

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1980-1981

22 JANUARI 1981

WETSONTWERP

tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek
wat betreft bepaalde verkopen
van onroerende goederen

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE ⁽¹⁾
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER VAN ROMPAEY

DAMES EN HEREN,

I. — Inleiding.

Uw commissie heeft op 14 november 1979, een wetsvoorstel van de heer Verhaegen besproken (*Stuk* n° 113/1, B.Z. 1979) dat ertoe strekt een artikel 1193bis en een artikel 1193ter in het Gerechtelijk Wetboek in te voegen, teneinde de verkoop uit de hand mogelijk te maken van onroerende goederen die toebehoren aan minderjarigen, onbekwamen en gefailleerden, in de gevallen waarin deze formule grotere voordelen zou bieden dan de openbare verkoop.

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Léon Remacle.

A. — Leden : de heren Bourgeois, Grafé, Léon Remacle, M^{re} Ryckmans-Corin, de heren Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Weckx, Willems, N. — Boel, Brouhon, Bob Cools, Dejardin, M^{re} Detiège, de heren Jandrain, Van Cauwenberghe. — Defraigne, Mundeleer, Van Belle, Van de Velde. — Havelange. — Baert.

B. — Plaatsvervangers : de heer Aerts, M^{re} Demeester-De Meyer, de heer Deschamps, M^{re} Dielens, de heren le Hardy de Beaulieu, Lernoux, M^{re} Smet, de heren Smets, Steverlynck, Van den Brande, Verhaegen. — M^{re} Adriaensens echtg. Huybrechts, de heer Baudson, M^{re} Brenez, de heren Delizée, Mangelschots, Van Acker, Van Gompel, Vanvelthoven. — Albert Claes, De Winter, Gol, Kempinaire, Verberckmoes. — Mordant, Risopoulos. — Raphaël Declercq, Schiltz.

Zie :

704 (1980-1981) :

- N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.
- N° 2 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1980-1981

22 JANVIER 1981

PROJET DE LOI

modifiant le Code judiciaire
en matière de certaines ventes d'immeubles

RAPPORT

FAIT
AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE ⁽¹⁾
PAR M. VAN ROMPAEY

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Introduction.

Votre commission a examiné, le 14 novembre 1979, une proposition de loi de M. Verhaegen (*Doc.* n° 113/1, S.E. 1979) insérant les articles 1193bis et 1193ter dans le Code judiciaire en vue de permettre la vente de gré à gré d'immeubles appartenant à des mineurs, des incapables et des faillis, dans les cas où cette formule présente des avantages plus grands que la vente publique.

⁽¹⁾ Composition de la Commission :

Président : M. Léon Remacle.

A. — Membres : MM. Bourgeois, Grafé, Léon Remacle, M^{re} Ryckmans-Corin, MM. Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Weckx, Willems, N. — Boel, Brouhon, Bob Cools, Dejardin, M^{re} Detiège, MM. Jandrain, Van Cauwenberghe. — Defraigne, Mundeleer, Van Belle, Van de Velde. — Havelange. — Baert.

B. — Suppléants : M. Aerts, M^{re} Demeester-De Meyer, M. Deschamps, M^{re} Dielens, MM. le Hardy de Beaulieu, Lernoux, M^{re} Smet, MM. Smets, Steverlynck, Van den Brande, Verhaegen. — M^{re} Adriaensens épouse Huybrechts, M. Baudson, M^{re} Brenez, MM. Delizée, Mangelschots, Van Acker, Van Gompel, Vanvelthoven. — Albert Claes, De Winter, Gol, Kempinaire, Verberckmoes. — Mordant, Risopoulos. — Raphaël Declercq, Schiltz.

Voir :

704 (1980-1981) :

- N° 1 : Projet transmis par le Sénat.
- N° 2 : Amendements.

