

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

10 maart 2009

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek
wat de openbare verkoop van onroerende
goederen betreft**

AMENDEMENTEN

Nr. 1 VAN MEVROUW **SMEYERS** EN DE HEER
TERWINGEN

Art. 2

Dit artikel vervangen als volgt:

«Art. 2. In artikel 1193 van het Gerechtelijk Wetboek,
laatst gewijzigd bij de wet van 8 augustus 1997, worden
de volgende wijzigingen aangebracht;

1° het tweede lid wordt vervangen als volgt:

«De toewijzing geschiedt in één enkele zitting, eerst
bij opbod, en onder de opschortende voorwaarde van
de afwezigheid van een hoger bod bedoeld in de arti-
kel 1592, 1593 en 1594. De artikelen 1589 en 1590
zijn van toepassing op die toewijzing.»;

2° tussen het tweede en het derde lid de volgende
leden invoegen:

Voorgaand document:

Doc 52 **1273/ (2007/2008):**

001: Wetsvoorstel van de dames Smeyers en Schryvers en de heer
Terwingen.
002: Addendum.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

10 mars 2009

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code judiciaire en
ce qui concerne la vente
publique d'immeubles**

AMENDEMENTS

N° 1 DE MME **SMEYERS** ET M. **TERWINGEN**

Art. 2

Remplacer cet article par ce qui suit:

«Art. 2. À l'article 1193 du Code judiciaire, modifié
en dernier lieu par la loi du 8 août 1997, sont apportées
les modifications suivantes:

1° l'alinéa 2 est remplacé par l'alinéa suivant:

«L'adjudication se fait en une seule séance, d'abord
aux enchères, et sous la condition suspensive de
l'absence de surenchère visée aux articles 1592, 1593
et 1594. Les articles 1589 et 1590 sont applicables à
cette adjudication.»;

2° les alinéas suivants sont insérés entre les alinéas
2 et 3:

Document précédent:

Doc 52 **1273/ (2007/2008):**

001: Proposition de loi de Mmes Smeyers et Schryvers et M. Terwingen.
002: Addendum.

«De instrumenterende notaris kan voorafgaand aan de toewijzing, eventueel na advies van een door hem aangestelde deskundige, de instelprijs bepalen. In dat geval kan de instrumenterende notaris een premie toekennen aan die bieder die als eerste een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt. Deze premie bedraagt 1% van de instelprijs. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen.

Voor het geval er meer dan één bieder als eerste een bedrag hoger of gelijk aan de instelprijs wenst te bieden, laat de instrumenterende notaris in een eerste fase een opbod tussen deze bidders toe. De premie wordt toegekend aan diegene van de bidders die in deze fase het hoogste bod doet.

Wanneer niemand de instelprijs biedt, zal de notaris door afmijning een eerste bod uitlokken waarna de verkoop wordt voortgezet.

Wanneer de instrumenterende notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan die bieder die het hoogste bedrag biedt op het einde van de eerste zitting. Deze premie bedraagt 1% van dit geboden bedrag. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen.

De in het tweede en vijfde lid bepaalde premies worden beschouwd als een gerechtskost zoals bepaald in artikel 17 van de Hypotheekwet.».

VERANTWOORDING

Gelet op het schriftelijk advies van de KFBN, leek het de indieners aangewezen de woorden «aan deze bieder» (zie DOC 1273/001, Artikel 2, 2°, tweede lid) weg te laten uit het oorspronkelijke wetsvoorstel. Hierdoor wordt het ook mogelijk de premie toe te kennen aan een bieder aan wie het onroerend goed niet definitief wordt toegewezen.

Eveneens gelet op het schriftelijk advies van de KFBN, hebben de indieners uitdrukkelijk vermeld dat de premies het statuut van bevoorrechte gerechtskost heeft. Artikel 17 W. Hyp. geeft de definitie van een bevoorrechte gerechtskost.

Omwille van de leesbaarheid van dit amendement, hebben de indieners ervoor gekozen het volledige artikel te herschrijven. Echter, enkel de twee bovenstaande elementen werden ten opzichte van het oorspronkelijke wetsvoorstel (DOC 1273/001) gewijzigd.

«Préalablement à l'adjudication, le notaire instrumentant peut fixer le montant de la mise à prix, éventuellement après avis d'un expert désigné par lui. Dans ce cas, le notaire instrumentant peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui, le premier, offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix. Cette prime s'élève à 1% de la mise à prix. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement.

S'il y a plus d'un enchérisseur qui souhaite proposer, en premier, un montant égal ou supérieur à la mise à prix, le notaire instrumentant autorise, dans une première phase, une enchère entre ces enchérisseurs. La prime est octroyée à celui des enchérisseurs qui, dans cette phase, fait l'offre la plus élevée.

Si personne n'offre le montant de la mise à prix, le notaire provoquera une première offre par enchères dégressives, après quoi la vente se poursuivra par enchères.

Si le notaire instrumentant ne fixe pas le montant de la mise à prix, il peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui offre le prix le plus élevé à la fin de la première séance. Cette prime s'élève à 1% du montant offert. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement.

Les primes visées aux alinéas 2 et 5 sont considérées comme des frais de justice au sens de l'article 17 de la loi hypothécaire.».

JUSTIFICATION

Vu l'avis écrit de la FRNB, il nous a semblé opportun de supprimer les mots «à cet enchérisseur» (voir DOC 1273/001, Article 2, 2°, alinéa 2) de la proposition de loi initiale. Cette suppression permet également d'octroyer la prime à un enchérisseur auquel le bien immobilier n'est pas adjugé définitivement.

Eu égard également à l'avis écrit de la FRNB, nous avons précisé explicitement que les primes possèdent le statut de frais de justice privilégiés. Cette notion est définie à l'article 17 de la loi hypothécaire.

