

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

23 DECEMBER 1992

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de
artikelen 1193^{bis} en 1326
van het Gerechtelijk Wetboek**

(Ingediend door de heer Duquesne)

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 heren Alain Delière en Etienne Bozet, notarissen te Luik.

2. Toelichting bij het wetsvoorstel

De verkopen van onroerende goederen waar minderjarigen of afwezigen bij betrokken zijn of die behoren tot een onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaarde nalatenschap (artikel 1186 tot 1189 van het Gerechtelijk Wetboek) gebeuren in de regel openbaar en brengen, ten behoeve van de ingeschreven hypotheekaire en bevoorrechte schuldeisers die op geldige wijze bij de toewijzing zijn opgeroepen, van rechtswege overwijzing mede van de prijs (arti-

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

23 DÉCEMBRE 1992

PROPOSITION DE LOI

**modifiant les
articles 1193^{bis} et 1326
du Code judiciaire**

(Déposée par M. Duquesne)

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 Maîtres A. Delière et Etienne Bozet, notaires à Liège.

2. Commentaire de la proposition de loi

En règle, les ventes d'immeubles dans lesquelles sont intéressés des mineurs ou des absents ou qui dépendent d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire (article 1186 à 1189 du Code judiciaire) sont réalisées publiquement et emportent de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits qui ont été valablement appelés à l'adjudication (article 1326, alinéa 1^{er} du Code judiciaire). Il en est de même des ventes

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

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

kel 1326, 1^o lid van het Gerechtelijk Wetboek). Hetzelfde geldt voor verkopeningen van onroerende goederen die tot een failliete boedel behoren (artikel 1190 van het Gerechtelijk Wetboek).

De wet van 18 februari 1981 heeft het echter onder bepaalde voorwaarden mogelijk gemaakt deze onroerende goederen uit de hand te verkopen (artikel 1193bis en 1193ter van het Gerechtelijk Wetboek). De verkopeningen uit de hand van onroerende goederen die behoren tot een failliete boedel (artikel 1193bis) zijn net als de openbare verkopeningen (artikel 1326, 2^o lid) « zuiverend ». Dat is evenwel niet het geval voor de verkopeningen uit de hand bedoeld in artikel 1193bis van het Gerechtelijk Wetboek. De reden hiervoor is niet duidelijk : in beide gevallen moet de rechtbank machtiging verlenen voor de verkoping, en de vraag zal pas worden ingewilligd als het resultaat van de verkoping uit de hand interessanter blijkt te zijn dan dat van een openbare verkoping.

Niets belet trouwens dat de ingeschreven hypotheaire en bevoorrechte schuldeisers, net als bij een faillissement, door de rechtbank worden gehoord of opgeroepen.

De zuivering via een vrijwillige vervreemding (artikelen 109 en volgende van de hypotheekwet) onthefte een goed weliswaar van hypotheaire lasten, maar dat is niet de eenvoudigste weg.

Indien er geen fundamenteel bezwaar bestaat tegen een uitbreiding van de regeling van artikel 1193ter tot artikel 1193bis, zou een wetswijziging in die zin de verkoop van onroerende goederen gemakkelijker en veiliger maken.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In artikel 1193bis van het Gerechtelijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1^o Het eerste lid wordt aangevuld als volgt :

« en indien ze geen afbreuk doet aan de rechten van de ingeschreven hypotheaire en bevoorrechte schuldeisers. »

2^o Het vierde lid wordt aangevuld als volgt :

« Daarbij wordt een getuigschrift van de hypotheekbewaarder gevoegd met eventuele vermelding van de bestaande inschrijvingen en alle overschrijvingen van een bevel of een beslag betreffende de te verkopen onroerende goederen. »

3^o Tussen het 4^e en het 5^e lid wordt het volgende lid ingevoegd :

d'immeubles dépendant d'une masse faillie (article 1190 du Code judiciaire).

La loi du 18 février 1981 a cependant autorisé, sous certaines conditions, la vente de ces immeubles de gré à gré (article 1193bis et 1193ter du Code judiciaire). Mais alors que les ventes de gré à gré d'immeubles dépendant d'une masse faillie (article 1193ter) sont « purgentes » au même titre que les ventes publiques (article 1326, alinéa 2), cet effet n'est pas prévu pour les ventes de gré à gré visées à l'article 1193bis du Code judiciaire. On n'en aperçoit pas la raison : dans l'un et l'autre cas, la vente doit être autorisée par le tribunal et celui-ci ne fera droit à la requête que si le résultat de la vente de gré à gré paraît plus favorable que celui d'une vente publique.

Rien n'empêcherait par ailleurs que les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits soient entendus ou appelés par le tribunal, comme en matière de faillite.

Certes, la procédure de la purge sur aliénation volontaire (article 109 et suivants de la loi hypothécaire) permettra d'obtenir la liberté hypothécaire du bien. Ce n'est toutefois pas la voie la plus facile.

Si aucune objection de fond ne s'oppose à étendre le régime de l'article 1193ter à l'article 1193bis, une modification législative en ce sens faciliterait et sécuriserait les transactions immobilières.

A. DUQUESNE

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

A l'article 1193bis du Code judiciaire sont apportées les modifications suivantes :

1^o Le premier alinéa est complété comme suit :

« et si elle ne préjudice pas aux droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires inscrits. »

2^o Le quatrième alinéa est complété comme suit :

« auquel est joint un certificat du conservateur des hypothèques relatant, le cas échéant, les inscriptions existantes et toute transcription de commandement ou de saisie portant sur les immeubles qui doivent être vendus. »

3^o L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 4 et 5 :

« De ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers moeten worden gehoord of bij gerechtsbrief behoorlijk worden opgeroepen. Zij kunnen van de rechtbank vorderen dat de machtiging om uit de hand te verkopen afhankelijk wordt gesteld van bepaalde voorwaarden, zoals een minimum-verkoop-prijs. »

4° Dit artikel wordt aangevuld met het volgende lid :

« In voorkomend geval verdeelt de in de beschikking aangewezen notaris de prijs overeenkomstig de artikelen 1639 en volgende. »

Art. 2

In artikel 1326, tweede lid, van hetzelfde Wetboek worden de woorden « overeenkomstig artikel 1193ter » vervangen door de woorden « overeenkomstig de artikelen 1193bis en 1193ter. ».

13 oktober 1992.

« Les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits doivent être entendus ou dûment appelés par pli judiciaire. Ils peuvent demander au tribunal que l'autorisation de vente de gré à gré soit subordonnée à certaines conditions, telle que la fixation d'un prix de vente minimum. »

4° Cet article est complété par l'alinéa suivant :

« Le cas échéant, le notaire désigné par ordonnance répartira le prix conformément aux articles 1639 et suivants de ce code. »

Art. 2

Dans l'article 1326, deuxième alinéa, du même code, les mots « à l'article 1193ter » sont remplacés par les mots « aux articles 1193bis et 1193ter. »

13 octobre 1992.

A. DUQUESNE