Tijdens deze bespreking heeft de Minister verwezen naar een wetsvoorstel van de heer Baudson (*Stuk* n° 152/1, 1977-1978) dat betrekking had op de verkoop uit de hand van onroerende goederen van de gefailleerde en naar een wetsvoorstel van de heer Verhaegen (*Stuk* n° 957/1, 1975-1976) dat tot doel had de verkoop uit de hand van onroerende goederen toebehorende aan minderjarigen toe te laten.

De Minister kondigde toen de indiening van een wetsontwerp aan met een gelijkaardig doel als dat van voornoemde wetsvoorstellen.

Op 5 december 1979 diende de Regering dan het aangekondigde wetsontwerp in.

Dit wetsontwerp dat of 5 december 1979 in de Senaat werd ingediend (*Stuk Senaat* n° 320/1) werd er samen met het wetsvoorstel van de heer Storme (*Stuk Senaat* n° 66/1, B.Z. 1979) besproken.

Het wetsontwerp zoals het door de Senaat werd overgezonden heeft tot doel de verkoop uit de hand mogelijk te maken van onroerende goederen, die behoren aan minderjarigen, onbekwaamverklaarden, krankzinnigen of geïnterneerden, aan afwezigen, of tot een failliete boedel, of afhangen van een nalatenschap aanvaard onder het voorrecht van boedelbeschrijving. De bedoeling van dit wetsontwerp is de formule van de openbare verkoop als algemene regel te behouden, doch de formule van verkoop uit de hand toe te laten wanneer deze in het voordeel is van de beschermde persoon.

II. — Algemene bespreking.

De Minister wijst er op dat de openbare verkopen steeds minder en minder opbrengen wat in het nadeel is van de beschermde personen. Dientengevolge trachten de rechtsmachten deze nadelen voor de beschermde personen te vermijden door in sommige gevallen de verkoop uit de hand toe te laten, wat echter strijdig is met de huidige wetgeving. Aan deze ongezonde situatie, waarin de rechters met goede bedoelingen handelen in strijd met de wet, dient een einde te worden gemaakt.

In het belang van de beschermde personen is het noodzakelijk de mogelijkheid tot verkoop uit de hand toe te laten wanneer een hogere verkoopprijs dan deze die te verwachten is bij een openbare verkoop geboden wordt. Daarom bepaalt het nieuw artikel 1193bis, tweede lid, dat de verkoop uit de hand kan afhankelijk gesteld worden van een minimum verkoopprijs.

III. — Artikelsgewijze bespreking.

Artikel 1.

Artikel 1 strekt er toe het opschrift van hoofdstuk IV van boek IV van het vierde deel van het Gerechtelijk Wetboek aan te passen aan de door dit ontwerp voorgestelde wijziging.

Het woord « openbaar » wordt in het opschrift aldus weggelaten.

Artikel 1 wordt aangenomen met 11 stemmen en 1 onthouding.

Art. 2.

Het eerste lid van artikel 1193 van het Gerechtelijk Wetboek dat bepaalt dat de verkoop van de onroerende goederen, waarvan sprake is in de artikelen 1186 tot 1189 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt op de wijze die gebruikelijk is inzake gewone openbare verkoping van onroerende goederen, wordt door dit artikel aangevuld teneinde de door dit wetsontwerp voorgesteld uitzondering in te voegen.

Artikel 2 wordt eenparig aangenomen.

Au cours de la discussion, le Ministre s'est référé à une proposition de loi de M. Baudson (*Doc.* n° 152/1, 1977-1978) relative à la vente de gré à gré des immeubles du failli, et à une proposition de M. Verhaegen (*Doc.* n° 957/1, 1975-1976) qui avait pour objet d'autoriser la vente de gré à gré d'immeubles appartenant à des mineurs.

Le Ministre a ensuite annoncé le dépôt d'un projet de loi ayant un objet similaire à celui des propositions de loi précitées.

Le Gouvernement a déposé ce projet de loi le 5 décembre 1979.

Ce projet, qui a été déposé au Sénat le 5 décembre 1979, (*Doc. Sénat* n° 320/1, 1979-1980) y a été examiné conjointement avec la proposition de M. Storme (*Doc. Sénat* n° 66/1, S.E. 1979).

