

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

30 JUIN 1982

PROPOSITION DE LOI

modifiant les articles 1193^{ter} et 1326 du Code judiciaire relatifs aux ventes d'immeubles dépendant d'une faillite

RAPPORT

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

MESDAMES, MESSIEURS,

I. Introduction

M. Léon Remacle se réfère tout d'abord aux développements de sa proposition de loi.

La loi du 18 février 1981 a inséré dans le Code judiciaire un article 1193^{ter} qui permet au curateur d'une faillite de demander au tribunal de commerce l'autorisation de vendre de gré à gré un immeuble dépendant d'une masse faillie. Cette modification

⁽¹⁾ Composition de la Commission :

Président : M. L. Remacle.

A. — Membres : MM. Bourgeois, Gehlen, Grafé, L. Remacle, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — Brouhon, Collignon, B. Cools, M^{me} Detiège, MM. Mottard, Van Cauwenberghe, Van den Bossche. — De Groot, Henrion, Huylebrouck, Mundeleer, Van Belle, Van de Velde. — Baert, Belmans. — Risopoulos.

B. — Suppléants : M^{me} Demeester-De Meyer, MM. le Hardy de Beaulieu, J. Michel, Piot, Steverlynck, Thys, Wauthy, Willems. — Baudson, Bossuyt, M^{me} Brenez, MM. Dejardin, J.-J. Delhaye, Mangelschots, Van Acker, Vanvelthoven. — Barzin, A. Claes, De Decker, De Grève, De Winter, Klein, Verberckmoes. — R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers. — Defosset, Outers.

Voir :

24 (1981-1982) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

30 JUNI 1982

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de artikelen 1193^{ter} en 1326 van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de verkoop van onroerende goederen die tot een failliete boedel behoren

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE ⁽¹⁾
UITGEBRACHT DOOR DE HEER VERHAEGEN

DAMES EN HEREN,

I. Inleiding

De heer Leon Remacle verwijst naar de toelichting van zijn wetsvoorstel.

De wet van 18 februari 1981 heeft een artikel 1193^{ter} in het Gerechtelijk Wetboek ingevoegd op grond waarvan de curator van een faillissement voortaan de mogelijkheid heeft aan de rechtbank van koophandel de machtiging kan vragen om een tot

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer L. Remacle.

A. — Leden : de heren Bourgeois, Gehlen, Grafé, L. Remacle, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — Brouhon, Collignon, B. Cools, Mw Detiège, de heren Mottard, Van Cauwenberghe, Van den Bossche. — De Groot, Henrion, Huylebrouck, Mundeleer, Van Belle, Van de Velde. — Baert, Belmans. — Risopoulos.

B. — Plaatsvervangers : Mw Demeester-De Meyer, de heren le Hardy de Beaulieu, J. Michel, Piot, Steverlynck, Thys, Wauthy, Willems. — Baudson, Bossuyt, Mw Brenez, de heren Dejardin, J.-J. Delhaye, Mangelschots, Van Acker, Vanvelthoven. — Barzin, A. Claes, De Decker, De Grève, De Winter, Klein, Verberckmoes. — R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers. — Defosset, Outers.

Zie :

24 (1981-1982) :

- Nr 1 : Wetsvoorstel.
- Nr 2 : Amendementen.

répondait à une nécessité, car la réalisation publique d'immeubles, qui était la règle précédemment, ne donnait pas toujours les résultats espérés, surtout depuis la crise dans le secteur immobilier. L'usage de cette nouvelle faculté reste cependant l'exception, puisque l'autorisation visée n'est accordée que pour autant que l'intérêt des personnes protégées par la loi l'exige.

Le nouvel article 1193^{ter} du Code judiciaire est toutefois incomplet, car il ne règle pas le problème de la purge des immeubles vendus de gré à gré.

C'est pourquoi M. Léon Remacle estime que le troisième alinéa de cet article, qui prévoit que les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits doivent être entendus ou dûment appelés par pli judiciaire, doit être complété. Il propose à cette fin la disposition suivante :

« Les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits doivent être entendus ou dûment appelés par pli judiciaire; par l'effet de la vente, leurs droits sont reportés sur le prix ». Il estime également qu'il convient de compléter le sixième alinéa de cet article, qui prévoit que la vente doit avoir lieu par le ministère du notaire désigné par l'ordonnance et conformément au projet d'acte admis par le tribunal. Il propose dès lors de le remplacer par la disposition suivante :

« La vente doit avoir lieu conformément au projet d'acte admis par le tribunal et par le ministère du notaire désigné par l'ordonnance, qui répartira le prix conformément aux articles 1639 et suivants du Code judiciaire ».

Enfin l'article 1326 du Code judiciaire doit également être adopté de manière à ce que les formalités de la surenchère sur aliénation volontaire ne s'appliquent pas aux ventes réalisées conformément à l'article 1193^{ter}.

II. Documentation

En ce qui concerne le problème abordé par la proposition de loi, on peut se référer à la documentation suivante :

— Gotren R., « Nieuwe verkoopsmogelijkheden voor onroerende goederen van beschermde personen », R. W. 1980-1981, col. 2217.

— Rens J.-C., « Bepaalde gerechtelijke verkopen uit de hand », T. Not. 1982, 135.

— Watelet P. « Du nouveau dans les ventes appartenant à des mineurs ou dépendant d'une masse faillie », *Rev. Not. B.* 1981, 123.

— De Vroe J., « De gerechtelijke verkopen (uit de hand en openbare) en de procedure van de zuivering (purge) ». T. Not. 1981, 290.

— Chr. Engels, « Artikel 1193^{bis} en *ter*, Ger. W. : rangregeling of zuivering? », T. Not. 1981, 1.

— F. Werdefroy, « Nota Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen ».

