

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

19 décembre 2011

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code judiciaire,
visant à promouvoir une publicité minimale
lors des ventes judiciaires
d'immeubles de gré à gré**

(déposée par M. Anthony Dufrane et consorts)

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

19 december 2011

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek,
teneinde te voorzien in een minimale
bekendmaking bij gerechtelijke verkopeningen
uit de hand van onroerend goed**

(ingediend door de heer Anthony Dufrane c.s.)

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi vise à améliorer la publicité faite autour des ventes forcées en gré à gré d'un immeuble et à introduire une durée minimale de la publicité les concernant entre, d'une part, le moment où le juge ordonne cette vente et, d'autre part, le moment de la vente elle-même.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe meer werk te maken van de bekendmaking in verband met de gedwongen verkopeningen uit de hand van een onroerend goed. Voorts zou voor die bekendmaking een minimale duur moeten worden uitgetrokken tussen het moment waarop de rechter die verkoop beveelt en het moment van de verkoop zelf.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
PS	:	Parti Socialiste	
MR	:	Mouvement Réformateur	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
sp.a	:	socialistische partij anders	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
VB	:	Vlaams Belang	
cdH	:	centre démocrate Humaniste	
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie	

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>	<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>
Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.lachambre.be e-mail : publications@lachambre.be	Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.dekamer.be e-mail : publicaties@dekamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La législation belge connaît deux types de ventes dans le cadre desquelles des immeubles peuvent être vendus publiquement: les ventes publiques volontaires judiciaires, qui sont régies par les articles 1186 à 1192 du Code judiciaire et les ventes forcées (saisie-exécution)¹.

Depuis la crise financière de 2008, le nombre de faillites d'entreprises n'a cessé de croître en Belgique. Ainsi, 8 476 faillites ont été enregistrées en 2008, 9 420 en 2009, 9 570 en 2010² et l'année 2011 n'augure pas de meilleurs résultats³.

La situation n'est pas vraiment meilleure pour les particuliers. Selon les données de la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque nationale de Belgique, ce ne sont pas moins de 93 884 procédures de règlement collectif de dettes qui étaient enregistrées en octobre. Soit 9,4 % de plus que pour octobre 2010⁴.

Face à l'ampleur de certaines dettes, de nombreux juges ont, dès lors, autorisé la vente publique d'immeubles afin d'apurer les dettes des entreprises et des particuliers.

La procédure de vente publique répond à un processus clairement défini par le Code judiciaire, ce qui lui confère une transparence plus importante, étant donné la publicité faite autour de la vente, et permet également d'obtenir, en principe, un prix correspondant à la juste valeur du bien grâce à la mise en concurrence directe des amateurs.

¹ Selon l'article 1675/14bis du Code judiciaire, les personnes se trouvant en règlement collectif de dettes sont également soumises aux règles de l'exécution forcée dans le cadre d'une vente publique d'immeuble. Cependant, celle-ci se fera sans signification préalable d'un commandement ou d'une saisie.

² SPF Économie, "Nombre de faillites pour la Belgique et les Régions, 2001-2010", <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/entreprises/faillites/ans/>

³ Selon le rapport publié par le bureau *Graydon Belgium*, le mois de septembre 2011 a atteint un record historique de 1 165 faillites. RTBF.be, "Hiver indien pour l'économie belge: record de faillites au mois de septembre", 3 octobre 2011, http://www.rtbef.be/info/economie/detail_hiver-indien-pour-l-economie-belge-record-de-faillites-au-mois-de-septembre?id=6852353

⁴ Banque nationale de Belgique, Statistiques Centrale des crédits aux particuliers, http://www.nbb.be/pub/04_00_00_00_00/04_02_00_00_00/04_02_06_00_00.htm?l=fr

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Krachtens de Belgische wetgeving mag de openbare verkoping van onroerend goed op tweeërlei wijze doorgang vinden: de vrijwillige gerechtelijke openbare verkoop, die wordt geregeld bij de artikelen 1186 tot 1192 van het Gerechtelijk Wetboek enerzijds, de gedwongen verkoop (uitvoerend beslag)¹ anderzijds.

In België noteert men sinds de financiële crisis van 2008 een gestage toename van het aantal ondernemingen dat failliet gaat: in 2008 gingen 8 476 ondernemingen op de fles, in 2009 9 420 en in 2010 9 570², terwijl voor 2011 niet echt betere resultaten moeten worden verwacht³.

Voor privépersonen is de toestand nauwelijks beter. De gegevens van de Centrale voor kredieten aan particulieren van de Nationale Bank van België tonen aan dat in oktober van dit jaar niet minder dan 93 884 procedures tot collectieve schuldenregeling werden geregistreerd — 9,4 % méér dan in oktober 2010⁴.