Le projet de loi transmis par le Sénat a pour objet d'autoriser la vente de gré à gré d'immeubles appartenant à des mineurs, des interdits, des aliénés, des internés ou des absents, ou encore d'immeubles faisant partie de la masse faillie ou d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire. Le projet de loi maintient la formule de la vente publique comme règle générale, mais autorise celle de la vente de gré à gré lorsque cette dernière est dans l'intérêt de la personne protégée.

II. — Discussion générale.

Le Ministre fait observer que le produit des ventes publiques ne cesse de décroître, ce qui lèse les personnes protégées. En conséquence, les tribunaux, voulant éviter que les intéressés ne subissent un dommage, autorisent dans certains cas la vente de gré à gré, pratique qui est contraire à la législation actuelle. Il convient de mettre un terme à cette situation malsaine dans laquelle les juges agissent à l'encontre de la loi dans un but louable.

Dans l'intérêt des personnes protégées, il est nécessaire d'autoriser la vente de gré à gré lorsqu'un prix supérieur à celui qui peut être escompté en cas de vente publique est offert. C'est la raison pour laquelle le nouvel article 1193bis deuxième alinéa, prévoit que la vente de gré à gré peut être subordonnée à la fixation d'un prix minimum.

III. — Discussion des articles.

Article 1^{er}.

L'article 1^{er} vise à adapter l'intitulé du chapitre IV du Livre IV de la quatrième partie du Code judiciaire à la modification qui est proposée dans le présent projet.

Cette modification entraîne la suppression du mot « public » dans l'intitulé.

L'article 1^{er} est adopté par 11 voix et 1 abstention.

Art. 2.

Le premier alinéa de l'article 1193 du Code judiciaire, qui prévoit que la vente d'immeubles visée aux articles 1186 à 1189 du Code judiciaire a lieu conformément à ce qui est usité à l'égard des ventes publiques ordinaires d'immeubles, est complété par le présent article en vue d'y prévoir l'exception qui est proposée par le présent projet de loi.

L'article 2 est adopté à l'unanimité.

Art. 3.

Artikel 3 voegt een nieuw artikel 1193bis in, dat betrekking heeft op de verschillende gevallen bedoeld in de artikelen 1186 tot 1189 van het Gerechtelijk Wetboek, namelijk die gevallen waarin een door de rechtbank aangewezen notaris met de openbare verkoping wordt belast ten overstaan van de vrederechter van het kanton waar de goederen gelegen zijn. Een nieuwe rechtspleging wordt ingesteld waarbij de verkoop uit de hand kan worden toegestaan indien zulks in het voordeel is van de beschermde persoon.

Een lid vestigt er de aandacht op dat een door de koper ondertekend schriftelijk aanbod, aan het dossier, dat ter beschikking van een familieraad wordt gesteld, zal worden toegevoegd. Inderdaad, indien dit aanbod enkel mondeling is, beschikt men over geen enkele zekerheid dat de bieder zich aan zijn aanbod zal houden. Mocht hij zijn mondeling gedaan aanbod intrekken, dan bestaat er geen enkel verhaal. De door de notaris op te stellen modelakte dient ook de aangeboden prijs te vermelden.

De Minister verklaart dat het vierde lid van artikel 1193bis een voldoende waarborg inhoudt vermits de aanvraag moet ingediend worden bij een met redenen omkleed verzoekschrift waarbij een door een notaris opgemaakt ontwerp van verkoopakte wordt gevoegd.

Voormeld lid erkent dat dit antwoord van de Minister wel gedeeltelijk zijn bekommernis tegemoet komt, maar geeft er toch de voorkeur aan dat de verplichting van een minimumprijs zou opgelegd worden zoals zulks is voorzien in het wetsvoorstel van de heer Verhaegen, in plaats van de mogelijkheid van een minimumprijs zoals thans voorzien in het ontwerp.

Hetzelfde lid vraagt zich ook af welke de gevolgen zullen zijn indien de bepaalde minimumprijs niet wordt bereikt.