III. Discussion générale

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles approuve l'objectif de la proposition de loi qui tend à améliorer la législation existante. Il ne peut toutefois marquer son accord sur les développements là où l'auteur déclare que deux cas peuvent se présenter :

« — soit le prix proposé de gré à gré n'est pas suffisant pour désintéresser les créanciers hypothécaires et il ne peut y avoir de vente de gré à gré puisque, en vertu de l'alinéa 4 de l'article

een failliete boedel behorend goed uit de hand te verkopen. Deze wijziging beantwoordt aan een noodzakelijkheid daar de openbare verkoping van onroerende goederen, die vroeger de regel was, geen voldoende resultaat opleverde, vooral sedert de crisis in de vastgoedsector. De nieuwe blijft nochtans een uitzondering, daar de machtiging slechts wordt verleend voor zover het belang van de door de wet beschermde personen zulks vereist.

Het nieuwe artikel 1193^{ter} van het Gerechtelijk Wetboek is nochtans onvolledig aangezien het de zuivering van de uit de hand verkochte goederen niet regelt.

Derhalve is de heer Leon Remacle van oordeel het derde lid van het artikel, dat bepaalt dat de ingeschreven hypotheccaire en bevoorrechte schuldeisers moeten gehoord of bij gerechtsbrief behoorlijk moeten opgeroepen worden, moet aangevuld worden. Met het oog daarop stelt hij volgende bepaling voor :

« De ingeschreven hypotheccaire en bevoorrechte schuldeisers moeten gehoord, of bij gerechtsbrief behoorlijk opgeroepen worden; ten gevolge van de verkoop gaan hun rechten over op de prijs ». Hij is ook de mening toegedaan dat het zesde lid van het artikel dat bepaalt dat de verkoping moet geschieden door de ambtelijke tussenkomst van de notaris die aangewezen is in de beschikking en overeenkomstig de door de rechtbank aangenomen ontwerp-akte moet worden vervuld. Hij stelt voor het door de volgende bepaling te vervangen :

« De verkoping moet overeenkomstig de door de rechtbank aangenomen ontwerp-akte geschieden door de ambtelijke tussenkomst van de in de beschikking aangewezen notaris, die de prijs zal verdelen overeenkomstig de artikelen 1639 en volgende ».

Tenslotte moet artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek ook worden aangepast opdat de formaliteiten van het hoger bod op vrijwillige vervreemding niet zouden gelden voor de verkopen die overeenkomstig artikel 1193^{ter} geschieden.

II. Documentatie

In verband met de problematiek aangesneden in het wetsvoorstel kan er worden verwezen naar de volgende documentatie :

— Gotren R. « Nieuwe verkoopsmogelijkheden voor onroerende goederen van beschermde personen », R. W. 1980-1981, kol. 2217.

— Rens J.-C., « Bepaalde gerechtelijke verkopen uit de hand », T. Not. 1982, 135.

— Watelet P. « Du nouveau dans les ventes appartenant à des mineurs ou dépendant d'une masse faillie », *Rev. Not. B.* 1981, 123.

— De Vroe J., « De gerechtelijke verkopen (uit de hand en openbare) en de procedure van de zuivering (purge) ». T. Not. 1981, 290.

— Chr. Engels, « Artikel 1193^{bis} en *ter* Ger. W. : rangregeling of zuivering? », T. Not. 1981, 1.

— F. Werdefroy, « Nota Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen ».

III. Algemene bespreking

Hoewel de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Institutionele Hervormingen het eens is met het doeleinde van het wetsvoorstel dat een verbetering van de wetgeving inhoudt, kan hij nochtans niet instemmen met de toelichting ervan wanneer de auteur verklaart dat er zich twee mogelijkheden kunnen voordoen :

« — ofwel is de bij een verkoping uit de hand geboden prijs ontoereikend om de hypotheccaire schuldeisers te voldoen en in dat geval kan de verkoping uit de hand geen doorgang vinden

1193ter, l'autorisation ne peut être accordée que si l'intérêt de la masse faillie l'exige; or, la masse faillie, ce sont les chirographaires qui, dans ce cas, ne toucheraient rien.

Dans cette hypothèse, il faudra recourir à une vente publique qui entraînera purge légale;

— soit le prix proposé de gré à gré est suffisant pour désintéresser les créanciers hypothécaires et il est nécessaire, pour permettre de réaliser un ordre de répartition, de prévoir que, nonobstant le caractère de gré à gré, cette vente emporte purge légale. »

D'après le Vice-Premier Ministre, il n'est en effet pas exclu, dans la première hypothèse, qu'une vente de gré à gré soit plus avantageuse qu'une vente publique et qu'elle puisse être autorisée en dépit du fait que les créanciers hypothécaires ne pourront pas être entièrement désintéressés, puisqu'elle ne menace pas l'intérêt de la masse faillie.

Le Vice-Premier Ministre estime que la proposition améliore la loi du 18 février 1981. Il se demande cependant s'il suffit que tous les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits soient appelés et s'il ne serait pas opportun d'obtenir leur accord en ce qui concerne le report de leurs droits sur le prix. En tout cas, il convient de prévoir une procédure qui garantisse suffisamment leurs droits. L'avis de la Fédération royale des notaires de Belgique a été demandé sur ce point ainsi que sur l'ensemble de la proposition.

M. Werdefroy a rendu le 23 mars 1982, au nom de la Fédération royale des Notaires de Belgique, un avis dont les éléments essentiels peuvent selon nous se résumer comme suit :

La proposition de M. Léon Remacle reprend la disposition de l'article 1193ter qui prévoit que les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits doivent être entendus ou dûment appelés par pli judiciaire.

Le tribunal doit en tout état de cause être informé de l'existence de créanciers inscrits. Toutefois, ni la législation actuelle, ni la proposition de M. Léon Remacle ne précisent selon quelles modalités. Pour d'autres matières, le législateur a cependant pris ses dispositions pour que le tribunal soit informé de l'existence de créanciers inscrits. Pour la saisie immobilière conservatoire, l'article 1430 du Code judiciaire prévoit explicitement qu'à la requête doit être joint un certificat du conservateur des hypothèques relatant la situation hypothécaire de l'immeuble.