Veel rechters hebben dan ook het licht op groen gezet om, gelet op de omvang van bepaalde schulden, onroerend goed openbaar te verkopen, zodat de schuldenlast van ondernemingen en privépersonen kon worden aangezuiverd.

De procedure voor de openbare verkopeningen wordt strikt omschreven in het Gerechtelijk Wetboek, wat de transparantie ervan vergroot. Er wordt immers ruimschoots ruchtbaarheid gegeven aan de verkoop, met als bijkomend gevolg dat de directe concurrentie tussen de kandidaat-kopers in principe een prijs oplevert die overeenstemt met de werkelijke waarde van het goed.

¹ Artikel 1675/14bis van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat de regels inzake gedwongen uitvoering bij openbare verkoop van een onroerend goed ook gelden ten aanzien van wie zich in collectieve schuldenregeling bevindt, doch zonder voorafgaande betekening van een bevelschrift of beslag.

² FOD Economie, "Aantal faillissementen voor België en Gewesten, 2001-2010", <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/ondernemingen/faillissementen/jaarreeksen/>

³ Uit het rapport van het bureau *Graydon Belgium* blijkt dat in september 2011 een record werd gebroken met 1 165 faillissementen; zie ook RTBF.be, "Hiver indien pour l'économie belge: record de faillites au mois de septembre", 3 oktober 2011, http://www.rtbef.be/info/economie/detail_hiver-indien-pour-l-economie-belge-record-de-faillites-au-mois-de-septembre?id=6852353

⁴ Nationale Bank van België, Statistieken Centrale voor kredieten aan particulieren, http://www.nbb.be/pub/04_00_00_00_00/04102_00_00_00/04_02_06_00_00.html?l=nl

Cependant, pour des cas particuliers, la loi prévoit la possibilité de procéder à une vente de gré à gré. Cette dérogation n'est possible que si l'intérêt des parties le requiert, et nécessite l'autorisation du juge ou du tribunal, qui doit indiquer expressément les raisons pour lesquelles la vente de gré à gré sert l'intérêt des parties⁵. Les personnes, habilitées à demander l'autorisation aux juges et tribunaux de vendre de gré à gré, le font généralement pour faciliter certaines ventes. Néanmoins, lorsque l'on a recours à la vente de gré à gré, on constate régulièrement un manque de publicité et de transparence dans la procédure.

En effet, dans le cas d'une vente de gré à gré, la loi n'oblige en aucun cas le curateur ou le notaire à effectuer la moindre publicité autour de la vente du bien. Des biens immobiliers sont alors mis en vente sans qu'aucune publicité apparente ne soit apposée sur la façade de l'immeuble ou dressée dans le voisinage. Les amateurs qui pourraient être intéressés par le bien ne disposent donc pas des informations nécessaires pour pouvoir émettre une offre et ainsi augmenter le prix de vente.

De plus, que ce soit dans le cadre d'une faillite ou d'un règlement collectif de dettes, les acteurs de terrain nous apprennent qu'il existe un échange privilégié d'informations entre, d'une part, le curateur ou le notaire chargé de la vente publique de l'immeuble et, d'autre part, les professionnels du secteur immobilier. Ils se retrouvent également confrontés à des surenchères officieuses entre amateurs, qui font offre à un prix apparemment satisfaisant compte tenu du prix minimum fixé par l'expert ou le notaire.

Bien que la loi prévoie la fixation d'un prix minimum lorsque l'on recourt à une vente de gré à gré, l'absence de publicité, ainsi que les relations qui existent entre les curateurs ou les notaires et les professionnels de l'immobilier, ont pour conséquence que la vente a lieu à un prix minimum alors qu'un prix légèrement supérieur par rapport à celui obtenu lors d'une vente publique pourrait être atteint si une publicité adéquate venait à être organisée.

Dès lors, le débiteur, le créancier et, le cas échéant, le tiers détenteur peuvent se retrouver lésés. Dans le cas d'une faillite, par exemple, le créancier ne pourra pas recouvrer l'ensemble de ses créances auprès du failli. Dans le cas d'une personne qui se trouve en recouvrement collectif de dettes, la faible valeur de

In specifieke gevallen voorziet de wet echter in de mogelijkheid uit de hand te verkopen. Die afwijking is slechts mogelijk indien ze noodzakelijk is in het belang van de partijen en vergt de toestemming van de rechter of de rechtbank; die moet precies de redenen opgeven waarom de verkoop uit de hand in het belang van de partijen is⁵. De personen die gemachtigd zijn om die toestemming voor een verkoop uit de hand te vragen aan de rechters en de rechtbanken, doen dat doorgaans om bepaalde verkopen te vergemakkelijken. Niettemin blijkt geregeld dat aan dergelijke verkopen uit de hand te weinig ruchtbaarheid wordt gegeven en dat de procedure onvoldoende transparant verloopt.