De Minister antwoordt dat de mogelijkheid om een minimum verkoopprijs op te leggen in het oorspronkelijk ontwerp niet was voorzien doch in het door de Senaat overgezonden ontwerp werd ingevoegd door overname van een bepaling van het wetsvoorstel van de heer Storme.

Verder herinnert de Minister er aan dat de formule van de openbare verkoping de algemene regel is wanneer onroerende goederen die toebehoren aan minderjarigen, onbekwaamverklaarden, krankzinnigen of geïnterneerden, aan afwezigen, of goederen die behoren tot een failliete boedel of die afhangen van een nalatenschap aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving, worden verkocht.

De formule van de verkoop uit de hand is slechts de uitzondering die kan worden toegestaan indien deze formule in het belang is van de beschermde personen. De machtiging tot verkoop uit de hand wordt ofwel door de familieraad ofwel door de rechtbank van eerste aanleg verleend. Indien de familieraad deze machtiging verleend wordt zij onderworpen aan de homologatie van de rechtbank van eerste aanleg. Indien de verkoop uit de hand minder voordelen zou bieden dan de openbare verkoop, zal de machtiging niet verleend worden en indien, na verlening van de machtiging, de minimum verkoopprijs niet wordt bereikt zal de verkoop niet doorgaan, omdat de hoofdvoorwaarde niet is vervuld. Alsdan zal overgegaan worden tot een openbare verkoping.

Een ander lid wijst erop dat, indien een openbare verkoping niet doorgaat, de veroorzaakte onkosten ten laste vallen van de beschermde personen, terwijl er geen onkosten zijn indien een verkoop uit de hand niet doorgaat.

De heer Risopoulos dient een amendement in er toe strekkende de laatste zin van het eerste lid van artikel 1193bis te vervangen door wat volgt: « De machtiging hoeft slechts te

Art. 3.

L'article 3 insère un nouvel article 1193bis concernant les différents cas visés aux articles 1186 à 1189 du Code judiciaire, à savoir les cas où un notaire désigné par le tribunal est chargé de procéder à la vente publique devant le juge de paix du canton de la situation des biens. Il est instauré une procédure nouvelle qui permet la vente de gré à gré si tel est l'intérêt de la personne protégée.

Un membre estime qu'une offre écrite signée par le candidat acquéreur devrait être jointe au dossier qui est mis à la disposition du conseil de famille. Rien, en effet, ne garantit que le candidat acquéreur honorera son offre s'il s'agit d'une simple offre verbale. L'offre verbale ne permet aucun recours en cas de dédit. Le projet d'acte établi par le notaire devrait également indiquer le prix offert.

Le Ministre répond que le quatrième alinéa de l'article 1193bis offre une garantie suffisante, étant donné que la demande doit être introduite par une requête motivée à laquelle est joint un projet d'acte de vente établi par un notaire.

Le membre précité reconnaît que la réponse du Ministre lui donne satisfaction partielle. Il préférerait néanmoins que l'obligation de fixer un prix minimum soit prévue comme c'était le cas dans la proposition de loi de M. Verhaegen, plutôt que la possibilité de fixer un tel prix, ainsi que le prévoit le projet en discussion.

Le même membre demande également ce qu'il adviendra si le prix minimum fixé n'est pas atteint.

Le Ministre répond que le projet initial ne prévoyait pas la possibilité d'imposer un prix minimum mais que le projet transmis par le Sénat a repris cette disposition de la proposition de loi déposée par M. Storme.

Le Ministre rappelle ensuite que le recours à la formule de la vente publique est de règle quand il s'agit de vendre des immeubles qui appartiennent à des mineurs d'âge, des interdits, des personnes atteintes d'aliénation mentale ou internées ou à des absents, soit d'immeubles qui font partie de la masse faillie ou qui dépendent d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire.

