

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

21 DECEMBER 1992

WETSVOORSTEL

betreffende de procedure tot rangregeling

(Ingediend door de heren Bertrand,
Saulmont, Duquesne, Gol en Michel)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. *Inleiding : « Een aanbod aan de wetgever »*

Zie de inleidende nota bij de toelichting van het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1 van de Hypotheekwet (Stuk n° 816/1-92/93).

Dit wetsvoorstel werd uitgewerkt door de heer Georges de Leval, gewoon hoogleraar aan de Rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik.

2. *Toelichting bij het wetsvoorstel*

De rangregeling (artikelen 1639 tot 1654 van het Gerechtelijk Wetboek) bepaalt de verdeling van de koopsom van het onroerend goed waarvan de verkoop van rechtswege inhoudt dat de koopsom aan de ingeschreven schuldeisers wordt overgewezen. Tevens verdwijnen op dat ogenblik alle inschrijvingen en overschrijvingen waarmee het goed was bezwaard.

Van de doeltreffendheid van die procedure hangt het succes van de toewijzing van de onroerende goe-

(*) Tweede zitting van de 48^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

21 DÉCEMBRE 1992

PROPOSITION DE LOI

relative à la procédure en matière d'ordre

(Déposée par MM. Bertrand, Saulmont,
Duquesne, Gol et Michel)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. *Note préliminaire : « Une offre de service au législateur »*

Voir la note préliminaire des développements de la proposition de loi modifiant l'article 1^{er} de la loi hypothécaire (Doc. n° 816/1-92/93).

La présente proposition de loi a été formulée par M. Georges de Leval, Professeur ordinaire à la Faculté de Droit de l'Université de Liège.

2. *Commentaires de la proposition de loi*

La procédure d'ordre (articles 1639 à 1654 du Code judiciaire) régit la répartition du prix du bien immobilier dont la vente emporte de plein droit délégation de prix aux créanciers inscrits, ainsi que la disparition des inscriptions et transcriptions grevant le bien.

L'efficacité d'une telle procédure conditionne le succès des adjudications d'immeubles. Pour être effi-

(*) Deuxième session de la 48^e législature.

deren af. Daarom mag de procedure voor de potentiële koper geen hindernisloop worden, want op die manier wordt hij immers om een bod te doen dat overeenstemt met de normale waarde van het goed, terwijl de schuldeisers en schuldenaar er toch alle belang bij hebben dat het goed tegen de gunstigste prijs wordt verkocht. Om rekening te houden met de samenloop van schuldvorderingen, moet de rangregeling openstaan voor alle schuldeisers van de schuldenaar tegen wie het beslag is geschied.

Om het rendement en de doeltreffendheid van de beslagprocedure op onroerend goed en van de procedure tot rangregeling te verhogen, wordt voorgesteld een viertal bepalingen van het *Gerechtigd Wetboek te wijzigen* :

1. De schuldeisers die voor rangregeling in aanmerking komen

Voorgesteld wordt artikel 1642 van het *Gerechtigd Wetboek* als volgt te wijzigen : « Na de overschrijving van het proces-verbaal van toewijzing en tot het verstrijken van de termijn voor het opmaken van het proces-verbaal van verdeling of van rangregeling, kunnen de schuldeisers die een van de in artikel 1628 genoemde schuldvorderingen bezitten, verzet doen op de prijs ».

Bovendien wordt voorgesteld het laatste lid van artikel 1643 van het *Gerechtigd Wetboek* op te heffen.

Verantwoording

In de huidige tekst schuilt een tegenstelling tussen artikel 1642 van het *Gerechtigd Wetboek*, dat de rangregeling beperkt tot de schuldeisers die een uitvoerbare titel bezitten, en het laatste lid van artikel 1643, dat naar de in artikel 1628 opgesomde schuldvorderingen verwijst.

Aangezien de rechtspraak goeddeels een extensieve oplossing voorstaat, kan die tegenstelling het best worden weggewerkt via een regeling die geen onverantwoorde verschillen invoert tussen de schuldeisers voor de rangregeling in aanmerking komen. Bovendien worden de in het huidige artikel 1642 van het *Gerechtigd Wetboek* opgelegde vormvereisten niet behouden. Het is aangewezen de regeling van het uitvoerend beslag op roerend goed over te nemen. Deze voorziet met name in de mogelijkheid tot informeel verzet, waarbij hij die verzet doet er vooral moet voor zorgen dat hij het schriftelijke bewijs van een binnen de gestelde termijn gedaan verzet kan voorleggen. (zie daarover G. de Leval, *L'Ordre*, Répertoire Notarial, bijgewerkt tot 1991, n° 47 tot 55-1 en ref. cit.)

2. De gerechtelijke doorhaling

Voorgesteld wordt het begin van het tweede lid van artikel 1647 van het *Gerechtigd Wetboek* als volgt te wijzigen : « De rechter kan, te allen tijde, op

cace, la procédure ne doit pas devenir une course d'obstacles pour le candidat adjudicataire qui serait découragé d'enchérir à un prix correspondant à la valeur normale du bien. L'intérêt des créanciers et du débiteur postule, au contraire, que le meilleur prix soit obtenu. Enfin, pour que la procédure d'ordre tienne compte des impératifs de la loi du concours, il importe qu'elle soit ouverte à tous les créanciers du débiteur saisi.

