

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

26 octobre 2010

PROPOSITION DE LOI

**visant à renforcer
le rôle des juges de paix
en cas de décès d'un locataire
sans héritier ou héritier connu
permettant au bailleur
de récupérer rapidement son bien**

(déposée par M. Olivier Maingain
et Mme Marie-Christine Marghem)

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

26 oktober 2010

WETSVOORSTEL

**ertoe strekkende de vrederechters, ingeval
een huurder zonder erfgenaam of zonder
bekende erfgenaam komt te overlijden,
een prominentere rol te doen spelen
opdat de verhuurder zijn goed spoedig
kan terugkrijgen**

(ingediend door de heer Olivier Maingain
en mevrouw Marie-Christine Marghem)

RÉSUMÉ

La proposition vise à résoudre certains problèmes auxquels sont confrontés les bailleurs qui souhaitent récupérer leur bien après le décès de leur locataire.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe bepaalde moeilijkheden te verhelpen waarmee verhuurders worden geconfronteerd die na het overlijden van hun huurder hun goed terug wensen te krijgen.

N-VA : Nieuw-Vlaamse Alliantie PS : Parti Socialiste MR : Mouvement Réformateur CD&V : Christen-Democratisch en Vlaams sp.a : socialistische partij anders Ecolo-Groen! : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales — Groen Open Vld : Open Vlaamse liberalen en democraten VB : Vlaams Belang cdH : centre démocrate Humaniste LDD : Lijst Dedecker PP : Parti Populaire	
<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i> DOC 53 0000/000: Document parlementaire de la 53^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif QRVA: Questions et Réponses écrites CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte) CRABV: Compte Rendu Analytique (couverture bleue) CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon) PLEN: Séance plénière COM: Réunion de commission MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i> DOC 53 0000/000: Parlementair document van de 53^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft) CRABV: Beknopt Verslag (blauwe kaft) CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft) PLEN: Plenum COM: Commissievergadering MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)
<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i> Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél.: 02/ 549 81 60 Fax: 02/549 82 74 www.laChambre.be e-mail: publications@laChambre.be	<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i> Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel.: 02/ 549 81 60 Fax: 02/549 82 74 www.deKamer.be e-mail: publicaties@deKamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend le texte de la proposition de loi DOC 52 1770/001.

1. Exposé du problème

Le problème n'est pas neuf. Nous sommes de plus en plus souvent interpellés par des propriétaires bailleurs suite au décès de leur locataire.

Ce dernier est parfois une personne âgée, sans famille proche ou n'ayant plus de contact avec celle-ci.

Dans certains cas, les bailleurs sont même devenus les personnes les plus proches qui dans les derniers moments, et notamment lorsque le locataire concerné habite le même immeuble, sont amenés à prendre différentes dispositions pour faire placer ou hospitaliser leur locataire lorsque la situation l'exige, voire encore de s'occuper de son enterrement.

Il est vrai qu'en fonction des circonstances de la vie se sont quelques fois nouées des relations d'amitié et d'affection qui dépassent les strictes relations propriétaires — locataires, et c'est tant mieux sur les plans social et humain.

Les choses peuvent s'avérer cependant plus pénible lorsque le locataire n'habite pas le même immeuble que le propriétaire et que ce sont des voisins qui interpellent ce dernier suite à une odeur insupportable en provenance de l'appartement et que l'on découvre ainsi que le locataire est décédé depuis plusieurs jours.

Il faut alors pendre contact avec les autorités voulues, faire évacuer le corps, et même quelques fois faire désinfecter le logement.

En l'absence de famille, proche ou non, voire encore devant le refus de toute intervention de cette dernière, tous les problèmes sont pour le propriétaire, en ce compris les pertes locatives et autres frais dont il va être question ci-après, sous réserve que le locataire décédé laisse quelques biens qui permettront ultérieurement de désintéresser le bailleur de l'ensemble des sommes qui lui sont dues.

Tous les problèmes sont donc dans ce cas à charge du bailleur.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van wetsvoorstel DOC 52 1770/001.