Bij een verkoop uit de hand verplicht de wet de curator of de notaris immers niet de verkoop van het goed in kwestie bekend te maken. Daardoor wordt soms vastgoed te koop aangeboden zonder dat zulks openlijk wordt aangegeven, bijvoorbeeld op de gevel van het gebouw of op een bord ter plaatse. Eventuele kandidaat-kopers ontberen bijgevolg de nodige informatie om een bod uit te brengen en aldus de prijs op te voeren.

Bovendien beweren de mensen in het veld dat er, zowel in het raam van een faillissement als in geval van een collectieve schuldenregeling, een bevoorrecht informatiekanaal bestaat tussen, enerzijds, de curator of de notaris die met de openbare verkoop van het pand wordt belast en, anderzijds, de beroepsmensen uit de vastgoedsector. Daarnaast komt het geregeld voor dat kandidaat-kopers officieus hogere biedingen uitbrengen onder elkaar, waarbij zij uitgaan van een kennelijk redelijke prijs in vergelijking met de door de expert of de notaris vastgestelde minimumprijs.

Hoewel de wet bij een verkoop uit de hand de vaststelling van een minimumprijs oplegt, hebben het gebrek aan bekendmaking en de relaties tussen de curatoren of de notarissen en de beroepsmensen uit de vastgoedsector tot gevolg dat de verkoop tegen een minimumprijs plaatsvindt. Nochtans zou een licht hogere dan de bij een openbare verkoop verkregen prijs denkbaar zijn geweest, mocht voldoende ruchtbaarheid zijn gegeven aan de verkoop.

Bijgevolg kunnen de schuldenaar, de schuldeiser en eventueel ook de derde houder zich benadeeld voelen. Zo dreigt de schuldeiser bij een faillissement niet alle schulden terugbetaald te krijgen die de gefailleerde ten aanzien van hem heeft. Voor iemand die in een collectieve schuldenregeling zit, kan de lage verkoopprijs

⁵ Cette dérogation à la vente publique est prévue aux articles 1193bis, 1193ter, 1580bis et 1580ter du Code judiciaire.

⁵ Die afwijking op de openbare verkoping is opgenomen in de artikelen 1193bis, 1193ter, 1580bis en 1580ter van het Gerechtelijk Wetboek.

la vente est encore plus douloureuse à vivre. Alors qu'elle pourrait rembourser une plus grosse partie de ses dettes, celle-ci doit compenser la faible valeur de vente du bien avec d'autres actifs (s'ils existent) pour rembourser ses dettes.

La présente proposition de loi vise donc à introduire des mesures qui garantissent à la procédure de vente de gré à gré une transparence et une publicité minimale.

Pour permettre cette plus grande transparence, nous proposons d'obliger les personnes habilitées à gérer la vente de gré à gré d'introduire un minimum de publicité autour de la vente, telle que notamment une mention du prix de vente proposé et du notaire instrumentant de façon visible dans les environs immédiats de l'immeuble ainsi que sur un site Internet immobilier de référence. Pour assurer un maximum de visibilité, la publicité autour de la vente devrait être apposée sur, ou dans, le bien mis en vente, de façon telle qu'elle puisse rester visible durant la période susmentionnée. La raison de cette condition est d'éviter que l'affiche ne s'envole ou ne soit arrachée. Si tel était le cas, l'objectif recherché serait alors manqué. D'autre part, étant donné que les propriétaires ne sont pas toujours les occupants des habitations voisines du bien mis en vente, il sera demandé au notaire ou au curateur de prévoir l'envoi d'un courrier informatif aux propriétaires des habitations se trouvant à une certaine distance du bien mis en vente. Concernant la distance, celle-ci sera déterminée par le Roi. Si les formalités de publicité n'étaient pas respectées, la procédure de vente prévue aux articles 1581 et suivants du Code judiciaire devrait être appliquée.