Pour une bonne application de l'article 1193ter, il conviendrait d'inclure également une prescription équivalente dans le texte de cet article.

La purge de l'immeuble est très importante pour les créanciers. Grâce à leur hypothèque, les créanciers possédaient sur l'immeuble une garantie réelle avec droit de suite. Pour les créanciers qui ne viennent pas en ordre utile, la purge annule cette garantie. Il s'agit d'une chose importante qui ne peut se faire qu'en respectant les intérêts légitimes des créanciers.

M. Werdefroy cite : « Si la purge est une institution juridique indispensable pour assurer la négociation des biens immeubles — écrit Lorphèvre (*Le Code judiciaire et la loi hypothécaire*, p. 81) — encore faut-il qu'elle n'ait lieu qu'à bon escient, c'est-à-dire que les droits légitimes des créanciers soient sauvegardés au maximum. Il ne peut en être ainsi que si le prix obtenu ou à obtenir représente la valeur du bien et ce sont évidemment les intéressés eux-mêmes, c'est-à-dire les créanciers, qui doivent être les premiers à contrôler cette valeur. » (Note F. Werdefroy du 23 mars 1982, émanant de la Fédération Royale des notaires de Belgique.)

aangezien de machtiging krachtens het vierde lid van artikel 1193ter slechts wordt verleend indien het belang van de failliete boedel zulks vereist. Onder failliete boedel moet worden verstaan de chirografaire schuldeisers, die, in een dergelijk geval, met lege handen zouden komen te staan.

In die veronderstelling zal moeten worden overgegaan tot een openbare verkoping die, krachtens de wet, zuivering met zich brengt;

— ofwel is de bij een verkoping uit de hand geboden prijs toereikend om de hypothecaire schuldeisers te voldoen en dan moet worden bepaald dat, ofschoon de verkoping uit de hand is geschied, zij zuivering uit kracht van de wet met zich brengt, ten einde tot een rangorde bij de verdeling te komen. »

Volgens de Vice-Eerste Minister is het immers in de eerste veronderstelling niet uitgesloten dat een onderhandse verkoop voordeliger uitvalt dan een openbare en dat ze kan worden toegestaan ondanks het feit dat de hypothecaire schuldeisers niet helemaal kunnen worden voldaan, omdat het belang van de failliete boedel niet in het gedrang komt.

De Vice-Eerste Minister is van mening dat het voorstel een verbetering van de wet van 18 februari 1981 betekent. Hij vraagt zich echter af of het volstaat alle hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers op te roepen en of niet beter hun instemming zou worden gevraagd met de overgang van hun rechten op de prijs. In elk geval moet worden voorzien in een procedure waarbij hun rechten voldoende worden beschermd terzake en ook over het hele voorstel werd het advies van de Koninklijke Federatie van de Belgische Notarissen ingewonnen.

Namens de Koninklijke Federatie van de Belgische Notarissen gaf de heer Werdefroy op 23 maart 1982 een advies waarvan de o.i. belangrijkste elementen betreffende het besproken probleem, als volgt kunnen worden samengevat :

Het wetsvoorstel van de heer Leon Remacle herneemt de bepaling van artikel 1193ter, waarbij werd voorgeschreven dat de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers moeten gehoord, of bij gerechtsbrief behoorlijk opgeroepen worden.

De rechtbank moet dus alleszins op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de ingeschreven schuldeisers. Zowel de vigerende wetgeving als het wetsvoorstel van de heer Leon Remacle laten echter volledig in het duister hoe dit moet gebeuren. Voor andere materies nam de wetgever wel de schikkingen om de rechtbank in te lichten over het bestaan van ingeschreven schuldeisers. Voor het bewarend beslag op onroerend goed, bepaalt artikel 1430 van het Gerechtelijk Wetboek aldus dat bij het verzoekschrift een getuigschrift van de hypothecaire toestand van het onroerend goed moet worden gevoegd.

Voor een goede werking van artikel 1193ter zou een gelijkwaardige voorschrift in de tekst van dit artikel moeten ingebouwd worden.

De zuivering van het onroerend goed is voor de schuldeisers zeer belangrijk. Wegens hun hypotheek bezaten de schuldeisers op het onroerend goed een zakelijke waarborg met volgrecht. De zuivering doet voor de niet in nuttige orde komende schuldeisers deze waarborg volledig teniet. Dit is uiteraard geen geringe zaak die slechts kan verwezenlijkt worden met inachtneming van de rechtmatige belangen van de schuldeisers.

« De heer Werdefroy citeert : De zuivering is weliswaar een voor de verhandelbaarheid van de onroerende goederen onontbrekenlijke rechtsfiguur — zo schrijft Lorphèvre in « *Le Code judiciaire de la loi hypothécaire* », blz. 81 — maar zij dient op de juiste manier te worden verricht, d.w.z. dat de rechtmatige rechten van de schuldeisers zoveel mogelijk moeten worden gevrijwaard. Dat kan slechts als de prijs die werd verkregen of die moet worden verkregen overeenkomt met de waarde van het betrokken goed. Natuurlijk moeten in de eerste plaats de belanghebbenden, d.w.z. de schuldeisers nagaan of zulks het geval is. » (Nota van de heer F. Werdefroy van 23 maart 1982, uitgaande van de Koninklijke Federatie van Notarissen van België.)

M. Werdefroy indique que, pour les situations normales, le législateur a prévu deux moyens : la surenchère et l'intervention des créanciers dans les opérations de vente publique. Quelles sont à présent les mesures de protection prévues pour les créanciers en application de l'article 1193^{ter} ? Ils sont simplement entendus par le tribunal.