1. Probleemschets

De hier behandelde aangelegenheid is een oud zeer. Almaar meer eigenaars die een pand verhuren kloppen bij ons aan nadat hun huurder overleden is.

Die huurder is soms een bejaarde die geen naaste familieleden heeft of niet langer contact met hen heeft.

In sommige gevallen zijn de verhuurders zelfs de mensen geworden die het dichtst bij de betrokkenen staan en die, meer bepaald wanneer de bewuste huurder in hetzelfde pand woont, op het laatst verschillende schikkingen moeten treffen om hun huurder in het ziekenhuis te laten opnemen of om hem te doen plaatsen, dan wel zelfs zijn begrafenis regelen.

Het klopt dat naargelang de levensomstandigheden soms vriendschappelijke of affectieve banden ontstaan die de louter zakelijke betrekkingen tussen eigenaar en huurder overstijgen. Op sociaal en menselijk vlak is dat overigens een bevoorrechte situatie.

De toestand kan evenwel pijnlijker uitvallen wanneer de huurder niet in hetzelfde gebouw als de eigenaar woont en de burens hem erop wijzen dat het appartement ondraaglijk vies begint te ruiken, waardoor aan het licht komt dat de huurder al verscheidene dagen voordien overleden is.

In dat geval moet contact worden opgenomen met de bevoegde overheid, moet men het lichaam laten afvoeren en soms zelfs de woning doen ontsmetten.

Indien de betrokkene geen al dan niet naaste familie heeft, dan wel wanneer die familie weigert in enig opzicht op te treden, worden alle moeilijkheden op de eigenaar afgewenteld. Dat geldt ook voor het verlies aan huurinkomsten en andere kosten die vervolgens moeten worden gemaakt, tenzij de overleden huurder enkele goederen nalaat waarmee aan de verhuurder achteraf alle hem verschuldigde kosten kunnen worden vergoed.

In dat geval zit de verhuurder met alle moeilijkheden opgescheept.

Il ne faut pas trop compter sur la caution locative dont le montant est trop faible (deux mois en espèces sur un compte bloqué ou trois mois sous forme de bons d'assurances) pour faire face à tous les coûts, en ce compris les frais d'avocat et de justice que le bailleur doit supporter en l'état de la législation.

2. Problèmes auxquels sont confrontés les bailleurs en cas de décès de leur locataire

2-1. La première préoccupation des bailleurs est de réagir rapidement

Dans le souci de bonne gestion de son patrimoine et celui de limiter son préjudice financier potentiel, le bailleur doit avoir pour objectif premier de voir les lieux libérés, remis en état et en location.

Dans l'hypothèse où il y aurait un ou des héritiers connus, proches ou non, il faut les inviter à se prononcer rapidement vis-à-vis de la succession, fixer un ultimatum. Certains dossiers, nonobstant l'intervention d'un notaire, traînent.

Dans un cas particulier, il a fallu attendre 10 mois pour apprendre que la succession avait été refusée de nombreux mois avant (à ce sujet, une démarche peut être effectuée par le bailleur au greffe des successions du tribunal de première instance où est décédé le locataire).

Ce n'est finalement que dix mois plus tard, suite à l'introduction d'une procédure devant le juge de paix compétent à l'encontre des héritiers, pour récupérer la caution locative, que ces derniers vont enfin signaler avoir refusé la succession.

2-2. La seconde préoccupation des bailleurs est de récupérer les sommes dues

Le second objectif du bailleur sera de voir, en fonction de la situation pécuniaire de son locataire, s'il est possible de récupérer les loyers et charges échus jusqu'à la libération des lieux et d'obtenir, le cas échéant, une indemnité de relocation (en fait, équivalente à la durée du congé non reçu), les dégâts locatifs éventuels et les frais de désinfection des lieux (si tel a dû être le cas suite à la découverte du décès du locataire plusieurs jours plus tard).

Er hoeft niet teveel te worden gerekend op de huurwaarborg, waarvan het bedrag te laag is (twee maanden in contanten op een geblokkeerde rekening, dan wel in de vorm van verzekeringsbons) om alle kosten het hoofd te bieden, met inbegrip van de advocaats- en gerechtskosten die de verhuurder in de huidige stand van de wetgeving moet dragen.