Pour améliorer le rendement et l'efficacité de la procédure de saisie immobilière et d'ordre, il est suggéré de procéder à un *toiletage de quatre dispositions du Code judiciaire* :

1. Les créanciers admis à la procédure d'ordre

Il est suggéré de modifier de la manière suivante l'article 1642 du Code judiciaire : « Après la transcription du procès-verbal de l'adjudication et jusqu'à l'expiration du délai prévu pour l'élaboration du procès-verbal de distribution ou d'ordre, les titulaires des créances énumérées à l'article 1628 peuvent faire opposition sur le prix. »

Il est suggéré d'abroger en outre le dernier alinéa de l'article 1643 du Code judiciaire.

Justification

Dans l'état actuel des textes, il y a une contradiction entre l'article 1642 du Code judiciaire qui réserve la procédure d'ordre aux seuls créanciers ayant un titre exécutoire et l'article 1643 *in fine* qui se réfère aux créances énumérées à l'article 1628.

Avec la jurisprudence majoritaire en faveur d'une solution extensive, il y a lieu de régler la contradiction entre les textes précités en faveur de la solution qui évite d'introduire des distorsions injustifiées entre les créanciers admis à la procédure d'ordre. Au surplus, les formes exigées par l'actuel article 1642 du Code judiciaire ne sont pas maintenues. Il y a lieu d'admettre la solution retenue en matière de saisie-exécution mobilière, c'est-à-dire l'opposition informelle, l'essentiel étant que l'opposant se ménage la preuve écrite d'une opposition effectuée dans les délais. (sur cette question, voyez G. de Leval, *L'Ordre*, Répertoire Notarial, mise à jour 1991, n° 47 à 55-1 et ref. cit.)

2. La radiation judiciaire

Il est suggéré de modifier de la manière suivante le début de l'alinéa 2 de l'article 1647 du Code judiciaire : « Le juge peut, à tout moment, sur requête unila-

eenzijdig verzoek van de koper en voor zover de rechten van de gedingvoerende partijen niet in gevaar zijn, de doorhaling gelasten ... »

Verantwoording

In geval van betwisting tussen de schuldeisers en de beslagene of tussen de schuldeisers onderling, kan de koper, die er alle belang bij heeft om zo snel mogelijk over een gezuiverd onroerend goed te beschikken, de doorhaling van de inschrijvingen en overschrijvingen die het goed bezwaren alleen maar via de beslagrechter verkrijgen. De procedure inzake gerechtelijke doorhaling geeft evenwel aanleiding tot een aantal twistpunten : kan de koper zich tot de beslagrechter wenden zodra hij de koopsom van het goed heeft betaald of kan hij dat uitsluitend indien het ontwerp van verdeling op tegenspraak stuit ? Moet het verzoek tot doorhaling op de gewone wijze worden ingediend (wat voor grote moeilijkheden zorgt als er veel belanghebbende partijen zijn) of volstaat een eenzijdig verzoek ? Dit voorstel poogt voornoemde problemen op te lossen door voor de koper een zo gunstig mogelijke regeling uit te werken en tegelijkertijd de rechten van de schuldeisers en van de beslagene te vrijwaren. Doorhaling wordt immers pas mogelijk nadat de koper het bewijs heeft geleverd dat hij de volledige koopsom aan de notaris of aan de Deposito- en Consignatiekas heeft overgemaakt.

3. Het getuigschrift van de notaris

Voorgesteld wordt het derde lid van artikel 1653 van het Gerechtelijk Wetboek als volgt te wijzigen : « *In elk geval* worden op overlegging van dit getuigschrift alle inschrijvingen en overschrijvingen ambtshalve doorgehaald, die ten laste van de persoon tegen wie het beslag is gedaan, op het toegewezen goed bestaan. »

Verantwoording

In het derde lid van artikel 1653 van het Gerechtelijk Wetboek worden de woorden « *In elk geval* » toegevoegd om een bijzonder vervelend twistpunt weg te werken waarbij sommigen het getuigschrift van de notaris een algemene draagwijdte toekennen, terwijl anderen van mening zijn dat het getuigschrift uitsluitend betrekking kan hebben op de niet batig gerangschikte schuldeisers, zodat in geval van overschot voor de schuldeisers die niet met een vrijwillige opheffing hebben ingestemd of zelfs van overschot voor de beslagene, overlegging van het getuigschrift van de notaris bij de afsluiting van de rangregeling niet volstaat om de desbetreffende inschrijvingen en overschrijvingen door te halen; een procedure tot gerechtelijke doorhaling wordt dan onvermijdelijk, hoewel de rechten van de schuldeisers en van de partij tegen wie het beslag is gedaan, vanzelfspre-

terale de l'adjudicataire et pour autant que les droits des parties litigantes ne soient pas en péril, ordonner la radiation (etc.) »