Deux questions se posent surtout à cet égard :

1. Les créanciers ne sont-ils pas livrés à l'appréciation du juge, sans aucune possibilité de recours ? Les créanciers peuvent-ils se défendre en cas d'erreur éventuelle du tribunal ? « L'audition » par le tribunal devrait à tout le moins s'accompagner d'un droit de recours des créanciers en deuxième instance.

2. Lors de leur intervention, les créanciers peuvent-ils exiger que l'autorisation de vendre de gré à gré accordée par le tribunal soit assortie de certaines conditions, telles que la fixation d'un prix de vente minimum ?

La procédure en vue d'obtenir l'autorisation de vente de gré à gré est, selon M. Werdefroy, celle de la demande sur requête unilatérale, telle qu'elle est définie aux articles 1025 et suivants du Code judiciaire. Cette procédure prévoit expressément un droit d'appel dans le chef du requérant ou de la partie intervenante (art. 1031 du Code judiciaire — cf. aussi l'art. 465 du Code de commerce). Une question subsiste cependant : les créanciers ont-ils la qualité de partie intervenante pour l'application de l'article 1031 du Code judiciaire ?

Il serait souhaitable que la loi soit explicite sur ce point et qu'elle précise que les créanciers ont le droit d'exiger que l'autorisation de vendre de gré à gré soit assortie de certaines conditions, telles que la fixation d'un prix de vente minimum. Si le tribunal ignore leur demande ou retient un prix insuffisant, les créanciers auraient le droit d'appeler de la décision du tribunal.

M. Werdefroy conclut que c'est seulement dans ces conditions que les créanciers disposeront de moyens plus ou moins équivalents leur permettant de sauvegarder leurs droits.

∴

Un membre demande également s'il ne serait pas souhaitable d'examiner si le régime proposé ne s'appliquerait pas également à la vente de biens immeubles appartenant à des mineurs d'âge ainsi qu'à d'autres cas.

Un membre estime qu'il ne se justifie pas d'élargir la portée de la proposition. Celle-ci concerne en effet une vente involontaire, alors que, dans les autres cas où la vente publique est la règle générale et où la vente de gré à gré peut être autorisée par le tribunal si l'intérêt des personnes protégées l'exige, la vente est volontaire.

En ce qui concerne l'extension de la proposition de loi à l'article 1193^{bis}, il paraît également utile de se référer à la note de M. Werdefroy, qui envisage deux hypothèses :

1. Seule une part indivise des immeubles est grevée d'hypothèque : dans cette hypothèse, une vente publique paraît en tout cas requise pour obtenir la purge de l'immeuble.

2. La totalité de l'immeuble est grevée d'hypothèque.

Dans ce cas, il a deux possibilités :

a) le bien immeuble appartient dans sa totalité à la personne qui demande l'autorisation de vendre de gré à gré conformément aux dispositions de l'article 1193^{bis} du Code judiciaire.

De heer Werdefroy wijst erop dat de normale situatie de wetgever hierbij twee middelen heeft gehanteerd : het opbod en het betrekken van de schuldeisers bij de verrichtingen van de openbare verkoping. Welke zijn nu de beschermingsmaatregelen voor de schuldeisers bij toepassing van artikel 1193^{ter} ? Het eenvoudig horen door de rechtbank van de schuldeisers.

Hierbij stellen zich vooral twee vragen :

1. Worden de schuldeisers hier niet overgeleverd aan de beoordeling van de rechter, zonder verhaal ? Zijn de schuldeisers wel gewapend tegen de mogelijke vergissingen van de rechtbank ? Het « horen » door de rechtbank zou alleszins moeten gepaard gaan met een recht van verhaal voor de schuldeisers in tweede aanleg.

2. Kunnen de schuldeisers bij hun tussenkomst eisen dat de machtiging door de rechtbank om uit de hand te verkopen zou gekoppeld worden aan bepaalde voorwaarden, zoals het vaststellen van een minimum-verkoopprijs ?

De procedure om de toelating tot verkoop uit de hand te bekomen is, volgens de heer Werdefroy, de procedure van de vordering op eenzijdig verzoekschrift, zoals bepaald in artikels 1025 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek. Deze procedure voorziet uitdrukkelijk in een recht van hoger beroep door de verzoeker of de tussenkomende partij (art. 1031 G.W., zie ook art. 465 van het Wetboek van Koophandel). Doch bezitten de schuldeisers voor de toepassing van artikel 1031 van het Gerechtelijk Wetboek wel de hoedanigheid van tussenkomende partij ?

Op dit punt is een formele uitspraak van de wetgever wenselijk, waarbij dan tevens zou moeten gepreciseerd worden dat de schuldeisers het recht hebben te eisen dat de machtiging om uit de hand te verkopen aan bepaalde voorwaarden zou gekoppeld worden, zoals het vaststellen van een minimum-verkoopprijs. Negeert de rechtbank hun eis of wordt een onvoldoende prijs door de rechtbank weerhouden, dan zouden de schuldeisers het recht bezitten zich tegen de beslissing van de rechtbank in hoger beroep te voorzien.

De heer Werdefroy besluit dat alleen onder deze omstandigheden voor de schuldeisers een min of meer gelijkwaardig equivalent kan worden tot stand gebracht ter vrijwaring van hun rechten.

∴

De vraag wordt eveneens gesteld op het niet wenselijk zou zijn te onderzoeken of de voorgestelde regeling ook niet toepasselijk zou zijn op de verkoop van onroerende goederen die aan minderjarigen toebehoren en op andere gevallen.

Een lid is van mening dat een uitbreiding van het wetsvoorstel niet verantwoord is. Het wetsvoorstel heeft immers betrekking op de onvrijwillige verkoop, terwijl in de andere gevallen waar de algemene regel de openbare verkoop is, en de verkoop uit de hand kan toegestaan worden door de rechtbank indien het belang van de beschermde personen het vereist, de verkoop vrijwillig geschiedt.