Le but n'est pas de dicter de manière stricte les supports publicitaires à utiliser mais bien d'imposer aux curateurs ou aux notaires un minimum minimum à respecter en termes de publicité, tout en leur laissant l'opportunité, s'ils le désirent, d'aller au-delà. Pour garantir l'efficacité des mesures de publicité, celles-ci devront rester visibles, aussi bien sur le site Internet de référence que sur le bâtiment mis en vente et dans son voisinage immédiat durant au moins 20 jours, pendant la période comprise entre le prononcé de l'ordonnance ordonnant la vente de gré à gré et la vente en tant que telle.

zelfs nog pijnlijker zijn. Die verkoopprijs is bedoeld om een groot deel van de schulden terug te betalen, maar als hij te laag uitvalt moet hij, met het oog op die schuldaflossing, worden gecompenseerd door andere activa — zo die al bestaan.

Bijgevolg strekt dit wetsvoorstel ertoe maatregelen in te voeren die garanderen dat aan de procedure voor een verkoop uit de hand een minimum aan bekendheid wordt gegeven.

Teneinde voor die grotere transparantie te zorgen, wordt voorgesteld de personen die gemachtigd zijn onderhandse verkopen te beheren, te verplichten een minimum aan gegevens over die verkoop bekend te maken. Zo zouden de gevraagde verkoopprijs en de instrumenterende notaris duidelijk zichtbaar moeten worden vermeld in de onmiddellijke nabijheid van het te koop aangeboden goed en op een referentie-vastgoedwebsite. Voor een optimale zichtbaarheid moet de informatie over de verkoop worden aangebracht op of in het goed dat te koop wordt aangeboden, en wel op dusdanige wijze dat ze gedurende de verkoopperiode zichtbaar blijft. Die voorwaarde wordt opgelegd om te voorkomen dat de verkoop alsnog ongemerkt voorbij gaat, bijvoorbeeld doordat het affiche te vroeg verdwijnt als gevolg van de weersomstandigheden of omdat het door iemand van het aanplakbord wordt gescheurd. Zonder die voorwaarde zou de hier voorgestelde regeling haar doel voorbij schieten. Aangezien de eigenaars echter niet altijd in de nabijheid van het te koop aangeboden goed wonen, zal aan de notaris of de curator worden gevraagd een informatiebrief te sturen aan de eigenaars van de panden die binnen een welbepaalde afstand van het te koop aangeboden goed liggen. Die afstand zal door de Koning worden vastgesteld. Zo die vormvereisten voor de bekendmaking niet in acht worden genomen, moet de verkoopprocedure als bedoeld in de artikelen 1581 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek worden toegepast.

Het is niet de bedoeling de curatoren of de notarissen rigoreus op te leggen via welk medium zij aan de verkoop ruchtbaarheid moeten geven, maar wel hen inzake bekendmaking een minimum minimum op te leggen waar zij niet onder, maar wél (zo zij dat wensen) boven mogen gaan. Ter waarborging van de doeltreffendheid van die bekendmakingsmaatregelen moet de opgegeven informatie zichtbaar blijven op zowel de referentiewebsite als in de onmiddellijke omgeving van het goed, en wel gedurende minstens 20 dagen in de periode die verstrijkt tussen de dag waarop de beschikking tot verkoop werd uitgevaardigd, en dag waarop die verkoop plaatsvindt.

Pendant cette période de 20 jours, si un amateur se présente auprès du notaire instrumentant pour faire une nouvelle offre, celui-ci pourra suspendre la vente de gré à gré à condition que cette nouvelle offre puisse mieux servir les intérêts des créanciers, du débiteur et, le cas échéant, du tiers détenteur.

Grâce à ces mesures, la vente de gré à gré deviendra plus transparente. En effet, les échanges d'informations qui prévalent entre les curateurs, les notaires et les professionnels du secteur, ainsi que le manque de publicité, ont pour conséquence d'exclure des amateurs potentiels et, par conséquent, d'avoir un prix de vente du bien immobilier beaucoup moins élevé qu'en vente publique.

En obligeant le recours à un minimum de publicité, les auteurs de la proposition de loi veulent empêcher que certains amateurs soient exclus d'une vente par manque d'accès à l'information. La mise en place d'un délai de 20 jours minimum, durant la période comprise entre le prononcé de l'ordonnance de vente et la vente elle-même, laissera ainsi aux personnes intéressées le temps d'examiner le bien et de faire une nouvelle offre.

De cette manière, si l'offre s'avère être profitable aux intérêts des créanciers, du débiteur et, le cas échéant, du tiers détenteur, le notaire instrumentant pourra suspendre la vente de gré à gré. Cette procédure permettra à l'offre de mieux refléter la valeur réelle du bien mis en vente et par conséquent d'avoir un juste retour pour les créanciers et le débiteur.

