.2.1. Ten aanzien van de tweede prejudiciële vraag geeft de Ministerraad aan dat artikel 1224, § 3, van het Gerechtelijk Wetboek, in de huidige versie ervan, bepaalt dat, indien de partijen bezwaren hebben ingebracht, hetzij over het principe van de verkoop, hetzij over de verkoopvoorwaarden, de notaris-vereffenaar handelt overeenkomstig artikel 1216 van het Gerechtelijk Wetboek en, door de neerlegging van het tussentijds proces-verbaal, de rechtbank verzoekt zich daarover uit te spreken. In de huidige versie ervan bepaalt artikel 1224, § 4, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek dat de rechtbank oordeelt of de verdeling in natura mogelijk en gevoeglijk is. Wanneer dat niet het geval is, beveelt zij de verkoop van het onroerend goed, beslecht zij de eventuele betwistingen met betrekking tot de verkoopvoorwaarden en legt zij in voorkomend geval een nieuwe termijn op voor de toewijzing.

De Ministerraad onderstreept dat de aldus ingevoerde regeling voorziet in de openbare verkoop van niet-gevoeglijk verdeelbare onroerende goederen, zonder dat noch de rechtbank, noch de notaris, noch een mede-eigenaar de verkoop uit de hand van dergelijke goederen mag voorstellen of bevelen, tenzij alle mede-eigenaars daarmee instemmen en behalve in de gevallen bedoeld in de artikelen 1193*bis* en 1193*ter* van het Gerechtelijk Wetboek.

A.2.2. Volgens de Ministerraad bestaat er een fundamenteel verschil tussen een erfgenaam die is betrokken bij een nalatenschap waarover een geschil bestaat en die wordt geconfronteerd met afwezige of weigerachtige mede-eigenaars, en een erfgenaam zoals bedoeld in artikel 1193*bis* van het Gerechtelijk Wetboek, een persoon die onbekwaam is verklaard voor zijn handelingen en voor wie een wettelijke vertegenwoordiger optreedt.

De Ministerraad herinnert eraan dat het principe, dat gemeenschappelijk is voor alle gerechtelijke verdelingen, erin bestaat « dat de verkoop van een onroerend goed dat toebehoort aan een persoon die onder voorlopig bewind is gesteld, het voorwerp moet uitmaken van een openbare verkoop ». De verkoop uit de hand van een onroerend goed dat toebehoort aan een beschermde persoon blijft dus een uitzondering en zal alleen bevolen worden indien het belang van de beschermde persoon dat vereist. Het staat aan de voorlopige bewindvoerder die, namens de onder bewind gestelde persoon, verzoekt om de toestemming dat onroerend goed uit de hand te verkopen, aan te tonen dat de verkoop wel degelijk plaatsheeft in het belang van de beschermde persoon en absoluut onontbeerlijk is. Bovendien staat het aan hem aan te tonen dat het belang van de onder bewind gestelde persoon beter wordt gediend door een verkoop uit de hand dan door een openbare verkoop.

Volgens de Ministerraad strekt de bescherming die de minderjarigen, de onbekwame meerderjarigen, de vermoede afwezigen en de personen die worden beschermd in het kader van een onbeheerde nalatenschap, ertoe de beschermde persoon op dezelfde manier trachten te behandelen als indien hij normaal bekwaam was geweest om zijn belangen te beheren. Een dergelijke doelstelling zou gewettigd en relevant zijn en het door de verwijzende rechter aangeklaagde verschil in behandeling kunnen verantwoorden.

De Ministerraad onderstreept voorts dat, in de in de artikelen 1186 tot 1189 van het Gerechtelijk Wetboek beoogde gevallen, de beschermde persoon niet « afwezig » noch « weigerachtig » is. De persoon is in staat om, via zijn wettelijke vertegenwoordiger, deel te nemen aan de verrichtingen van de verdeling, en de verkoop uit de hand, die een uitzondering blijft op het principe van de openbare verkoop, is eventueel mogelijk indien alle mede-eigenaars daarmee instemmen en mits de rechtbank dat toestaat. In een situatie waarbij afwezige of weigerachtige mede-eigenaars betrokken zijn, is de openbare verkoop daarentegen vereist wegens de onmogelijkheid voor de mede-eigenaars om het eens te worden over de verkoop uit de hand, daar de afwezige partij, vrijwillig of onvrijwillig, niet deelneemt aan de werkzaamheden van de verdeling.