La formule de la vente de gré à gré est d'exception; elle peut être autorisée lorsqu'elle sert l'intérêt des personnes protégées. L'autorisation de vendre de gré à gré est accordée soit par le conseil de famille, soit par le tribunal de première instance. Si elle est accordée par le conseil de famille, l'autorisation est soumise à l'homologation du tribunal de première instance. S'il apparaît que la vente de gré à gré risque d'être moins avantageuse que la vente publique, l'autorisation ne sera pas accordée; en outre, si l'autorisation a été accordée mais que le prix de vente minimum n'est pas atteint, la vente n'a pas lieu, étant donné que la condition principale n'est pas remplie. Dans ce cas, il sera procédé à une vente publique.

Un autre membre souligne que si la vente publique n'a pas lieu, les frais occasionnés incombent aux personnes protégées, tandis qu'il n'y a pas de frais si une vente de gré à gré ne se réalise pas.

M. Risopoulos présente un amendement visant à remplacer la dernière phrase du premier alinéa de l'article 1193bis par ce qui suit: « Cette autorisation ne devra être accordée que

worden verleend uit hoofde van een volstreekte noodzakelijkheid of van een klaarblijkelijk voordeel voor de beschermde persoon » (*Stuk n° 704/2*).

De auteur motiveert zijn amendement als volgt : de huidige tekst bepaalt enkel dat de machtiging wordt verleend indien het belang van de beschermde personen dit vereist. Artikel 457 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt met betrekking tot de minderjarigen, dat de voogd, zelfs vader of moeder, geen onroerende goederen mag vervreemden, zonder daartoe door een familierraad te zijn gemachtigd. Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat die machtiging niet mag worden verleend dan uit hoofde van een volstreekte noodzakelijkheid of van een klaarblijkelijk voordeel.

De indiener van het amendement is van oordeel dat het verkieslijker is deze bepaling te hernemen daar ze door de rechtspraak en de rechtsleer werd omschreven en daar het wenselijk is geen grotere vrijheid te geven voor wat betreft de onroerende goederen die toebehoren aan andere onbekwamen dan minderjarigen.

De Minister verwijst naar de besprekingen in de Senaat tijdens welke een gelijkaardig amendement werd verdedigd. De Senaatscommissie was van oordeel dat de in het ontwerp voorziene bepaling moest worden behouden om aan de rechtbank het grootst mogelijke appreciatie-recht te laten. Men achtte « het belang van de beschermde personen » een voldoende criterium.

Daarenboven heeft de Senaatscommissie uit het wetsvoorstel van de heer Storme de bepaling overgenomen dat de machtiging van de familierraad of van de rechtbank uitdrukkelijk bepaalt waarom de verkoop uit de hand het belang van de beschermde persoon dient terwijl deze vorm van verkoop uit de hand afhankelijk kan gesteld worden van een minimum verkoopprijs.

Tenslotte wijst de Minister er nog op dat de rechters door hun ervaring deskundigers zijn inzake de waarde van de onroerende goederen en de markt van deze goederen zeer goed kennen.

Het amendement wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1.

De heer Risopoulos dient een tweede amendement in (*Stuk n° 704/2*) er toe strekkende de aanwezigheid van de wettelijke vertegenwoordigers bij de verkoping op te leggen.

Ter verantwoording van zijn amendement merkt de indiener op dat het laatste lid van artikel 1193bis bepaalt dat alleen de verkoop moet geschieden in aanwezigheid van de toeziende voogden.

Indien de toeziende voogden, die slechts een functie van toezicht uitoefenen, aanwezig zijn, is het des te noodzakelijker dat de wettelijke vertegenwoordigers, die verkopers zijn aanwezig zijn daar vooral in de gevallen voorzien door de artikelen 1184 en 1186 van het Gerechtelijk Wetboek de familiale belangen een grote rol spelen.

De Minister antwoordt dat de oorspronkelijke tekst van het ontwerp zulks bepaalde doch dat de Raad van State in zijn advies dit niet heeft weerhouden. Het is evident dat de wettelijke vertegenwoordigers, die partij zijn bij de overeenkomst, ook aanwezig zijn en het is derhalve overbodig dit in de tekst in te schrijven.