COMMENTAIRES DES ARTICLES

Article 2

L'article 1580*bis* du Code judiciaire est le siège de la vente forcée judiciaire d'immeubles en gré à gré lorsqu'elle est ordonnée par le juge.

Deux alinéas sont complétés afin de prévoir une publicité minimale, telle qu'elle peut être visée dans les cahiers des charges en matière de vente publique.

L'expression "*au moins un prestataire de services immobiliers de la société de l'information*" se réfère à certains termes utilisés aux articles 2 et 4 de la loi du 11 mars 2003 sur certains aspects juridiques la société de l'information.

Zo zich gedurende die 20 dagen bij de instrumenterende notaris een kandidaat-koper aandient met een nieuw bod, zal die notaris de verkoop uit de hand moeten opschorten, althans indien het nieuwe bod beter tegemoetkomt aan de belangen van de schuldenaar, de schuldeisers en eventueel ook de derde houder.

Dankzij die maatregelen zou de verkoop uit de hand transparanter worden. Momenteel hebben het informele informatiecircuit tussen de curatoren, de notarissen en de beroepsmensen, alsook het gebrek aan bekendmaking, tot gevolg dat een aantal potentiële kopers uit de boot vallen en dat de uiteindelijke verkoopprijs van het bewuste vastgoed veel lager uitvalt dan wanneer de verkoop openbaar zou zijn gebeurd.

Door een minimum aan bekendmaking op te leggen, willen de indieners van dit wetsvoorstel voorkomen dat sommige kandidaat-kopers bij gebrek aan informatie van een verkoop uitgesloten worden. De invoering van een minimumtermijn van 20 dagen tussen de datum waarop de rechter de verkoop heeft bevolen en de datum van de verkoop zelf, moet die potentiële kopers de mogelijkheid bieden het vastgoed in kwestie te analyseren en een nieuw bod uit te brengen.

Mocht dat bod gunstig uitvallen voor de belangen van de schuldenaar, de schuldeiser en eventueel ook de derde houder, dan kan de instrumenterende notaris de verkoop uit de hand opschorten. Dankzij die procedure zou de aangeboden prijs beter moet overeenstemmen met de werkelijke waarde van het te koop aangeboden goed, met als gevolg dat zowel de schuldeisers als de schuldenaar een billijke genoegdoening krijgen.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 2

Artikel 1580*bis* van het Gerechtelijk Wetboek heeft betrekking op de gedwongen gerechtelijke verkoop uit de hand van onroerend goed, wanneer hij door de rechter wordt bevolen.

Twee leden van dat artikel worden aangevuld ten einde te voorzien in een minimale bekendmaking, zoals die kan zijn bedoeld in de bestekken bij openbare verkopen.

De uitdrukking "*ten minste een van de vastgoed-dienstverleners van de informatiemaatschappij*" verwijst naar bepaalde termen gebruikt in de artikelen 2 en 4 van de wet van 11 maart 2003 betreffende bepaalde juridische aspecten van de diensten van de informatiemaatschappij.

En utilisant cette expression, les auteurs de la proposition de loi tendent à ce que les acteurs de la vente de gré à gré annoncent sur au moins un site Internet s'occupant d'immobilier, l'existence de la vente afin d'avertir quant à l'imminence de la vente du bien. Il appartiendra au Roi de déterminer au mieux les sites Internet les plus à même de garantir une publicité effective aux biens sujets à une vente de gré à gré.

Si les mesures de publicité minimale ne sont pas respectées, la procédure de vente publique telle que prévue par les articles 1581 et suivants du Code judiciaire est d'application.

Les services immobiliers visés sont principalement la publication d'annonces de vente et d'achat, ou la mise en relation de vendeurs et d'acquéreurs potentiels, telles des opérations de courtage.

Les 20 jours de publicité effective doivent être compris au sens des articles 52 et 53 du Code judiciaire, soit comme des jours francs calendaires.

Enfin, pour éviter les offres farfelues, ou qui ne sont pas suffisamment intéressantes au vu de l'avancement de la procédure, les auteurs de la proposition de loi ont prévu un filtre en la personne du notaire instrumentant la vente.

Art. 3

Les remarques prévues à l'article précédent s'appliquent également aux modifications proposées à l'article 1580ter du Code judiciaire, qui prévoit la procédure de vente de gré à gré sollicitée par le créancier saisissant.

Art. 4

Cet article prévoit les mêmes garanties de publicité et de suspension de la vente en matière de ventes volontaires judiciaires, telles qu'elles sont visées aux articles 1186 à 1192 du Code judiciaire.