De Ministerraad wijst nadrukkelijk op de verschillende aard van de opdrachten van de notaris-vereffenaar en van de bewindvoerder van de beschermde persoon. De notaris heeft niet de wettelijke opdracht om de afwezige of weigerachtige mede-eigenaars te vertegenwoordigen, maar moet overgaan tot de verdeling van een nalatenschap waarbij verschillende mede-eigenaars betrokken zijn, terwijl de bewindvoerder van de beschermde persoon ermee belast is de goederen van die persoon te beheren.

A.2.3. Volgens de Ministerraad is het niet zonder redelijke verantwoording om, in een gerechtelijke verdeling, een verkoop uit de hand te doen afhangen van de instemming van de partijen. Hij herinnert eraan dat, zoals artikel 1193 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt, de openbare verkoop de gebruikelijke manier is voor de verkoop van onroerende goederen in geval van een gerechtelijke verdeling in zoverre die toelaat de regelmatigheid te waarborgen van een verkoop die zou plaatshebben in afwezigheid van een mede-eigenaar (ongeacht of die weigerachtig of afwezig is) en in zoverre die eveneens een zuiverende werking heeft. Dat algemeen principe geldt voor alle gerechtelijke verdelingen, zelfs voor onroerende goederen die, geheel of gedeeltelijk, toebehoren aan een persoon die onder voorlopig bewind is gesteld. De verkoop uit de hand van een niet gevoeglijk verdeelbaar onroerend goed blijft de uitzondering.

A.2.4. De Ministerraad leidt hieruit af dat de tweede prejudiciële vraag ontkennend dient te worden beantwoord.

- B -

B.1. Het Hof wordt ondervraagd over de artikelen 1214, § 6, (eerste prejudiciële vraag) en 1224 (tweede prejudiciële vraag) van het Gerechtelijk Wetboek.

Die bepalingen maken deel uit van onderafdeling 6 (« Het verloop van de werkzaamheden ») van afdeling 2 (« Gerechtelijke verdeling ») van hoofdstuk VI (« Verdeling en veiling van onverdeelde goederen ») van boek IV (« Bijzondere rechtsplegingen ») van het Gerechtelijk Wetboek.

B.2. De prejudiciële vragen vertrekken van de vaststelling dat de notaris-vereffenaar (eerste prejudiciële vraag) en de familierechtbank (tweede prejudiciële vraag) niet over enige beoordelingsbevoegdheid beschikken om tot een verkoop uit de hand te beslissen, in plaats van een openbare verkoop van het onroerend goed, wanneer één van de mede-eigenaars afwezig is of weigert in te stemmen met een verkoop uit de hand.

B.3. De verwijzende rechter vraagt het Hof de in het geding zijnde bepalingen te toetsen aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met andere verdragsbepalingen zoals het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. Hij wijst echter geen precieze bepaling aan. Het Hof kan de in het geding zijnde bepalingen bijgevolg enkel toetsen aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Om die toetsing te kunnen uitoefenen, moeten de prejudiciële vragen verduidelijken welke categorieën van personen met elkaar worden vergeleken. Minstens moeten die categorieën blijken uit de motivering van het verwijzingsvonnis. Als dat niet het geval is, kan het Hof niet oordelen of het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden.

De eerste prejudiciële vraag preciseert niet welke categorieën van personen met elkaar worden vergeleken. Het verwijzingsvonnis biedt geen verduidelijking op dat punt. De eerste prejudiciële vraag is derhalve niet ontvankelijk.