De auteur van het amendement geeft er de voorkeur aan dat zulks in de tekst van de wet en niet enkel in het verslag zou worden vermeld.

Het amendement wordt verworpen met 7 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 3 wordt eenparig aangenomen.

pour cause de nécessité absolue ou d'avantage évident pour la personne protégée » (*Doc. n° 704/2*).

L'auteur justifie son amendement de la manière suivante : le texte actuel prévoit uniquement que l'autorisation est accordée si l'intérêt des personnes protégées l'exige. L'article 457 du Code civil prévoit, en ce qui concerne les mineurs d'âge, que le tuteur, même le père ou la mère, ne peut aliéner les biens immobiliers sans y être autorisé par un conseil de famille. Le deuxième alinéa de cet article prévoit que cette autorisation ne devra être accordée que pour cause de nécessité absolue ou d'avantage évident.

L'auteur de l'amendement estime qu'il est préférable de reprendre cette disposition, étant donné que sa portée a été précisée par la jurisprudence et la doctrine et qu'il est souhaitable d'accorder une liberté plus grande en ce qui concerne les immeubles qui appartiennent à des incapables autres que les mineurs d'âge.

Le Ministre renvoie au débat qui s'est déroulé au Sénat, au cours duquel un amendement similaire a été défendu. La Commission du Sénat a estimé que la disposition contenue dans le projet devait être maintenue afin de laisser au tribunal le pouvoir d'appréciation le plus large. Elle a estimé que « l'intérêt des personnes protégées » constituait un critère suffisant.

En outre, la Commission du Sénat a repris la disposition figurant dans la proposition de loi de M. Storme, aux termes de laquelle l'autorisation du conseil de famille doit indiquer expressément la raison pour laquelle la vente de gré à gré sert l'intérêt des personnes protégées et le recours à cette forme de vente peut être subordonné à la fixation d'un prix minimum.

Le Ministre souligne enfin que, grâce à leur expérience, les juges sont experts en matière de valeur d'immeubles et ont une très bonne connaissance du marché immobilier.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 1.

M. Risopoulos présente un second amendement (*Doc. n° 704/2*) prévoyant que les représentants légaux doivent obligatoirement être présents à la vente.

L'auteur de l'amendement justifie celui-ci en faisant observer que le dernier alinéa de l'article 1193bis prévoit que seuls les subrogés tuteurs sont tenus d'être présents à la vente.

Si les subrogés tuteurs, qui n'exercent qu'une fonction de contrôle, doivent être présents, la présence des représentants légaux, qui sont vendeurs, est d'autant plus nécessaire que les intérêts familiaux revêtent une grande importance, surtout dans les cas prévus par les articles 1184 et 1186 du Code judiciaire.

Le Ministre répond que si le texte initial du projet prévoyait une telle procédure, le Conseil d'Etat ne l'a cependant pas retenue dans son avis. Il est évident que les représentants légaux, qui sont parties au contrat, doivent également être présents et il est dès lors superflu de le prévoir dans le texte.

L'auteur de l'amendement préfère que cela figure dans le texte de la loi et pas seulement dans le rapport.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 4 et 1 abstention.

L'article 3 est adopté à l'unanimité.

Art. 4.

Dit artikel voegt een nieuw artikel 1193^{ter} in met betrekking tot de rechtspleging die toepasselijk is wanneer de onroerende goederen van een gefailleerde worden verkocht. In dit geval wordt de machtiging door de rechter-commissaris verleend.

Artikel 4 wordt eenparig aangenomen.

**

Het gehele wetsontwerp wordt eenparig aangenomen.

De Rapporteur,
R. VAN ROMPAEY.

De Voorzitter,
L. REMACLE.

Art. 4.

Cet article insère un nouvel article 1193^{ter} relatif à la procédure applicable en cas de vente des immeubles du failli. Dans ce cas, l'autorisation est accordée par le juge-commissaire.

L'article 4 est adopté à l'unanimité.

**

L'ensemble du projet de loi est adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,
R. VAN ROMPAEY.

Le Président,
L. REMACLE.