Wat betreft de uitbreiding van het wetsvoorstel tot artikel 1193^{bis} lijkt het ook nuttig naar de nota van de heer Werdefroy te verwijzen. De heer Werdefroy onderscheidt twee hypothesen :

1. Slechts een onverdeeld aandeel van de onroerende goederen is bezwaard met hypotheek : in dergelijk geval blijkt, in elke onderstelling, een openbare verkoping vereist om de zuivering van het onroerend goed te bekomen.

2. Gans het onroerend goed is bezwaard met hypotheek.

In dit geval zijn er twee mogelijkheden :

a) Het onroerend goed behoort volledig toe aan de persoon die de toelating vraagt om uit de hand te verkopen onvereenkomstig artikel 1193^{bis} van het Gerechtelijk Wetboek.

D'après M. Werdefroy, il s'agit en l'occurrence d'une situation purement volontaire. Toutefois, cette situation ne peut diminuer les droits des créanciers d'éteindre normalement le droit de suite afférent à l'immeuble, c'est-à-dire par une vente publique avec appel des créanciers à assister à la vente.

Par conséquent, il ne paraît pas indiqué d'étendre la portée de la proposition à cette hypothèse;

b) le bien immeuble n'appartient qu'en partie à la personne protégée par les articles 1186 à 1189 du Code judiciaire.

Dans cette hypothèse également, la vente de gré à gré est en tout état de cause demandée par une personne qui est elle-même partiellement obligée en raison de l'hypothèque.

M. Werdefroy estime que, dans ce cas, il ne convient pas non plus d'insister pour que la portée de la proposition soit élargie.

IV. Discussion des articles

En accord avec votre Commission et avec le Gouvernement, votre rapporteur a rédigé les amendements repris dans le document n° 24/2 (1981-1982), qui sont conformes aux propositions de la Fédération royale des notaires de Belgique.

Article 1¹ (art. 1 nouveau).

Justification de la vente de gré à gré et état hypothécaire.

Le premier amendement vise à modifier le deuxième alinéa de l'article 1193ter du Code judiciaire.

Un nouvel article est inséré avant l'article 1 de la proposition. Cet article comporte une double obligation pour le curateur, à savoir exposer les motifs pour lesquels la vente de gré à gré indique et produire un certificat du conservateur des hypothèques.

Il est en effet nécessaire que le tribunal connaisse tous les créanciers inscrits. Pour qu'il en soit ainsi, il paraît indiqué, tout comme dans le cas de la saisie immobilière conservatoire, que le curateur ne se borne pas à exposer les motifs de la vente de gré à gré, mais produise également un certificat du conservateur des hypothèques indiquant exactement quelle est la situation hypothécaire de l'immeuble.

Cet amendement est adopté à l'unanimité et devient donc l'article 1 de la proposition de loi.

Article 1 (art. 2 nouveau).

Garanties des créanciers inscrits.

Le deuxième amendement vise à remplacer l'article 1 de la proposition de loi. Il modifie le troisième alinéa de l'article 1193ter du Code judiciaire. Cet amendement précise les garanties dont bénéficient les créanciers inscrits.

La purge de l'immeuble est très importante pour les créanciers. Elle annule en effet la garantie réelle des créanciers hypothécaires qui ne viennent pas en ordre utile. Il convient donc de préserver tous les droits de ces créanciers, notamment en associant ces derniers aux opérations de vente publique, ce qui leur permettra de poser certaines conditions et, par exemple, d'imposer un prix de vente minimum.

Cet amendement est adopté à l'unanimité et devient donc l'article 2 de la proposition de loi.

Art. 2 (art. 3 nouveau).

Le principe de la délégation du prix.

Cet article est l'article 2 initial de la proposition de loi.

Volgens de heer Werdefroy, betreft het in dergelijk geval een louter vrijwillige situatie. Deze situatie mag niet leiden tot een inkrimping van de rechten van de schuldeisers om op normale wijze het volgrecht op het onroerend goed te niet te doen, d.w.z. na een openbare verkoping met oproep om op de verkoping aanwezig te zijn.

Dientengevolge lijkt de uitbreiding van het wetsvoorstel tot deze hypothese niet aangewezen;

b) het onroerend goed behoort slechts voor een deel toe aan de persoon die beschermd wordt door de artikels 1186 tot 1189 van het Gerechtelijk Wetboek.

Ook in deze hypothese wordt de verkoop uit de hand alleszins gevorderd door iemand die zelf ook voor een deel wegens de hypotheek verplicht is.

De heer Werdefroy is van mening dat er ook in dit geval evenmin dient aangedrongen te worden op verruiming van het wetsvoorstel.

IV. Artikelsgewijze bespreking

In afspraak met de Commissie en de Regering heeft de rapporteur de amendementen opgesteld die voorkomen in het stuk nr 24/2 (1981-1982) en die beantwoorden aan de voorstellen van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen.

Artikel 1¹ (art. 1 nieuw).

Motivatie voor de verkoop uit de hand en hypothecaire staat.

Het eerste amendement strekt ertoe het tweede lid van artikel 1193ter van het Gerechtelijk Wetboek te wijzigen.

Er wordt een nieuw artikel ingevoegd dat het artikel 1 van het wetsvoorstel voorafgaat en dat een dubbele verplichting inhoudt voor de curator: een opgave van de redenen waarom de verkoop uit de hand aangewezen is en terzelfdertijd het voorleggen van een getuigenschrift van de hypotheekbewaarder.

Het lijkt noodzakelijk dat de rechtbank alle ingeschreven schuldeisers zou kennen. Daartoe is het aangewezen dat, zoals dat trouwens in het geval van het bewarend beslag op onroerend goed, dat de curator naast de motivering voor de verkoop uit de hand, eveneens een getuigenschrift van de hypotheekbewaarder dat de juiste hypothecaire toestand van het onroerend goed laat kennen zou voorleggen.

