

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

29 MAART 1996

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Gerechtelijk
Wetboek ten einde in geval van beslag
op onroerend goed de verkoop uit de
hand toe te staan**

(Ingediend door de heer Jean-Paul Moerman)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Wordt de openbare verkoping na beslag niet voorafgegaan door een prijsaanvraag die bij die verkoping moet worden herhaald — wat niet zal meevalen —, dan levert zij zowel voor de schuldeiser die een vordering instelt als voor de onfortuinlijke beslagen schuldenaar vaak een povere uitslag op.

Met de prijs waartegen het goed verkocht wordt, die in sommige gevallen lager is dan de kosten van de verkoping, kan immers maar een gering gedeelte van de schuld worden terugbetaald en daarnaast wordt de beslagene niet alleen dakloos, maar blijft hij met het gros van zijn schuld zitten, wat uit een sociaal oogpunt onduelbaar is.

Vroeger, toen de meeste kandidaat-kopers van onroerende goederen goed bij kas waren, was de openbare verkoping misschien de aangewezen weg, maar nu de meeste kopers een beroep moeten doen op krediet, is dat procédé klaarblijkelijk achterhaald en ondoeltreffend, te meer daar er hoge kosten voor aanplakking, afkondiging en procedure bij komen kijken.

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

29 MARS 1996

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code judiciaire en vue
d'autoriser la vente de gré à gré des
immeubles en cas de saisie
immobilière**

(Déposée par M. Jean-Paul Moerman)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Si elle n'est pas précédée d'un appel préalable d'offres, à réitérer lors de la vente, ce qui n'est pas facile à obtenir, la vente publique sur saisie donne souvent des résultats déplorables, en causant ainsi un préjudice considérable tant au créancier poursuivant qu'au malheureux débiteur saisi.

Le prix de vente, en certains cas inférieur aux frais de la vente, ne permet de rembourser qu'une faible partie de la créance, le saisi perd son toit tout en gardant la plus grande partie de sa dette, ce qui socialement est intolérable.

A une époque où la majorité des amateurs d'immeubles disposaient de liquidités, la vente publique pouvait convenir, mais aujourd'hui, alors que la plupart des acquéreurs doivent faire appel au crédit, ce mode de vente apparaît comme dépassé et inefficace, d'autant plus qu'il entraîne des frais très élevés d'affichage, de publicité et de procédure.

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

In vergelijking met een verkoop uit de hand kunnen de meerkosten van een openbare verkoping op ongeveer 100 000 frank worden geraamd.

Daarenboven zal de opbrengst van de openbare verkoping wellicht 20 à 30 % lager liggen dan die van een verkoop uit de hand. Meer nog, in heel wat gevallen zal de opbrengst van de verkopen ronduit bespottelijk zijn.

Met die problemen voor ogen heeft de wetgever bij de wet van 18 februari 1981 toestemming verleend tot de verkoop uit de hand van goederen die toebehooren aan minderjarigen of gefailleerden.

Die nieuwe procedure schenkt ruim voldoening en wordt steeds vaker toegepast.

Bijgevolg wordt voorgesteld ze uit te breiden tot het uitvoerend beslag op onroerend goed.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 1580 van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1580. — Binnen een maand na de overschrijving van het beslag dient de schuldeiser bij de rechter een verzoekschrift in tot benoeming van een notaris belast met de openbare veiling of met de verkoop uit de hand van de in beslag genomen goederen en met de verrichtingen tot rangregeling.

Artikel 1580bis bepaalt de voorwaarden waaraan de verkoop uit de hand dient te voldoen.

De artikelen 1581 en volgende stellen de regels vast die van toepassing zijn op de openbare veiling. »

Art. 3

In hetzelfde Wetboek wordt voorts een artikel 1580bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1580bis. — Wordt voor de verkoop uit de hand machtiging verleend, dan legt de beslagleggende schuldeiser aan de rechter een door een notaris opgemaakt ontwerp van verkoopakte voor, van de redenen waarom de verkoop uit de hand geboden is.

Ces frais supplémentaires d'une vente publique, par rapport à une vente de gré à gré, peuvent être évalués à environ 100 000 francs belges.

En outre, le résultat de la vente publique sera sans doute inférieur de 20 à 30 % au chiffre obtenu lors d'une vente de gré à gré. Bien plus, fréquemment, l'on constate des ventes dont le produit est ridiculement bas.

C'est en se rendant compte de ces problèmes que le législateur, par la loi du 18 février 1981, a autorisé la vente de gré à gré de biens appartenant à des mineurs ou à des faillis.

Cette procédure nouvelle donne largement satisfaction et elle est de plus en plus utilisée.

En conséquence, il est proposé de l'étendre à la saisie exécution immobilière.

J.-P. MOERMAN

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

L'article 1580 du Code judiciaire est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1580. — Dans le mois de la transcription de la saisie, le créancier présente requête au juge aux fins de nomination d'un notaire chargé de procéder à l'adjudication publique ou à la vente de gré à gré des biens saisis et aux opérations d'ordre.

L'article 1580bis fixe les conditions de la vente de gré à gré.

Les articles 1581 et suivants déterminent les règles applicables à l'adjudication publique. »

Art. 3

Un article 1580bis, libellé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 1580bis. — Dans le cas où la vente de gré à gré a été autorisée, le créancier saisissant soumet au juge un projet d'acte de vente établi par un notaire et lui expose les motifs pour lesquels la vente de gré à gré s'impose.

De hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers en degenen die een beslag hebben doen overschrijven, moeten gehoord of behoorlijk bij gerechtsbrief opgeroepen worden.

De machtiging wordt verleend indien het belang van de schuldeisers zulks vereist. De beschikking bepaalt uitdrukkelijk waarom de verkoop uit de hand het belang van de schuldeisers dient. Deze vorm van verkoop kan van een minimum-verkoop-prijs afhankelijk worden gesteld.

De verkoping moet overeenkomstig de aan de rechter voorgelegde ontwerp-akte geschieden door de ambtelijke tussenkomst van de in de beschikking aangewezen notaris. »

26 februari 1996.

Les créanciers hypothécaires ou privilégiés ainsi que ceux qui ont fait transcrire une saisie, doivent être entendus ou dûment appelés par pli judiciaire.

L'autorisation est accordée si l'intérêt des créanciers le requiert. L'ordonnance doit indiquer expressément les raisons pour lesquelles la vente de gré à gré sert l'intérêt des créanciers. Le recours à cette forme de vente peut être subordonné à la fixation d'un prix minimum.

La vente doit avoir lieu par le ministère du notaire commis par l'ordonnance, conformément au projet d'acte soumis au juge. »

26 février 1996.

J.-P. MOERMAN