Lorsqu'il est écrit la "*peut être subordonné à la fixation d'un prix minimum et à des mesures de publicités minimales*", il est bien entendu qu'il doit s'agir non seulement du prix qui doit être minimum mais aussi de la publicité qui doit être minimale.

Pour le surplus, les mêmes remarques que celles énoncées aux articles précédents s'appliquent.

Door gebruik te maken van die bewoordingen streven de indieners van dit wetsvoorstel ernaar dat de partijen bij een verkoop uit de hand die verkoop bekendmaken op ten minste één vastgoedsite op het internet, zodat de op handen zijnde verkoop van het goed wordt aangekondigd. Het staat aan de Koning de internetsites te bepalen die het best in staat zijn om een effectieve bekendmaking te waarborgen van de goederen die uit de hand worden verkocht.

Worden de maatregelen in verband met de minimale bekendmaking niet in acht genomen, dan is de procedure van openbare verkoop zoals bedoeld in de artikelen 1581 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek van toepassing.

De bedoelde vastgoeddiensten zijn hoofdzakelijk de publicatie van koop- en verkoopadvertenties of het met elkaar in contact brengen van verkopers en potentiële kopers, wat makelaarsverrichtingen zijn.

De 20 dagen effectieve bekendmaking moet worden begrepen in de zin van de artikelen 52 en 53 van het Gerechtelijk Wetboek, te weten als vrije kalenderdagen.

Om, tot slot, dwaze biedingen te vermijden of biedingen die, gelet op de stand van de procedure, onvoldoende interessant zijn, hebben, de indieners van het wetsvoorstel voorzien in een filter in de persoon van de bij de verkoop optredende notaris.

Art. 3

De opmerkingen in het vorige artikel gelden ook voor de wijzigingen aangebracht in artikel 1580ter van het Gerechtelijk Wetboek, dat voorziet in de procedure van verkoop uit de hand waarvoor de beslagleggende schuldeiser machtiging vraagt.

Art. 4

Dit artikel voorziet in dezelfde waarborgen inzake bekendmaking en opschorting van de verkoop als die welke in de artikelen 1186 tot 1192 van het Gerechtelijk Wetboek zijn bepaald.

De woorden "*kan worden onderworpen aan de instelling van een minimumprijs en aan minimale maatregelen voor de bekendmaking*", zijn vanzelfsprekend. Er gelden niet alleen een minimumprijs maar tevens minimale maatregelen voor de bekendmaking.

Voor het overige gelden dezelfde opmerkingen als die in de voorgaande artikelen.

Art. 5

Cet article prévoit les mêmes garanties de publicité et de suspension de la vente en matière de ventes judiciaires en cas de faillite que celles qui sont visées à l'article 1190 du Code judiciaire.

Les mêmes remarques que celles énoncées aux articles précédents s'appliquent.

Anthony DUFRANE (PS)
Karine LALIEUX (PS)
Linda MUSIN (PS)
Isabelle EMMERY (PS)

Art. 5

Dit artikel voorziet in dezelfde waarborgen in verband met de bekendmaking en met de opschorting van de verkoop bij een faillissement als die welke bedoeld zijn in artikel 1190 van het Gerechtelijk Wetboek.

Dezelfde opmerkingen als die welke bij de voorgaande artikelen werden geformuleerd, zijn van toepassing.

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

À l'article 1580*bis* du Code judiciaire, inséré par la loi du 5 juillet 1998, sont apportées les modifications suivantes:

1. l'alinéa 1^{er} est complété par les mots suivants:

“ainsi que les mesures de publicité projetées, visées à l'alinéa 5”;

2. l'alinéa 5 est complété par les mots suivants:

“Le recours à cette forme de vente doit faire l'objet de mesures de publicité minimales, telles que celles visées à l'article 1582, alinéa 2, et via au moins un prestataire de services immobiliers de la société de l'information repris dans une liste déterminée par le Roi. Si ces mesures ne sont pas respectées, la procédure prévue aux articles 1581 et suivants s'applique.”;

3. l'alinéa 6 est complété par les mots suivants:

“Les mesures de publicité doivent être effectives durant au moins 20 jours, durant la période comprise entre le prononcé de l'ordonnance et la vente”;

4. cet article est complété par l'alinéa suivant:

“Toutefois si, dans le délai visé à l'alinéa 6, le notaire instrumentant reçoit une nouvelle offre, ce dernier peut suspendre la vente de gré à gré si cette nouvelle offre peut mieux servir l'intérêt des créanciers, du débiteur et, le cas échéant, du tiers détenteur.”.