Dit amendement wordt eenparig aangenomen en wordt aldus het eerste artikel van het wetsvoorstel.

Artikel 1 (art. 2 nieuw).

Waarborgen ten behoeve van de ingeschreven schuldeisers.

Het tweede amendement vervangt het eerste artikel van het wetsvoorstel. Het wijzigt het derde lid van artikel 1193ter van het Gerechtelijk Wetboek. Het omschrijft de waarborgen ten behoeve van de ingeschreven schuldeisers.

De zuivering van het onroerend goed is voor de schuldeisers zeer belangrijk. De zuivering doet immers de zakelijke waarborg van de hypothecaire schuldeisers, die niet in nuttige orde komen, teniet. Daarom moeten al hun rechten gewaarborgd blijven o.a. door het betrekken van de schuldeisers bij de verrichtingen van de openbare verkoping. Zij kunnen hierbij bepaalde voorwaarden stellen zoals het bekomen van een minimum-verkoopprijs.

Dit amendement wordt eenparig aangenomen en wordt aldus artikel 2 van het wetsvoorstel.

Art. 2 (art. 3 nieuw).

Het principe van de overwijzing van de prijs.

Dit artikel is het oorspronkelijk artikel 2 van het wetsvoorstel.

Bien que la procédure soit aussi précisée à l'article 5 du texte adopté, votre Commission a estimé qu'il s'indiquait de confirmer dans cet article le principe de la délégation de plein droit du prix par le notaire désigné.

Il convient de signaler ici que ce régime s'applique également aux cas où le prix est insuffisant pour désintéresser tous les créanciers inscrits.

Quant à la dernière remarque, la pratique est incertaine. Que se passe-t-il lorsque les créanciers qui ne viennent pas en ordre utile ne sont pas disposés à donner à l'amiable mainlevée des inscriptions ou transcriptions prises en leur faveur? L'auteur de la proposition s'est également demandé si l'on pouvait appliquer l'article 1193^{ter} lorsque le prix est insuffisant. Dans ce cas, la masse des créanciers chirographaires n'a en effet aucun intérêt à ce qu'il soit procédé à une vente de gré à gré.

Dans sa note à la Commission, M. Werdefroy estime que l'article 1193^{ter} a également son importance lorsque le prix est insuffisant.

Il invoque à cet égard les arguments suivants : « Les créanciers chirographaires ont toujours intérêt à ce qu'une vente de gré à gré d'immeubles dépendant d'une faillite aboutisse au meilleur résultat possible. En effet, dans la mesure où le prix obtenu ne permet pas de payer les créanciers inscrits, ceux-ci disposent d'un recours chirographaire; en d'autres termes, ils diminuent les droits des créanciers chirographaires déjà connus (Fredericq, « Belgisch Handelsrecht », n° 1879; Code comm., art. 548). L'intérêt de la masse faillie est également évident dans le cas d'une telle vente et il n'y a pas lieu, à mon avis, d'écarter cette hypothèse du champ d'application de l'article 1193^{ter} ».

La Commission estime également que l'article 1193^{ter} est également applicable lorsque le prix est insuffisant.

L'article 2 est adopté à l'unanimité et devient donc l'article 3 de la proposition de loi.

Art. 2bis (art. 4 nouveau).

L'appel.

Le troisième amendement du rapporteur complète l'article 2 en ce qui concerne la sauvegarde des droits des créanciers.

La procédure de la demande sur requête unilatérale (art. 1025 et suivants du Code judiciaire), à laquelle correspond la procédure prévue par la présente proposition de loi, comporte un droit d'appel (voir également l'article 1031 et l'article 465 du Code de Commerce).

Afin d'exclure toute incertitude quant à la qualité éventuelle de partie intervenante des créanciers, il convient de prévoir expressément dans la loi qu'ils peuvent se pourvoir en appel conformément à l'article 1031 du Code judiciaire.

Cet amendement est adopté à l'unanimité et devient donc l'article 4 de la proposition de loi.

Art. 3 (art. 5 nouveau).

Aucune distinction entre ventes publiques et ventes volontaires.

Un dernier amendement de votre rapporteur vise à modifier l'article 1326 du Code judiciaire. Cet amendement se réfère à la procédure de la délégation de plein droit du prix.

Il est important de souligner que le qualificatif « volontaires » a été supprimé. L'auteur considère en effet que le texte de l'article 1326 vise toutes les ventes qui sont mentionnées à l'article 1621.

Ofschoon de procedureregeling nog eens wordt hernomen en verduidelijkt in het artikel 5 van de goedgekeurde tekst, de Commissie dat het aangewezen was in dit artikel het principe van de van rechtswege overwijzing van de prijs door de aangestelde notaris te bevestigen.

Hierbij moet aangestipt worden dat deze regeling ook geldt voor de gevallen waarbij de prijs onvoldoende is om alle ingeschreven schuldeisers te voldoen.

Over de laatste opmerking is er onzekerheid in de praktijk. Wat gebeurt er wanneer de niet in nuttige orde komende schuldeisers zich verzetten om in der minne opheffing toe te staan van de in hun voordeel genomen inschrijvingen of overschrijvingen? De auteur van het wetsvoorstel vroeg zich eveneens af of artikel 1193^{ter} kan toegepast worden in geval van onvoldoende prijs. In dergelijk geval heeft de massa van de chirografaire schuldeisers immers geen enkel belang bij een uit de land verkoop.

De heer Werdefroy is van oordeel in zijn advies aan de commissie dat het artikel 1193^{ter} eveneens belang heeft bij onvoldoende prijs.