Pour la lisibilité de cet amendement, nous avons choisi de réécrire intégralement l'article. Toutefois, seuls les deux éléments mentionnés ci-dessus ont été modifiés par rapport à la proposition de loi initiale (DOC 1273/001).

Nr. 2 VAN MEVROUW **SMEYERS** EN DE HEER **TERWINGEN**

Art. 5

Dit artikel vervangen als volgt:

«Art. 5. In artikel 1587 van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wet van 24 juni 1970, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden «in een enkele zitting, zonder voordeel van inzet of van opbod» vervallen;

2° het artikel wordt aangevuld met de volgende leden:

«De toewijzing geschiedt in één enkele zitting en gebeurt eerst bij opbod.

De instrumenterende notaris kan voorafgaand aan de toewijzing, eventueel na advies van een door hem aangestelde deskundige, de instelprijs bepalen. In dat geval kan de instrumenterende notaris een premie toekennen aan die bidder die als eerste een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt. Deze premie bedraagt 1% van de instelprijs. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen.

Voor het geval er meer dan één bidder als eerste een bedrag hoger of gelijk aan de instelprijs wenst te bieden, laat de instrumenterende notaris in een eerste fase een opbod tussen deze bidders toe. De premie wordt toegekend aan diegene van de bidders die in deze fase het hoogste bod doet.

Wanneer niemand de instelprijs biedt, zal de notaris door afmijning een eerste bod uitlokken waarna de verkoop wordt voortgezet.

Wanneer de instrumenterende notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan die bidder die het hoogste bedrag biedt op het einde van de eerste zitting. Deze premie bedraagt 1% van de definitieve verkoopprijs. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen.

De in het derde en zesde lid bepaalde premies worden beschouwd als een gerechtskost zoals bepaald in artikel 17 van de Hypotheekwet.».

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van amendement nr. 1.

N° 2 DE MME **SMEYERS** ET M. **TERWINGEN**

Art. 5

Remplacer cet article par ce qui suit:

«Art. 5. Dans l'article 1587 du même Code, modifié par la loi du 24 juin 1970, les modifications suivantes sont apportées:

1° les mots «, en une seule séance, sans bénéfice de mise à prix ou d'enchères,» sont supprimés;

2° l'article est complété par les alinéas suivants:

«L'adjudication se fait en une seule séance et, dans un premier temps, aux enchères.

Le notaire instrumentant peut fixer la mise à prix préalablement à l'adjudication, éventuellement après avoir recueilli l'avis d'un expert qu'il a désigné. Dans ce cas, le notaire instrumentant peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui est le premier à faire une offre d'un montant égal ou supérieur au prix fixé. Cette prime s'élève à 1% du prix fixé. Elle n'est exigible que si le bien est définitivement adjudgé.

Dans le cas où plusieurs enchérisseurs souhaitent être les premiers à faire une offre d'un montant égal ou supérieur au prix fixé, le notaire instrumentant autorise dans une première phase une surenchère entre ces enchérisseurs. La prime est octroyée à l'enchérisseur qui fait l'offre la plus élevée durant cette phase.

Si personne n'offre le prix fixé, le notaire suscite une première offre par enchères dégressives, puis poursuit la vente aux enchères.

Si le notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui fait l'offre la plus élevée à la fin de la première séance. Cette prime s'élève à 1% du prix de vente définitif. Elle n'est exigible que si le bien est définitivement adjudgé.

Les primes fixées aux alinéas 3 et 6 sont considérées comme des frais de justice au sens de l'article 17 de la loi hypothécaire.».

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement n° 1.

Nr. 3 VAN MEVROUW SMEYERS EN DE HEER TERWINGEN

Art. 7 (*nieuw*)

Een artikel 7 invoegen, luidend als volgt:

«Art. 7. Deze bepalingen zijn van toepassing op alle openbare verkopen waarvan de akte houdende de verkoopsvoorwaarden zijn verleden na 1 januari 2010.».

Sarah SMEYERS (N-VA)
Raf TERWINGEN (CD&V)

Nr. 4 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 6/1 (*nieuw*)

Een artikel 6/1 invoegen, luidend als volgt:

«Art. 6/1. Artikel 1592 van hetzelfde wetboek wordt aangevuld met het volgende lid:

«In alle gevallen kunnen de verzoekers, wegens bijzondere omstandigheden, hetzij in de verkoopvoorwaarden vermelden, hetzij ter zitting beslissen dat de formaliteit van het hoger bod niet zal worden toegepast.».

VERANTWOORDING

Deze aanvulling van artikel 1592 van het Gerechtelijk Wetboek bevordert de gelijkschakeling in de procedure van de verschillende vormen van openbare verkoop van onroerende goederen.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Raf TERWINGEN (CD&V)

N° 3 DE MME SMEYERS ET M. TERWINGEN

Art. 7 (*nouveau*)

Insérer un article 7, rédigé comme suit:

«Art. 7. Ces dispositions sont applicables à toutes les ventes publiques dont l'acte fixant les conditions de vente a été reçu postérieurement au 1^{er} janvier 2010.».

N° 4 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 6/1 (*nouveau*)

Insérer un article 6/1, rédigé comme suit:

«Art. 6/1. L'article 1592 du même Code est complété par l'alinéa suivant:

«Dans tous les cas le requérant peut, en raison de circonstances particulières et avec l'accord du juge de paix, soit prévoir dans le cahier des charges et conditions de la vente, soit décider séance tenante que la formalité de surenchère n'est pas d'application.».

JUSTIFICATION

Cet ajout à l'article 1592 du Code judiciaire tend à améliorer l'harmonisation de la procédure pour les diverses formes de vente publique de biens immobiliers.