

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1986-1987

5 JANUARI 1987

**Voorstel van wet tot aanvulling van artikel 1580
van het Gerechtelijk Wetboek****(Ingediend door de heer Cooreman)**

TOELICHTING

Zeer terecht behandelt het Gerechtelijk Wetboek de procedure van uitvoerend beslag op onroerend goed uitvoerig en gedetailleerd. Er staan inderdaad belangen op het spel van een schuldenaar die zijn eigendom verkocht ziet, een schuldeiser die aanzienlijke financiële verliezen tracht te vermijden, en kandidaten-kopers.

De rol die de notaris te vervullen krijgt voor het normale verloop van deze procedure, met inachtneming van de verschillende belangen, is aanzienlijk.

Het voorstel van wet dat u thans wordt voorgelegd, heeft tot doel een onduidelijkheid in het Gerechtelijk Wetboek, te verhelpen, ten einde een vlot verloop van de procedure te waarborgen.

Eens de notaris door de beslagrechter is benoemd, moet hij, overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek, in de verkoopvoorwaarden onder meer de maatregelen vermelden die voor de bekendmaking van de verkoop worden getroffen. Onder deze maatregelen behoort het bezichtigen van het goed door kandidaat-kopers.

De notaris sluit een akkoord met de beslagene (of de huurder of pachter, indien het een verhuurd of verpacht in beslag genomen onroerend goed betreft) over dagen en uren waarop kandidaat-kopers het goed kunnen bezichtigen en vermeldt deze tijdstippen in de verkoopvoorwaarden. Slaagt de notaris er niet in met de beslagene tot een bezichtigingsakkoord te komen, dan moet de beslagrechter beschikken over de bezichtigingsmodaliteiten.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1986-1987

5 JANVIER 1987

**Proposition de loi complétant l'article 1580
du Code judiciaire****(Déposée par M. Cooreman)**

DEVELOPPEMENTS

C'est à juste titre que le Code judiciaire traite longuement et dans les détails de la saisie-exécution immobilière. Sont en effet mis dans la balance les intérêts d'un débiteur dont la propriété est mise en vente, d'un créancier qui cherche à éviter de lourdes pertes financières, et de candidats acquéreurs.

Le rôle du notaire qui doit assurer le bon déroulement de cette procédure, tout en tenant compte des intérêts distincts, est considérable.

La proposition de loi qui vous est soumise aujourd'hui tend à remédier à un manque de précision du Code judiciaire, afin de garantir un déroulement aisé de la procédure.

Dès que le notaire est commis par le juge des saisies, il doit notamment indiquer dans le cahier des charges, conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, les mesures de publicité à prendre. Parmi ces dernières figure la visite du bien par les candidats acquéreurs.

Le notaire conclut un accord avec le saisi (ou le locataire ou le fermier, si l'immeuble saisi est loué ou affermé) sur les jours et heures pendant lesquels les candidats acquéreurs peuvent visiter l'immeuble, et il mentionne ces moments dans le cahier des charges. Si le notaire ne parvient pas à conclure un accord avec le saisi sur les modalités de la visite, il revient au juge des saisies d'en décider.

Tot aan de definitieve toewijzing blijft de beslagene eigenaar van het in beslag genomen onroerend goed en blijft hij, indien het goed niet verhuurd of verpacht is, als gerechtelijk sekwestre in het bezit ervan tot bij de verkoop (artikel 1572 van het Gerechtelijk Wetboek).

Het komt echter dikwijls voor — gezien het groot aantal procedures van uitvoerend beslag op onroerend goed de jongste jaren — dat de notaris vanwege de bewoner (beslagene zelf, huurder of pachter) een weigering oploopt om het pand te laten bezoeken of dat het pand onbewoond is. Inderdaad, moet er voorzien worden in het geval van afwezigheid van eigenaar. Het omvat zowel de hypothese van een goed zonder bezitter als van een verlaten huis.

In dat geval kan de schuldeiser de beslagrechter vragen de notaris toe te laten zo nodig de openbare macht erbij te halen en een normaal bezoek van het pand mogelijk te maken.

Deze procedure kan een aanzienlijke vertraging voor het verder zetten van de verkoop veroorzaken.

Om dit te verhelpen, zou een nieuwe wettelijke bepaling kunnen bepalen dat in geval van procedure van onroerend beslag, de beslagrechter, bij de benoeming van de notaris, deze eveneens machtigt om in voorkomend geval, zonder dat het geschil opnieuw voor de beslagrechter moet gebracht worden, alle nuttige maatregelen te treffen om tegen de wil in van de bewoner, die het bezichtigingsakkoord of de door de beslagrechter bepaalde modaliteiten van de bezichtiging niet zou eerbiedigen, of ingeval het pand onbewoond is, het pand te laten bezichtigen. De nuttige maatregelen bestaan onder meer in het zich laten bijstaan door de politie en een slotenmaker.