Hij argumenteert dit als volgt : « De chirografaire schuldeisers hebben er steeds belang bij dat bij een verkoop uit de hand van onroerende goederen behorende tot een failliete boedel een maximum resultaat wordt bekomen. Immers, in de mate dat de ingeschreven schuldeisers niet uit de bekomen prijs kunnen betaald worden, beschikken ze over een chirografair verhaal, m.a.w. verminderen ze de rechten van de reeds gekende chirografaire schuldeisers (Fredericq, Belgische Handelsrecht, nr 1879; Wetb. Kooph., art. 548). Ook bij dergelijke verkoop heeft de failliete boedel dus een onmiskenbaar belang en moet m.i. deze hypothese niet uit het toepassingsveld van artikel 1193^{ter} geweerd worden ».

De commissie is eveneens van mening dat artikel 1193^{ter} ook bij onvoldoende prijs van toepassing is.

Artikel 2 wordt eenparig aangenomen en wordt aldus artikel 3 van het wetsvoorstel.

Art. 2bis (art. 4 nieuw).

Hoger beroep.

Het derde amendement van uw rapporteur sluit aan bij de vrijwaring van de rechten van de schuldeisers met het artikel 2.

In de procedure van de vordering op eenzijdig verzoekschrift (art. 1025 e.v. Gerechtelijk Wetboek) waarbij de procedure van onderhavig wetsvoorstel aansluit, is een recht van hoger beroep voorzien (zie eveneens artikel 1031 en artikel 465 van het Wetboek van Koophandel).

Om alle onzekerheden over de eventuele hoedanigheid van de schuldeisers als tussenkomende partij uit te sluiten, lijkt het gewenst uitdrukkelijk in de wet te voorzien dat zij beroep kunnen aantekenen zoals bepaald in artikel 1031 van het Gerechtelijk Wetboek.

Dit amendement wordt eenparig aangenomen en wordt aldus artikel 4 van het wetsvoorstel.

Art. 3 (art. 5 nieuw).

Geen onderscheid tussen openbare en vrijwillige verkopen.

Een laatste amendement van uw rapporteur wijzigt artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek. In dit amendement wordt verwezen naar de procedure van de van rechtswege overwijzing van de prijs.

Het is belangrijk te ondestrepen dat hier zeer duidelijk de kwalificatie « vrijwillige verkopen », werd weggelaten. Er wordt van uitgegaan dat de tekst van artikel 1326 al de verkopen bedoelt die opgesomd zijn in artikel 1621.

Jusqu'à présent, on estimait généralement que, dans l'état actuel de la législation, la vente de gré à gré ne pouvait emporter la purge de plein droit (Watelet, *Rev. not.*, 1981, 123 ; Devroe, *T. Not.*, 1981, 290 et suivants). M. Engels a toutefois contesté cette opinion dans une étude récente (*T. Not.*, 1981, 1 à 10).

Etant donné qu'il estime que la vente d'un immeuble dépendant d'une faillite est toujours une vente forcée (p. 4) et comme l'article 1326 parle de ventes publiques *volontaires*, il considère que les ventes après faillite doivent être exclues du champ d'application de l'article 1326 (p. 8).

Dans sa note, M. Werdefroy invoque les arguments suivants :

« Cette interprétation n'est pas conforme, me semble-t-il, à la volonté du législateur. L'article 1326 vise toutes les ventes qui ont lieu aux enchères en vertu de décisions judiciaires, à l'exception des ventes sur saisie. Cette exception, qui porte davantage sur la forme juridique de la vente que sur sa finalité, est de toute évidence la seule que le législateur de 1854 envisageait. La législation de 1854 traite principalement des ventes sur saisie-exécution, mais elle règle également la purge de toutes les autres ventes aux enchères qui ont lieu en vertu de décisions judiciaires, telles que les ventes après faillite. (Voir : *Rép. prat. dr. belge*, V^o, Faillite et banqueroute, n^o 2375 : Les ventes après faillite sont au nombre des ventes visées à l'article 89. Elles ont lieu en vertu d'une décision judiciaire et on y procède conformément à la loi du 12 juin 1816 ; De Page, VII, n^o 844 : l'article 96 de la loi de 1854 précise « les ventes publiques volontaires » pour réserver le cas de la vente sur saisie.) ».

Il insiste aussi sur la clarté. Ou bien on applique aux ventes après faillite toutes les garanties de l'article 1326 du Code judiciaire, ou bien ces ventes sont exclues du champ d'application de l'article 1326, mais il est alors difficile de justifier l'effet de purge des ventes publiques après faillite, étant donné que cette conception prive la purge de son seul fondement légal. A ce sujet, il renvoie également à De Vroe, *T. Not.*, 1981, p. 294.

Votre commission a voulu apporter la clarté voulue dans cette discussion et a décidé de supprimer le qualificatif « volontaires » et de rendre l'ensemble de la procédure prévue à l'article 1326 applicable à la vente d'immeubles dépendant d'une masse faillie.

L'amendement est adopté à l'unanimité et devient donc l'article 5 de la proposition de loi.

∴

La proposition de loi ainsi amendée est adoptée à l'unanimité.

Le Rapporteur,
G. VERHAEGEN.

Le Président,
L. REMACLE.

Tot nog toe was de heersende mening dat de verkoop uit de hand in de huidige wetgeving niet van rechtswege zuivering kan meebrengen (Watelet, *Rev. not.*, 1981, 123 ; Devroe, *T. Not.*, 1981, 290 en volgende). De heer Engels heeft echter in een recente studie (*T. Not.*, 1981, 1 tot 10) deze mening betwist.

Aangezien hij van mening is dat de verkoop van een onroerend goed dat tot een failliete boedel behoort steeds een gedwongen verkoop is (blz. 4) en aangezien artikel 1326 spreekt van *vrijwillige* openbare verkopen, is hij van mening dat de verkopen na faillissement uit het toepassingsgebied van artikel 1326 moeten gelicht worden (blz. 8).

