

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

22 JUIN 1981

PROPOSITION DE LOI

modifiant les articles 1193ter et 1326 du Code
judiciaire relatif aux ventes d'immeubles dépendant
d'une faillite

AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. VERHAEGEN

Article 1^{er} (nouveau)

Avant l'article 1, insérer un article 1^{er} (nouveau, libellé
comme suit :

« Art. 1^{er}. — L'article 1193ter, deuxième alinéa, du Code
judiciaire est remplacé par la disposition suivante :

” Le curateur soumet au tribunal un projet d'acte de
vente établi par un notaire et lui expose les motifs pour les-
quels la vente de gré à gré s'impose. Il y joint un certificat
du conservateur des hypothèques relatant, le cas échéant, les
inscriptions existantes et toute transcription de comman-
dement ou de saisie portant sur les immeubles qui doivent
être vendus. ”. »

JUSTIFICATION

Il est nécessaire que le tribunal connaisse tous les créanciers inscrits.
Pour qu'il en soit ainsi, il paraît indiqué que le curateur ne se borne
pas à exposer les motifs pour lesquels la vente de gré à gré s'impose,
mais qu'il produise en outre un certificat du conservateur des hypo-
thèques, qui indique exactement quelle est la situation hypothécaire de
l'immeuble. La production d'une tel certificat est d'ailleurs également
requis en cas de saisie immobilière conservatoire.

Voir :

24 (1981-1982) :

— N° 1 : Proposition de loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

22 JUNI 1982

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de artikelen 1193ter et 1326
van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de ver-
koop van onroerende goederen die tot een failliete
boedel behoren

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER VERHAEGEN

Artikel 1^{er} (nieuw)

Vóór artikel 1 een artikel 1^{er} (nieuw) invoegen luidend als
volgt :

« Art. 1^{er}. — Het tweede lid van artikel 1193ter van het
Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende
bepaling :

” De curator legt aan de rechtbank het door een notaris
opgemaakt ontwerp van verkoopakte voor, onder opgave
van de redenen waarom de verkoop uit de hand geboden is.
Hierbij is gevoegd een getuigenschrift van de hypotheekbe-
waarder met eventuele vermelding van de bestaande inschrij-
vingen en alle overschrijvingen van een bevel of een be-
slag betreffende de te verkopen onroerende goederen. ”. »

VERANTWOORDING

Het lijkt noodzakelijk dat de rechtbank alle ingeschreven schuldeisers
zou kennen. Om dit doel te bereiken lijkt het aangewezen, zoals trou-
wens in het geval van het bewarend beslag op onroerend goed, dat
de curator naast de motivering voor de verkoop uit de hand, even-
eens een getuigenschrift van de hypotheekbewaarder zou neerleggen dat
de juiste hypothecaire toestand van het onroerend goed laat kennen.

Zie :

24 (1981-1982) :

— N° 1 : Wetsvoorstel.

Article 1

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 1. — L'article 1193ter, troisième alinéa, du même Code est remplacé par la disposition suivante :

Les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits doivent être entendus ou dûment appelés par pli judiciaire. Ils peuvent demander au tribunal que l'autorisation de vendre de gré à gré soit subordonnée à certaines conditions, telles que la fixation d'un prix de vente minimum. »

JUSTIFICATION

La purge de l'immeuble est très importante pour les créanciers. Elle annule en effet la garantie réelle des créanciers hypothécaires qui ne viennent pas en ordre utile. Il convient donc de préserver tous les droits de ces créanciers, notamment en associant ces derniers aux opérations de vente publique, ce qui leur permettra de poser certaines conditions et, par exemple, d'imposer un prix de vente minimum.

Art. 2bis (nouveau)

Insérer un article 2bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 2bis. — L'article 1193ter du même Code est complété par un nouvel alinéa, libellé comme suit :

Le demandeur ou les créanciers intervenants peuvent appeler de l'ordonnance du tribunal conformément à l'article 1031 du Code judiciaire. »

JUSTIFICATION

Cet amendement complète l'article précédent en ce qui concerne la sauvegarde des droits des créanciers. La procédure de demande sur requête unilatérale (art. 1025 et suivants du C. J.), à laquelle correspond la procédure de la présente proposition de loi, prévoit un droit d'appel (voir également l'article 1031 et l'article 465 du Code de Commerce).