Sommige beslagrechters, bekommerd om de eerbiediging van de rechtmatige belangen van de partijen en het vlot verloop van de procedure, aanvaarden reeds geruime tijd deze werkwijze. Andere blijven ze weigeren en eisen het inleiden van een dagvaarding wanneer de problemen zich voordoen, en dit op grond van artikel 1395 van het Gerechtelijk Wetboek, namelijk dat het instellen van vorderingen bij verzoekschrift een uitzondering is waarin door de wet moet worden voorzien.

Het is niet wenselijk de beslagrechter te vragen dat hij in elke beschikking tot benoeming van de notaris uitdrukkelijk zou vermelden dat hij hem machtigt de nodige maatregelen te nemen voor de bezichtiging van de goederen waarop beslag werd gelegd. Door de werking van de wet zelf zou de notaris, zo gauw hij benoemd is, wanneer deze problemen zich voordoen over de nodige bevoegdheid moeten beschikken.

Door dit wetsvoorstel kan bovendien voorbijgegaan worden aan aanverwante tot nu toe bestaande juridische twistpunten, namelijk of de notaris zelf, ingeval de problemen zich voordoen, zich tot de beslagrechter kan wenden, en of de notaris niet eenvoudigweg kan optreden op grond van de uitvoerbare formule die voorkomt op de uitgifte van de beschikking die hem benoemt.

E. COOREMAN.

**

Le saisi demeure propriétaire de l'immeuble saisi jusqu'à l'adjudication définitive, et si l'immeuble n'est pas loué ou affermé, il en reste en possession jusqu'à la vente comme séquestre judiciaire (article 1572 du Code judiciaire).

Cependant, étant donné le nombre important des procédures de saisie-exécution immobilière de ces dernières années, il arrive souvent que le notaire se voit refuser par l'occupant (le saisi lui-même, le locataire ou le fermier) la possibilité de faire visiter l'immeuble ou que l'immeuble est inhabité. Il convient en effet de prévoir l'absence du propriétaire, que le bien soit sans possesseur ou qu'il soit abandonné.

Dans ce cas, le créancier peut demander au juge des saisies d'autoriser le notaire à faire appel au besoin à la force publique afin de permettre la simple visite de l'immeuble.

Cette procédure peut engendrer un retard important dans la poursuite de la vente.

Afin de remédier à cette situation, une disposition légale nouvelle pourrait prévoir qu'au cours de la procédure de saisie-exécution immobilière, le juge des saisies autorise également le notaire, lors de sa désignation, à prendre, le cas échéant, toutes les mesures utiles en vue de faire visiter l'immeuble contre le gré de l'occupant, si ce dernier ne respecte pas l'accord de visite ou les modalités décidées par le juge des saisies, ou si l'immeuble est inhabité, et ce sans devoir porter le différend une nouvelle fois devant le juge des saisies. Les mesures utiles comprennent notamment l'assistance de la police et d'un serrurier.

Certains juges des saisies, soucieux du respect des intérêts légitimes des parties et du déroulement aisé de la procédure acceptent depuis longtemps cette manière de procéder. D'autres la refusent et exigent l'introduction d'une citation lorsque ces problèmes surgissent, en se basant sur l'article 1395 du Code judiciaire, suivant lequel la formation d'une demande par requête est une exception qui doit être prévue par la loi.

Il n'est pas souhaitable de demander au juge des saisies qu'il mentionne dans chaque ordonnance de désignation du notaire l'autorisation de ce dernier à prendre les mesures utiles à la visite des biens saisis. Par l'effet même de la loi, le notaire devrait pouvoir disposer, dès sa désignation, de l'autorisation nécessaire lorsque ces problèmes surgissent.

La présente proposition de loi permet en outre de passer sur des controverses juridiques connexes non résolues à ce jour, notamment le fait de savoir si le notaire peut s'adresser lui-même au juge des saisies lorsque les problèmes surgissent et s'il ne peut pas simplement agir sur la base de la formule exécutoire qui figure dans l'expédition de l'ordonnance qui le commet.

**

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL

Aan artikel 1580 van het Gerechtelijk Wetboek wordt een derde lid toegevoegd, luidende :

« De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of verzet van de eigenaar of de bezitter van de in beslag genomen goederen, op kosten van de eigenaar tegen wie beslag werd gevorderd, indien nodig met behulp van de openbare macht, alle noodzakelijke maatregelen te treffen voor het bezichtigen van de in beslag genomen goederen door belangstellenden. »

E. COOREMAN.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE

A l'article 1580 du Code judiciaire, il est inséré un troisième alinéa, libellé comme suit :

« En cas d'absence ou d'opposition du propriétaire ou de l'occupant des biens saisis, le notaire nommé est autorisé à prendre, aux frais du propriétaire saisi, et au besoin avec le concours de la force publique, toutes mesures nécessaires à la visite par les intéressés des biens saisis. »