Justification

En cas de contestation entre les créanciers et le saisi ou entre les créanciers, la radiation des inscriptions et transcriptions grevant l'immeuble ne peut être obtenue par l'adjudicataire, qui est intéressé à obtenir un immeuble purgé dans les meilleurs délais, qu'en s'adressant au juge des saisies. La procédure de radiation judiciaire donne lieu à des controverses : l'adjudicataire peut-il s'adresser au juge des saisies dès qu'il a payé le prix ou uniquement en cas de contredit formé contre le projet de répartition ? La demande doit-elle être introduite par la voie ordinaire (ce qui peut poser de grandes difficultés lorsque les parties intéressées sont nombreuses) ou peut-elle être introduite sur requête unilatérale ? Les suggestions formulées permettent de résoudre ces difficultés en facilitant au maximum la situation de l'adjudicataire sans mettre en péril les droits des créanciers et du saisi puisque la radiation ne peut intervenir qu'après que l'adjudicataire a rapporté la preuve du paiement intégral du prix soit entre les mains du notaire, soit par dépôt à la caisse des dépôts et consignations.

3. Le certificat notarié

Il est suggéré de modifier comme suit l'alinéa 3 de l'article 1653 du Code judiciaire : « Sur production de ce certificat toutes inscriptions et transcriptions existantes à charge du saisi, sur le bien adjudgé, sont, *en tout état de cause*, rayées d'office. »

Justification

Les mots « *en tout état de cause* » sont insérés dans l'alinéa 3 de l'article 1653 du Code judiciaire afin de mettre fin à une controverse particulièrement irritante opposant ceux qui reconnaissent une portée générale au certificat notarié à ceux qui prétendent que celui-ci ne pourrait concerner que les créanciers non utilement colloqués de telle sorte que si un solde doit être attribué à des créanciers qui n'ont pas consenti une mainlevée volontaire ou même si un solde revient au saisi, la production du certificat notarié lors de la clôture de l'ordre, ne permet pas la radiation des inscriptions et transcriptions correspondantes, une procédure de radiation judiciaire devenant alors indispensable, alors que les intérêts des créanciers et ceux du saisi sont évidemment sauvegardés par la consignation des fonds qui leur reviennent. Il y a donc lieu de consacrer dans le texte le caractère

kend gevrijwaard zijn door de consignatie van het geld dat hun toekomt. In de tekst moet het onbetwistbaar algemene karakter van de automatische doorhaling bij overlegging van het getuigschrift van de notaris dan ook uitdrukkelijk worden bevestigd.

absolument général de la radiation automatique sur base de la production du certificat notarié.

E. BERTRAND
G. SAULMONT
A. DUQUESNE
J. GOL
L. MICHEL

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In artikel 1642 van het Gerechtelijk Wetboek wordt het eerste lid vervangen door het volgende lid :

« Art. 1642. — « Na de overschrijving van het proces-verbaal van toewijzing en tot het verstrijken van de termijn voor het opmaken van het proces-verbaal van verdeling of van rangregeling, kunnen de schuldeisers die een van de in artikel 1628 genoemde schuldvorderingen bezitten, verzet doen op de prijs ».

Art. 2

Het laatste lid van artikel 1643 van hetzelfde Wetboek wordt opgeheven.

Art. 3

In artikel 1647 van hetzelfde Wetboek wordt het tweede lid vervangen door het volgende lid :

« Art. 1647 — « De rechter kan te allen tijde, op eenzijdig verzoek van de koper en voor zover de rechten van de gedingvoerende partijen niet in gevaar zijn, de doorhaling gelasten van alle bestaande inschrijvingen en overschrijvingen die het toegewezen onroerend goed bezwaren, onder verplichting voor de koper zich vooraf te bevrijden zoals bepaald wordt in artikel 1641. »

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Dans l'article 1642 du Code judiciaire, le premier alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« Art. 1642. — Après la transcription du procès-verbal de l'adjudication et jusqu'à l'expiration du délai prévu pour l'élaboration du procès-verbal de distribution ou d'ordre, les titulaires des créances énumérées à l'article 1628 peuvent faire opposition sur le prix. »

Art. 2

Le dernier alinéa de l'article 1643 du même Code est abrogé.

Art. 3

Dans l'article 1647 du même Code, le deuxième alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« Le juge peut, à tout moment, sur requête unilatérale de l'adjudicataire et pour autant que les droits des parties litigantes ne soient pas en péril, ordonner la radiation de toutes les inscriptions et transcriptions existantes, grevant l'immeuble adjudgé, à charge pour l'adjudicataire de s'être préalablement libéré, ainsi qu'il est dit à l'article 1641. »

Art. 4

Het derde lid van artikel 1653 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt : « In elk geval worden op overlegging van dit getuigschrift alle inschrijvingen en overschrijvingen ambtshalve doorgehaald die ten laste van de persoon tegen wie het beslag is gedaan, op het toegewezen goed bestaan. »

30 oktober 1992.

Art. 4

Dans l'article 1653 du même Code, troisième alinéa, les mots « , en tout état de cause » sont insérés entre les mots « sont » et les mots « rayés d'office ».

30 octobre 1992.

E. BERTRAND
G. SAULMONT
A. DUQUESNE
J. GOL
L. MICHEL