B.4. De tweede prejudiciële vraag vergelijkt de regeling van de verkoop van een onroerend goed, bedoeld in artikel 1224 van het Gerechtelijk Wetboek, met de regeling van de verkoop van een onroerend goed, bedoeld in artikel 1193*bis* van hetzelfde Wetboek.

De eerste bepaling biedt de rechter, in het gemeen recht van de vereffening-verdeling, niet de mogelijkheid om op verzoek van een mede-eigenaar de verkoop uit de hand van een onroerend goed toe te staan. De tweede bepaling biedt de rechter wel de mogelijkheid om een dergelijke verkoop toe te staan in het geval van een nalatenschap die een onroerend goed omvat waarin een beschermde persoon rechten heeft, indien het belang van die persoon dat vereist.

De prejudiciële vraag vergelijkt dus de situatie van een belanghebbende bij de verkoop van een onroerend goed in een procedure van gemeenrechtelijke vereffening-verdeling met de situatie van een belanghebbende bij de verkoop van een onroerend goed waarin een beschermde persoon rechten heeft. Terwijl in de eerste situatie de rechter zich niet kan uitspreken over de vraag of het opportuun is een onroerend goed uit de hand te verkopen dan wel een dergelijke verkoop toe te staan, hetgeen noodzakelijkerwijs impliceert dat in alle gevallen een openbare verkoop wordt georganiseerd, beschikt hij in de tweede situatie wel over die beoordelingsbevoegdheid.

De tweede prejudiciële vraag is ontvankelijk.

B.5. Toen de prejudiciële vragen werden gesteld, bepaalde artikel 1224 van het Gerechtelijk Wetboek :

« § 1. Indien, ofwel uit een akkoord van alle partijen, ofwel uit het advies van de notaris-vereffenaar, in voorkomend geval gesteund op het door de deskundige ingediende verslag, blijkt dat de gevoeglijke verdeling in natura onmogelijk is, stelt de notaris-vereffenaar, behalve in geval van een akkoord van alle partijen omtrent de verkoop uit de hand overeenkomstig artikel 1214, § 1, tweede lid, de verkoopvoorwaarden van de openbare verkoping van de niet gevoeglijk in natura verdeelbare onroerende goederen op en maant hij de partijen bij gerechtsdeurwaardersexploitatie, bij aangetekende brief of tegen gedagtekend ontvangstbewijs, en hun raadslieden bij gewone brief, fax of elektronische post, aan hiervan kennis te nemen en hem hun bezwaren binnen een maand na de aanmaning tot kennisneming schriftelijk mee te delen, behoudens andersluidend akkoord van alle partijen betreffende die termijn. De aanmaning vermeldt uitdrukkelijk deze termijn. Gelijktijdig maant de notaris-vereffenaar de partijen aan om bij de verkoopverrichtingen aanwezig te zijn.

§ 2. Ingeval de partijen geen bezwaren overeenkomstig § 1 betreffende het beginsel van de verkoop hebben ingebracht, wordt de notaris-vereffenaar geacht verzocht te zijn om de verkoopverrichtingen verder te zetten.

Op de dag bepaald voor de toewijzing, wordt daartoe overgegaan op verzoek van ten minste een van de partijen.

§ 3. Indien de partijen overeenkomstig § 1 bezwaren hebben ingebracht, hetzij over het principe van de verkoop, hetzij over de voorwaarden ervan, handelt de notaris-vereffenaar overeenkomstig artikel 1216.

§ 4. Indien de rechtbank vaststelt dat de gevoeglijke verdeling in natura onmogelijk is, beveelt zij de verkoop en legt zij, in voorkomend geval, een nieuwe termijn op voor de toewijzing.

[...]

Indien hij daartoe door ten minste een partij wordt verzocht, gaat de notaris-vereffenaar over tot de verkoop van de onroerende goederen op de wijze die gebruikelijk is inzake gewone openbare verkoping van onroerende goederen en overeenkomstig artikel 1193, tweede tot zevende lid, en in voorkomend geval overeenkomstig de artikelen 1186 tot 1192 en artikel 1193, achtste lid.