De heer Werdefroy gaf in zijn advies volgend argument.

« Deze interpretatie strookt m.i. niet met de wil van de wetgever. Artikel 1326 beoogt al de verkopen die geschieden bij opbod krachtens rechterlijke beslissingen, met uitzondering van de verkopen op beslag. Deze laatste uitzondering, die meer betrekking heeft op de rechtsvorm van de verkoping dan op zijn finaliteit, is duidelijk de enige die de wetgever van 1854 voor ogen stond. De wetgeving van 1854 behandelt in hoofdzaak de verkopen op uitvoerend beslag, doch regelt tevens ook de zuivering van al de andere verkopen bij opbod krachtens rechterlijke beslissingen, zoals de verkopen na faillissement. (Zie : *Rép. prat. dr. belge*, V^o, Faillite et banqueroute, nr 2375 : De verkopen na faillissement behoren tot de bij artikel 89 beoogde verkopen. Zij hebben plaats ingevolge een rechterlijke beslissing en er wordt toe overgegaan conform de wet van 12 juni 1816 ; De Page, VII, nr 844 : artikel 96 van de wet van 1854 vermeldt « les ventes publiques volontaires » (de vrijwillige openbare verkopen) ten einde het geval van de verkopen op beslag uit te sluiten.) ».

Hij drong echter eveneens aan op duidelijkheid. Ofwel past men voor de verkoping na faillissement alle waarborgen toe van artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek; ofwel worden deze verkopen buiten het toepassingsgebied geplaatst van artikel 1326 maar dan kan men moeilijk nog het zuiverend effect van de publieke verkopen na faillissement verklaren, vermits men in deze stalling de enige wettelijke grondslag van deze zuivering wegneemt. Hij verwijst hierbij naar De Vroe *T. Not.*, 1981, blz. 294.

De commissie heeft in deze discussie klaarheid willen brengen door de kwalificatie « vrijwillig » weg te laten en de volledige procedure van artikel 1326 toe passelijk te verklaren op de verkoop van onroerende goederen, die tot een failliete boedel behoren.

Het amendement wordt eenparig aangenomen en wordt aldus artikel 5 van het wetsvoorstel.

∴

Het aldus geamendeerde wetsvoorstel wordt eenparig aangenomen.

De Rapporteur,
G. VERHAEGEN.

De Voorzitter,
L. REMACLE.

TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Article 1.

L'article 1193^{ter}, deuxième alinéa, du Code judiciaire est remplacé par la disposition suivante :

« Le curateur soumet au tribunal un projet d'acte de vente établi par un notaire et lui expose les motifs pour lesquels la vente de gré à gré s'impose. Il y 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 ».

Art. 2.

L'article 1193^{ter}, troisième alinéa, du même Code est remplacé par la disposition suivante :

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

Art. 3.

L'article 1193^{ter}, sixième alinéa, du même Code, est remplacé par la disposition suivante :

« La vente doit avoir lieu conformément au projet d'acte admis par le tribunal et par le ministère du notaire désigné par l'ordonnance, qui répartira le prix conformément aux articles 1639 et suivants du Code judiciaire ».

Art. 4.

L'article 1193^{ter} du même Code est complété par un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« Le demandeur ou les créanciers intervenants peuvent appeler de l'ordonnance du tribunal conformément à l'article 1031 du Code judiciaire ».

Art. 5.

L'article 1326 du Code judiciaire est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1326. — Les ventes publiques mentionnées à l'article 1621 emportent de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits qui ont été valablement appelés à l'adjudication. Ces ventes ne sont pas soumises à l'égard de ces créanciers, aux formalités de la surenchère prévue à l'article 115 de la loi du 16 décembre 1851.

» Il en va de même en ce qui concerne les ventes de gré à gré autorisées conformément à l'article 1193^{ter}, à l'égard des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits qui, en vertu de cette disposition, ont été entendus ou dûment appelés au cours de la procédure d'autorisation. »

TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Artikel 1.

Het tweede lid van artikel 1193^{ter} van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De curator legt aan de rechtbank het door een notaris opge maakt ontwerp van verkoopakte voor, onder opgave van de redenen waarom de verkoop uit de hand geboden is. Hierbij is gevoegd een getuigschrift van de hypotheekbewaarder met eventuele vermelding van de bestaande inschrijvingen en alle overschrijvingen van een bevel of een beslag betreffende de te verkopen onroerende goederen ».

Art. 2.

Het derde lid van artikel 1193^{ter} van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

Art. 3.

Het zesde lid van artikel 1193^{ter} van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De verkoping moet overeenkomstig de door de rechtbank aangenomen ontwerp-akte geschieden door de ambtelijke tussenkomst van de in de beschikking aangewezen notaris, die de prijs zal verdelen overeenkomstig de artikelen 1639 en volgende ».

Art. 4.

Artikel 1193^{ter} van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een lid luidend als volgt :

« Hoger beroep tegen de beschikking van de rechtbank kan ingesteld worden door de verzoeker of door de tussenkomende schuldeisers op de wijze, zoals bepaald in artikel 1031 van het Gerechtelijk Wetboek ».

Art. 5.

Artikel 1326 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1326. — De openbare verkopen vermeld in artikel 1621 brengen, ten behoeve van de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers die op geldige wijze bij de toewijziging zijn opgeroepen, van rechtswege overwijzing mede van de prijs. Deze verkopen zijn ten aanzien van deze schuldeisers niet onderworpen aan de formaliteiten van het hoger bod, bepaald bij artikel 115 van de wet van 16 december 1851.

» Hetzelfde geldt voor de verkopen uit de hand, gemachtigd overeenkomstig artikel 1193^{ter}, ten aanzien van de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers die overeenkomstig deze bepaling tijdens de procedure van machtiging werden gehoord of behoorlijk werden opgeroepen. »