2. Moeilijkheden waarmee de verhuurders worden geconfronteerd bij het overlijden van hun huurder

2-1. Eerste zorg van de verhuurders: snel optreden

Met het oog op het goed beheer van zijn vermogen en om de potentiële financiële schade te beperken, moet de verhuurder er in de eerste plaats naar streven de woning te ontruimen en ze in verhuurbare staat te herstellen.

Ingeval er een of meer bekende, al dan niet naaste erfgenamen zijn, moeten zij worden verzocht zich spoedig uit te spreken over de erfopvolging, en moet hun een ultimatum worden gesteld. Niettegenstaande het optreden van een notaris slepen sommige dossiers evenwel lang aan.

In een bijzonder geval moest 10 maanden worden gewacht vooraleer bekend werd dat de nalatenschap al vele maanden eerder was geweigerd (daartoe kan de verhuurder zich wenden tot de griffie van de nalatenschappen van de rechtbank van eerste aanleg van de plaats waar de huurder is overleden).

Pas tien maanden later, nadat voor de bevoegde vrederechter tegen de erfgenamen een procedure aanhangig was gemaakt om de huurwaarborg terug te krijgen, hebben die erfgenamen uiteindelijk laten weten dat zij de nalatenschap hadden geweigerd.

2-2. Tweede zorg van de verhuurders: de verschuldigde bedragen recupereren

Naargelang de financiële situatie van zijn huurder, zal de verhuurder in tweede instantie nagaan of hij de hem toevallende huurgelden en kosten tot de ontruiming van de woning kan recupereren, alsmede of hij in voorkomend geval een wederverhuuringsvergoeding kan krijgen (die *de facto* gelijk is aan de duur van de niet ontvangen opzegtermijn) en of hij kan worden vergoed voor de eventuele huurschade en voor de kosten om de ruimte te ontsmetten (indien zulks gebeurt wanneer het overlijden van de huurder verscheidene dagen later wordt ontdekt).

3. Possibilités offertes aux bailleurs, dans l'état actuel du droit

3-1. Nécessité de faire appel à la justice

D'un point de vue strictement légal, le bailleur ne peut récupérer les lieux de sa propre initiative.

Il doit en effet demander en justice la désignation d'un mandataire de justice. Plusieurs possibilités s'offrent à lui.

Il n'y a cependant pas, actuellement, de procédure spécifique dans le cadre des relations entre les propriétaires et les locataires. Nous aurons l'occasion d'y revenir plus loin.

3-2. Possibilité d'intervention du juge de paix

La première possibilité, c'est le recours à la pratique, qui semble être celle des juges de paix, de l'application des articles 1148 et suivants du Code judiciaire en matière d'apposition et de levée de scellés.

Une simple lettre circonstanciée du bailleur au juge de paix, ou encore une déclaration verbale dont un greffier dresse acte (indépendamment d'autres interventions possibles, dont celles des services de police, voire encore du bourgmestre de la commune), permet au juge de paix (voir article 1154 du Code judiciaire), d'une part, de ne pas apposer les scellés et, d'autre part, de désigner un curateur.

Dans la rigueur des principes, le juge de paix devrait se rendre sur place, faire un inventaire et, au besoin, apposer les scellés. Certains juges de paix se déplacent, d'autres non, laissant au curateur qu'ils désignent le soin de faire ledit inventaire.

Si cette pratique jurisprudentielle apparaît intéressante, utile et rapide, elle repose cependant sur une interprétation très extensive des articles précités et présente des limites. Ce sont ces limites qui nous amènent au dépôt de la présente proposition de loi, pour clarifier et préciser certains points.

Le curateur désigné ainsi par le juge de paix a les pouvoirs et les obligations énumérés à l'article 813 du Code civil *"mais à l'égard seulement du numéraire, des meubles meublants et des valeurs mobilières trouvés en la résidence du défunt où le juge de paix a procédé"*¹.

¹ Article 1154, alinéa 3, du Code judiciaire.

