

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1982-1983**

1 FEBRUARI 1983

Ontwerp van wet tot wijziging van de artikelen 1193ter 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 UITGEBRACHT
DOOR DE HEER VAN IN**

Door de wet van 18 februari 1981 is aan de curator van een failliete boedel al de mogelijkheid gegeven om een onroerend goed uit de hand te verkopen. Aldus werd in het Gerechtelijk Wetboek een artikel 1193ter ingelast waardoor deze mogelijkheid werd vastgelegd en de procedureregels werden opgelegd.

Uit de notariële praktijk bleek echter dat deze regeling nog geen algehele voldoening gaf; meer bepaald deden er zich moeilijkheden voor in verband met de zuivering van de onroerende goederen van een failliete boedel die uit de hand waren verkocht.

Vanuit parlementair initiatief, grondig besproken en geamendeerd door de Kamer van Volksvertegenwoordigers, liggen thans teksten voor u, waarvan de inhoud als volgt kan worden samengevat :

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Cooreman, voorzitter; Boel, Mevr. De Pauw-Deveen, de heer Egelsemeers, Mevr. L. Gillet, de heer Goossens, Mevr. Herman-Michielsens, de heren Lallemand, Pede, Vanderpoorten, Van Rompaey, Verbist, Weckx en Van In, verslaggever.

R. A 12527*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :**

300 (1981-1982) : N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1982-1983**1^{er} FEVRIER 1983

Projet de loi modifiant les articles 1193ter et 1326 du Code judiciaire relatifs aux ventes d'immeubles dépendant d'une faillite

RAPPORT

**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR M. VAN IN**

La loi du 18 février 1981 a permis au curateur d'une faillite d'introduire une demande d'autorisation de vente de gré à gré d'un immeuble, en insérant dans le Code judiciaire un article 1193ter prévoyant cette faculté ainsi que la procédure à suivre.

Il ressort toutefois de la pratique notariale que ce système ne donne pas entière satisfaction; des difficultés sont apparues, plus particulièrement en ce qui concerne la purge des immeubles dépendant d'une masse faillie et vendus de gré à gré.

C'est pourquoi des parlementaires ont pris l'initiative de déposer à la Chambre des Représentants une proposition de loi, qui a été examinée en profondeur et largement amendée. Le contenu de ce texte peut se résumer comme suit :

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Cooreman, président; Boel, Mme De Pauw-Deveen, M. Egelsemeers, Mme L. Gillet, M. Goossens, Mme Herman-Michielsens, MM. Lallemand, Pede, Vanderpoorten, Van Rompaey, Verbist, Weckx et Van In, rapporteur.

R. A 12527*Voir :***Document du Sénat :**

300 (1981-1982) : N° 1 : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

— de curator dient aan de rechtbank van koophandel een ontwerp van verkoopakte voor te leggen opgemaakt door een notaris; aan de rechtbank dient opgave te worden gedaan van de redenen die tot verkoop uit de hand kunnen doen besluiten; bij deze aanvraag dient ook gevoegd een getuigenschrift, uitgaande van de hypotheekbewaarder, waaruit de hypothecaire toestand van het te verkopen goed blijkt (artikel 1 van het ontwerp — nieuw tweede lid van artikel 1193ter van het Gerechtelijk Wetboek);

— de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers van de failliete boedel moeten worden gehoord of bij gerechtsbrief zijn opgeroepen; aldus worden zij geacht tussenkomende partijen te zijn; zij kunnen aan de rechtbank vragen de machtiging tot verkoop uit de hand afhankelijk te stellen van bepaalde voorwaarden, zoals het verwerven van een minimumverkoopprijs (artikel 2 van het ontwerp — nieuw derde lid van artikel 1193ter van het Gerechtelijk Wetboek);

— de verkoop uit de hand moet plaatshebben overeenkomstig de door de rechtbank aangenomen ontwerp-akte en door tussenkomst van de notaris, in de beschikking van de rechtbank aangewezen; deze notaris zorgt ook voor de rangregeling overeenkomstig artikel 1639 van het Gerechtelijk Wetboek (artikel 3 van het ontwerp — nieuw zesde lid van artikel 1193ter van het Gerechtelijk Wetboek);