Art. 3

À l'article 1580*ter* du Code judiciaire, inséré par la loi du 5 juillet 1998, sont apportées les modifications suivantes:

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In artikel 1580*bis* van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 5 juli 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. het eerste lid wordt aangevuld met de volgende woorden:

“, alsmede de in het vijfde lid bedoelde, geplande maatregelen voor de bekendmaking”;

2. het vijfde lid wordt aangevuld met de volgende woorden:

“Bij de aanwending van die verkoopsvorm moeten minimale maatregelen voor de in artikel 1582, tweede lid, bedoelde bekendmaking worden getroffen via ten minste één vastgoeddienstverlener van de informatie-maatschappij die is opgenomen in een door de Koning vastgestelde lijst. Indien die maatregelen niet in acht worden genomen, geldt de in de artikelen 1581 en volgende bepaalde procedure.”;

3. het zesde lid wordt aangevuld met de volgende woorden:

“De maatregelen voor de bekendmaking moeten gedurende minste 20 dagen effectief zijn in de termijn tussen de uitspraak van de beschikking en de verkoop.”;

4. dit artikel wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Indien de instrumenterende notaris echter binnen de in het zesde lid bedoelde termijn een nieuw bod ontvangt, kan hij de verkoop uit de hand opschorten als dat nieuwe bod beter de belangen kan dienen van de schuldeisers, de schuldenaar en, in voorkomend geval, de derde houder.”.

Art. 3

In artikel 1580*ter* van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 5 juli 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. l'alinéa 1^{er} est complété par les mots suivants:

“ainsi que les mesures de publicité projetées, visées à l'alinéa 5”;

2. l'alinéa 4 est complété par les mots suivants:

“Le recours à cette forme de vente doit faire l'objet de mesures de publicité minimales, telles que celles visées à l'article 1582, alinéa 2, et via au moins un prestataire de services immobiliers de la société de l'information repris dans une liste déterminée par le Roi. Si ces mesures ne sont pas respectées, la procédure prévue aux articles 1581 et suivants s'applique.”;

3. l'alinéa 6 est complété par les mots suivants:

“Les mesures de publicité doivent être effectives durant au moins 20 jours, entre le prononcé de l'ordonnance et la vente”;

4. cet article est complété par l'alinéa suivant:

“Toutefois si, dans le délai visé à l'alinéa 6, le notaire instrumentant reçoit une nouvelle offre, ce dernier peut suspendre la vente de gré à gré si cette nouvelle offre peut mieux servir l'intérêt des créanciers, du débiteur et, le cas échéant, du tiers détenteur.”.

Art. 4

À l'article 1193*bis* du Code judiciaire, inséré par la loi du 29 avril 2001 et modifié en dernier lieu par la loi du 13 août 2011, sont apportées les modifications suivantes:

1. à l'alinéa 2, les mots “peut être subordonné à la fixation d'un prix minimum” sont remplacés par les mots “peut être subordonné à la fixation d'un prix minimum et à des mesures de publicités minimales”;

2. l'alinéa 2 est complété par les mots suivants:

“Cette publicité minimale comporte notamment les mesures visées à l'article 1582, alinéa 2, ainsi que le recours à au moins un prestataire de services immobiliers de la société de l'information, repris dans une liste

1. het eerste lid wordt aangevuld met de volgende woorden:

“, alsmede de in het vijfde lid bedoelde, geplande maatregelen voor de bekendmaking”;

2. het vierde lid wordt aangevuld met de volgende woorden:

“Bij de aanwending van die verkoopsvorm moeten minimale maatregelen voor de in artikel 1582, tweede lid, bedoelde bekendmaking worden getroffen via ten minste één vastgoeddienstverlener van de informatiemaatschappij die is opgenomen in een door de Koning vastgestelde lijst. Indien die maatregelen niet in acht worden genomen, geldt de in de artikelen 1581 en volgende bepaalde procedure.”;

3. het zesde lid wordt aangevuld met de volgende woorden:

“De maatregelen voor de bekendmaking moeten gedurende minste 20 dagen effectief zijn in de termijn tussen de uitspraak van de beschikking en de verkoop.”;

4. dit artikel wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Indien de instrumenterende notaris echter binnen de in het zesde lid bedoelde termijn een nieuw bod ontvangt, kan hij de verkoop uit de hand opschorten als dat nieuwe bod beter de belangen kan dienen van de schuldeisers, de schuldenaar en, in voorkomend geval, de derde houder.”.