De notaris-vereffenaar maant bij gerechtsdeurwaardersexploitatie, bij aangetekende brief of tegen gedagtekend ontvangstbewijs, de partijen aan de werkzaamheden van de verkoop bij te wonen, en brengt hun raadslieden hiervan bij gewone brief, fax of elektronische post, op de hoogte.

Op de dag bepaald voor de toewijzing wordt daartoe overgegaan op verzoek van ten minste een van de partijen.

Na de verkoop worden de werkzaamheden voortgezet overeenkomstig artikel 1223.

[...] ».

De bepaling werd gewijzigd bij de wet van 11 augustus 2017 « houdende invoeging van het Boek XX ‘ Insolventie van ondernemingen ’, in het Wetboek van economisch recht, en houdende invoeging van de definities eigen aan Boek XX en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan Boek XX in het Boek I van het Wetboek van economisch recht ».

Het staat aan de verwijzende rechter te bepalen of en in voorkomend geval in welke mate die wijzigingen van toepassing zijn op het geschil dat hem is voorgelegd. Het Hof antwoordt bijgevolg op de prejudiciële vragen zoals zij aan het Hof zijn gesteld.

B.6. Toen de prejudiciële vragen werden gesteld, bepaalde artikel 1193*bis* van het Gerechtelijk Wetboek :

« In de gevallen bedoeld in de artikelen 1186 tot 1189 kunnen de personen bevoegd om de openbare verkoping van de onroerende goederen te vorderen, naargelang van het geval, bij de vrederechter of bij de familierechtbank een aanvraag indienen tot machtiging om uit de hand te verkopen. De machtiging wordt verleend indien het belang van de door die artikelen beschermde personen zulks vereist.

De machtiging moet uitdrukkelijk vermelden waarom de verkoop uit de hand het belang van de beschermde personen dient. Deze vorm van verkoop kan van de vaststelling van een minimum verkoopprijs afhankelijk worden gesteld.

De in het eerste lid bedoelde aanvraag wordt ingediend bij een met redenen omkleed verzoekschrift waarbij een door een notaris opgemaakt ontwerp van verkoopakte wordt gevoegd. De ontwerp-akte wordt gevoegd bij de beschikking of bij het vonnis tot machtiging.

De ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers alsook de personen aangewezen in artikel 1187, tweede lid, moeten worden gehoord of behoorlijk worden opgeroepen bij gerechtsbrief ter kennis gebracht ten minste vijf dagen voor de zittingsdag.

De vrederechter of de rechtbank kan de personen die bij de akte partij zullen zijn, bevelen te verschijnen.

De verkoping moet overeenkomstig de door de vrederechter of de rechtbank aangenomen ontwerp-akte, in aanwezigheid, in voorkomend geval, van de toeziende voogd, geschieden door de ambtelijke tussenkomst van de notaris aangewezen in de beschikking of in het vonnis tot machtiging.

De notaris voegt bij de verkoopakte een eensluidend verklaard afschrift van de beschikking of het vonnis. De titel van de verkrijger bestaat uit de akte zonder dat vereist is de beschikking of het vonnis tot machtiging er aan toe te voegen en over te schrijven ».

Die bepaling is vervangen bij artikel 28 van de voormelde wet van 11 augustus 2017. Die wijziging heeft evenwel geen weerslag op de relevantie van de tweede prejudiciële vraag.

B.7. Luidens artikel 1193*bis*, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek kunnen, in bepaalde gevallen, de personen bevoegd om de openbare verkoping van het onroerend goed te vorderen, bij de bevoegde rechter een aanvraag indienen tot machtiging om uit de hand te verkopen. Die machtiging wordt slechts verleend indien het belang van de beschermde personen zulks vereist. Het betreft met name het belang van een minderjarige, een vermoedelijk afwezige, een beschermde persoon die krachtens artikel 492/1 van het Burgerlijk Wetboek onbekwaam is verklaard om onroerende goederen te vervreemden, een persoon die geïnterneerd is met toepassing van de wet tot bescherming van de maatschappij, of een persoon die betrokken is in een onbeheerde of onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaarde nalatenschap.