— binnen een maand na kennisgeving en volgens de procedure op verzoekschrift is beroep mogelijk tegen de beschikking van de rechtbank; de mogelijkheid geldt evengoed voor de curator-verzoeker als voor de tussenkomende schuldeisers (artikel 4 van het ontwerp — aanvulling *in fine* van artikel 1193ter van het Gerechtelijk Wetboek);

— voor de verkopen uit de hand van onroerende goederen toegestaan volgens de bovenstaande bepalingen geldt van rechtswege zuivering ten aanzien van de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers (artikel 5 van het ontwerp — wijziging en aanvulling van artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek).

Tijdens de bespreking merkte de verslaggever op dat nopens de voorgelegde teksten het advies werd ingewonnen van de Federatie van Notarissen en dat tijdens de bespreking in de Kamercommissie amendementen waren aangenomen die beantwoorden aan de bedoelingen van die federatie. Meer bepaald is aldus rekening gehouden met de belangen van de schuldeisers en is er klaarheid gegeven nopens de toepasselijkheid van artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de van rechtswege plaatshebbende zuivering van het onroerend goed uit een failliete boedel, dat bij wijze van verkoop uit de hand is te gelde gemaakt.

De artikelen en het geheel van het ontwerp zijn aangenomen met eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Dit verslag is goedgekeurd met 11 stemmen bij 1 onthouding.

De Verslaggever,
G. VAN IN.

De Voorzitter,
E. COOREMAN.

— le curateur soumet au tribunal de commerce un projet d'acte de vente établi par un notaire; il expose les motifs qui peuvent justifier la décision de vendre de gré à gré; il joint à sa demande un certificat du conservateur des hypothèques relatant la situation hypothécaire de l'immeuble qui doit être vendu (article 1^{er} du projet — deuxième alinéa nouveau de l'article 1193ter du Code judiciaire);

— les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits de la masse faillie doivent être entendus ou appelés par pli judiciaire; ils sont donc considérés comme parties intervenantes; 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 (article 2 du projet — troisième alinéa nouveau de l'article 1193ter du Code judiciaire);

— la vente de gré à gré doit avoir lieu conformément au projet d'acte admis par le tribunal, et par le ministère du notaire désigné par l'ordonnance du tribunal; ce notaire répartira également le prix conformément à l'article 1639 du Code judiciaire (article 3 du projet — sixième alinéa nouveau de l'article 1193ter du Code judiciaire);

— dans le mois de la notification, il est possible d'appeler de l'ordonnance du tribunal par une procédure sur requête; cette possibilité vaut tout autant pour le curateur-demandeur que pour les créanciers intervenants (article 4 du projet — nouvel alinéa ajouté *in fine* à l'article 1193ter du Code judiciaire);

— les ventes de gré à gré d'immeubles, autorisées conformément aux dispositions précitées, emportent de plein droit purge des immeubles à l'égard des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits (article 5 du projet — modification et complément à l'article 1326 du Code judiciaire).

Au cours de la discussion, votre rapporteur a fait observer que le texte du projet avait été soumis à la Fédération des Notaires et que la commission de la Chambre, lorsqu'elle l'a examiné, avait adopté plusieurs amendements répondant aux intentions de cette fédération. Plus précisément, il a été tenu compte des intérêts des créanciers et, dans un souci de clarté, l'applicabilité de l'article 1326 du Code judiciaire a été précisée en ce qui concerne la purge de plein droit de l'immeuble dépendant d'une masse faillie, qui a été réalisé par vente de gré à gré.

Les articles et l'ensemble du projet ont été adoptés à l'unanimité des 13 membres présents.

Le présent rapport a été approuvé par 11 voix et 1 abstention.

Le Rapporteur,
G. VAN IN.

Le Président,
E. COOREMAN.