Art. 4

In artikel 1193*bis* van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 29 april 2001 en het laatst gewijzigd bij de wet van 13 augustus 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. in het tweede lid worden de woorden “kan van de vaststelling van een minimum verkoopprijs afhankelijk worden gesteld” vervangen door de woorden “kan worden onderworpen aan de instelling van een minimumprijs en aan minimale maatregelen voor de bekendmaking”;

2. het tweede lid wordt aangevuld met de volgende woorden:

“Die minimale maatregelen omvatten inzonderheid de in artikel 1582, tweede lid, bedoelde maatregelen, alsmede de inschakeling van ten minste één vastgoeddienstverlener van de informatiemaatschappij die is

déterminée par le Roi. Si cette publicité minimale n'est pas respectée, la procédure prévue aux articles 1581 et suivants s'applique.”;

3. l'alinéa 4 est complété par les mots suivants:

“Durant la période comprise entre l'ordonnance et la vente, telle que visée à l'alinéa 6, un délai de 20 jours minimum doit être observé. Si, dans ce délai, le notaire instrumentant reçoit une nouvelle offre, ce dernier peut suspendre la vente de gré à gré si cette nouvelle offre peut mieux servir l'intérêt des créanciers, du débiteur et, le cas échéant, du tiers détenteur.”.

Art. 5

À l'article 1193^{ter} du Code judiciaire, inséré par la loi du 8 août 1997, sont apportées les modifications suivantes:

1. à l'alinéa 2, les mots “la fixation d'un prix de vente minimum” sont remplacés par les mots “la fixation d'un prix de vente minimum et de mesures de publicités minimales”;

2. l'alinéa 2 est complété par les mots suivants:

“Cette publicité minimale comporte, notamment, les mesures visées à l'article 1582, alinéa 2, ainsi que le recours à au moins un prestataire de services immobiliers de la société de l'information, repris dans une liste déterminée par le Roi. Si cette publicité minimale n'est pas respectée, la procédure prévue aux articles 1581 et suivants s'applique.”;

3. l'alinéa 3 est complété par les mots suivants:

“et de mesures de publicité minimales telles que celles visées à l'alinéa précédent.”;

4. l'alinéa 3 est complété par les mots suivants:

“Durant la période comprise entre l'ordonnance et la vente, telle que visée à l'alinéa 6, un délai de 20 jours minimum doit être observé. Si, dans ce délai, le notaire instrumentant reçoit une nouvelle offre, ce dernier peut

opgenomen in een door de Koning vastgestelde lijst. Indien die maatregelen niet in acht worden genomen, geldt de in de artikelen 1581 en volgende bepaalde procedure.”;

3. het vierde lid wordt aangevuld met de volgende woorden:

“Gedurende de termijn tussen de beschikking en de in het zesde lid bedoelde verkoping moet een minimumtermijn van 20 dagen in acht worden genomen. Indien de instrumenterende notaris binnen die termijn een nieuw bod ontvangt, kan hij de verkoop uit de hand opschorten als dat nieuwe bod beter de belangen kan dienen van de schuldeisers, de schuldenaar en, in voorkomend geval, de derde houder.”.

Art. 5

In artikel 1193^{ter} het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 8 augustus 1997, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. in het tweede lid worden de woorden “een minimumverkoopprijs” vervangen door de woorden “een minimumverkoopprijs en minimale maatregelen voor de bekendmaking”;

2. het tweede lid wordt aangevuld met de volgende woorden:

“Die minimale bekendmaking omvat inzonderheid de in artikel 1582, tweede lid, bedoelde maatregelen, alsmede de inschakeling van ten minste één vastgoeddienstverlener van de informatiemaatschappij die is opgenomen in een door de Koning vastgestelde lijst. Indien die minimale bekendmaking niet in acht wordt genomen, geldt de in de artikelen 1581 en volgende bepaalde procedure.”;

3. het derde lid wordt aangevuld met de woorden:

“; alsook van minimale maatregelen voor de bekendmaking als bedoeld in het vorige lid”;

4. het derde lid wordt aangevuld met de volgende woorden:

“Gedurende de termijn tussen de beschikking en de in het vierde lid bedoelde verkoping moet een minimumtermijn van 20 dagen in acht worden genomen. Indien de instrumenterende notaris binnen die termijn een nieuw

suspendre la vente de gré à gré si cette nouvelle offre peut mieux servir l'intérêt des créanciers, du débiteur et, le cas échéant, du tiers détenteur.”.

2 décembre 2011

Anthony DUFRANE (PS)
Karine LALIEUX (PS)
Linda MUSIN (PS)
Isabelle EMMERY (PS)

bod ontvangt, kan hij de verkoop uit de hand opschorten als dat nieuwe bod beter de belangen kan dienen van de schuldeisers, de schuldenaar en, in voorkomend geval, de derde houder.”.

2 december 2011