Afin d'exclure toute incertitude quant à la qualité éventuelle de la partie intervenante des créanciers, il convient de prévoir expressément dans la loi qu'ils peuvent se pourvoir en appel conformément à l'article 1031 du C. J.

Art. 3

Remplacer cet article par ce qui suit :

« L'article 1326 du Code judiciaire est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1326. — Les ventes publiques mentionnées à l'article 1621 emportent de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits qui ont été valablement appelés à l'adjudication. Ces ventes ne sont pas soumises à l'égard de ces créanciers, aux formalités de la surenchère prévue à l'article 115 de la loi du 16 décembre 1851.

Il en va de même en ce qui concerne les ventes de gré à gré autorisées conformément à l'article 1193ter, à l'égard des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits qui, en vertu de cette disposition, ont été entendus ou dûment appelés au cours de la procédure d'autorisation ».

JUSTIFICATION

Cet article établit le principe de la délégation de plein droit du prix.

L'expression « ventes volontaires » est supprimée étant donné qu'il est considéré que le texte de l'article 1326 vise toute les ventes qui sont mentionnées à l'article 1621.

Artikel 1

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 1. — Het derde lid van artikel 1193ter van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De ingeschreven hypotheek en bevoorrechte schuldeisers moeten gehoord of bij gerechtsbank behoorlijk opgeroepen worden. Zij kunnen van de rechtbank vorderen dat de machtiging om uit de hand te verkopen afhankelijk wordt gesteld van bepaalde voorwaarden, zoals een minimum-verkoopprijs. »

VERANTWOORDING

De zuivering van het onroerend goed is voor de schuldeisers zeer belangrijk. De zuivering doet immers de zakelijke waarborg van de hypotheekschuldeisers, die niet in nuttige orde komen, teniet. Daarom moeten al hun rechten gewaarborgd blijven o.a. door het betrekken van de schuldeisers bij de verrichtingen van de openbare verkoping. Zij kunnen hierbij bepaalde voorwaarden stellen zoals het bekomen van een minimum-verkoopprijs.

Art. 2bis (nieuw)

Een artikel 2bis (nieuw) invoegen luidend als volgt :

« Art. 2bis. — Artikel 1193ter van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een lid luidend als volgt :

« Hoger beroep tegen de beschikking van de rechtbank kan ingesteld worden door de verzoeker of door de tussenkomende schuldeisers op de wijze, zoals bepaald in artikel 1031 van het Gerechtelijk Wetboek. »

VERANTWOORDING

Dit amendement sluit aan bij de vrijwaring van de rechten van de schuldeisers uit het vorig artikel. In de procedure van de vordering op eenzijdig verzoekschrift (art. 1025 e.v. G.W.) waarbij de procedure van onderhavig wetsvoorstel aansluit, is een recht van hoger beroep voorzien (zie eveneens artikel 1031 en artikel 465 van het Wetboek van Koophandel).

Om alle onzekerheden over de eventuele hoedanigheid van de schuldeisers als tussenkomende partij uit te sluiten, lijkt het gewenst uitdrukkelijk in de wet te voorzien dat zij beroep kunnen aantekenen zoals bepaald in artikel 1031 G. W.

Art. 3

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 1326 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1326. — De openbare verkopen vermeld in artikel 1621 brengen, ten behoeve van de ingeschreven hypotheek en bevoorrechte schuldeisers die op geldige wijze bij de toewijziging zijn opgeroepen, van rechtswege overwijzing mede van de prijs. Deze verkopen zijn ten aanzien van deze schuldeisers niet onderworpen aan de formaliteiten van het hoger bod, bepaald bij artikel 115 van de wet van 16 december 1851.

Hetzelfde geldt voor de verkopen uit de hand, gemachtigd overeenkomstig artikel 1193ter, ten aanzien van de ingeschreven hypotheek en bevoorrechte schuldeisers die overeenkomstig deze bepaling tijdens de procedure van machtiging werden gehoord of behoorlijk werden opgeroepen ».

VERANTWOORDING

In dit artikel wordt het principe van de van rechtswege overwijzing van de prijs vastgelegd.

De kwalificatie « vrijwillige verkopen » is hier weggelaten omdat uitgegaan wordt van de vaststelling dat de tekst van artikel 1326 al de verkopen bedoelt, die opgesomd zijn in artikel 1621.

G. VERHAEGEN