B.8. Met artikel 1193*bis* wenste de wetgever, in het belang van de beschermde personen, de verkoop uit de hand van een onroerend goed mogelijk te maken, met name « wanneer een hogere verkoopprijs dan deze die te verwachten is bij een openbare verkoop geboden wordt » (*Parl. St.*, Kamer, 1980-1981, nr. 704/3, p. 2). De rechter is belast met de opdracht om dergelijke verkopen toe te staan, op verzoek van de wettelijke vertegenwoordiger van de onbekwame persoon, van de curator van de onbeheerde nalatenschap, van de begunstigde erfgenamen of van de andere mede-eigenaars, en mits bepaalde waarborgen in acht worden genomen.

Zo bepaalt artikel 1193*bis* in het tweede lid ervan dat de verkoop uit de hand van de vaststelling van een minimumverkoopprijs afhankelijk kan worden gesteld. Het bepaalt daarenboven in het derde lid ervan dat de aanvraag moet worden ingediend bij een met redenen omkleed verzoekschrift waarbij een door een notaris opgemaakt ontwerp van verkoopakte, alsook een schattingsverslag wordt gevoegd. Het zesde lid preciseert dat indien de rechter het verzoekschrift inwilligt, de verkoop dient te geschieden overeenkomstig de ontwerpakte die hij heeft aangenomen.

B.9. Wanneer, in het kader van een gerechtelijke vereffening-verdeling die een of meer onroerende goederen omvat, de gevoeglijke verdeling in natura onmogelijk is, is het door de wetgever verankerde beginsel dat van de openbare verkoop (artikel 1224, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek).

Het is slechts in geval van akkoord van alle partijen dat de verkoop uit de hand kan plaatshebben. Die mogelijkheid wordt beoogd in de artikelen 1209, § 3, 1214, § 1, tweede lid, en 1224, § 1, van het Gerechtelijk Wetboek.

De artikelen 1209, § 3, vierde lid, en 1214, § 1, vierde lid, bepalen dat in geval van verkoop uit de hand, die in voorkomend geval plaatsheeft overeenkomstig artikel 1193*bis*.

B.10. De vermelding van artikel 1193*bis* in de artikelen 1209, § 3, vierde lid, en 1214, § 1, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek impliceert dat de waarborgen waarin is voorzien in artikel 1193*bis* ook van toepassing zijn in het geval van een gerechtelijke vereffening-verdeling waarin een beschermde persoon rechten heeft.

B.11.1. De inwerkingstelling, in een dergelijke context, van artikel 1193*bis* van het Gerechtelijk Wetboek is echter slechts denkbaar wanneer alle mede-eigenaars akkoord gaan met de verkoop uit de hand van het onroerend goed. Artikel 1193*bis* laat de rechter niet toe, ingeval een van de mede-eigenaars afwezig of weigerachtig is, diens afwezigheid of weigering te ondervangen en te bevelen dat wordt overgegaan tot een verkoop uit de hand, zelfs indien hij van mening zou zijn dat een verkoop uit de hand de belangen van de beschermde persoon beter zou dienen.

B.11.2. In het geval zoals beoogd door de verwijzende rechter, namelijk dat van een nalatenschap die een of meer onroerende goederen omvat en waarin een beschermde persoon rechten zou hebben, zou de rechter bijgevolg de verkoop uit de hand van het goed niet kunnen bevelen bij ontstentenis van akkoord van alle mede-eigenaars met een dergelijke verkoop, waarbij alleen de openbare verkoop van het onroerend goed denkbaar is.

B.12. Uit het voorgaande volgt dat het door de verwijzende rechter aangeklaagde verschil in behandeling onbestaande is.

B.13. De tweede prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

- De eerste prejudiciële vraag is niet ontvankelijk.
- Artikel 1224 van het Gerechtelijk Wetboek schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus gewezen in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 16 mei 2019.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

F. Daoût