3. Aan de verhuurders geboden mogelijkheden in de huidige stand van het recht

3-1. Noodzaak om naar het gerecht te stappen

Uit een strikt wettelijk oogpunt bekeken, kan de verhuurder het pand niet op eigen initiatief recupereren.

Hij moet namelijk in rechte om de aanwijzing van een gerechtsmandataris verzoeken. Voor de betrokkene staan verscheidene mogelijkheden open.

Momenteel bestaat echter geen specifieke procedure inzake de betrekkingen tussen de erfgenamen en de verhuurders. Hierop kan hierna worden ingegaan.

3-2. Mogelijk optreden van de vrederechter

De eerste mogelijkheid bestaat er in de praktijk in — zoals de vrederechters kennelijk doen — terug te grijpen naar de artikelen 1148 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek wat de verzegeling en ontzegeling betreft.

Op grond van een eenvoudige, omstandige brief van de verhuurder aan de vrederechter, dan wel van een mondelinge verklaring waarvan een griffier akte opmaakt (zults los van andere mogelijke stappen, onder meer door de politiediensten of zelfs de burgemeester van de gemeente), kan de vrederechter (zie artikel 1154 van het Gerechtelijk Wetboek) enerzijds niet tot verzegeling overgaan en anderzijds een curator aanstellen.

Strikt genomen zou de vrederechter in beginsel zich ter plaatse moeten begeven, een inventaris opmaken en indien nodig tot verzegeling overgaan. Sommige vrederechters gaan ter plaatse, maar andere doen dat niet, en belasten de curator ermee die inventaris op te maken.

Hoewel die jurisprudentiële aanpak kennelijk interessant, nuttig en snel is, berust hij op een erg ruime interpretatie van voormelde artikelen, en heeft hij zij beperkingen. Precies die beperkingen brengen ons ertoe dit wetsvoorstel in te dienen om bepaalde punten te verduidelijken en te preciseren.

De aldus door de vrederechter aangestelde curator heeft de in artikel 813 van het Burgerlijk Wetboek opgesomde bevoegdheden en verplichtingen, *"maar alleen ten aanzien van het geld, het huisraad en de roerende waarden gevonden in de verblijfplaats van de overledene waar de vrederechter is opgetreden"*¹.

¹ Artikel 1154, derde lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

Qu'en est-il, ainsi, de la libération de la caution locative ou encore de la possibilité pour ledit curateur de pouvoir disposer des avoirs sur le, ou les, compte(s) bancaire(s) du défunt, pour financer la libération des lieux?

La plupart des organismes financiers ne font pas obstacle aux demandes des curateurs désignés par les juges de paix mais il nous revient que tel ne serait pas le cas pour toutes les banques.

Notons aussi que le juge de paix ne pourrait légalement procéder de la sorte (article 1154, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire) que lorsque la valeur de meubles meublants de la succession ne dépasse pas 1 240 euros.

Si tel est le cas, il devrait normalement se déclarer incompétent et inviter le propriétaire bailleur à procéder comme décrit ci-après.

Il semble cependant que dans la pratique, toujours dans une approche pragmatique des choses, les juges de paix n'appliquent pas à la lettre cette limite de montant et il appartient alors aux curateurs désignés par leurs soins de déposer au besoin une requête, comme explicité ci-après, pour voir leur désignation confirmée par le président du tribunal de première instance et voir leurs pouvoirs étendus en raison des limites dont il a été question ci-avant.

3-3. Recours au tribunal de première instance

La seconde possibilité est de demander au président du tribunal de première instance du lieu, par voie de requête, la désignation d'un administrateur provisoire ou d'un curateur à succession vacante (cela dépend du fait que la succession ait été refusée ou non).

Dans cette hypothèse, le propriétaire devra acquitter les droits de greffe pour le dépôt de la requête, soit la somme (en principe) de 65 euros, outre le fait de supporter les frais de son avocat.

La procédure est par ailleurs communiquée au parquet du procureur du Roi pour avis. Cela a, bien entendu, des répercussions sur la durée de la procédure.

4. Solution proposée

De différents contacts pris, principalement avec les juges de paix de l'arrondissement de Liège, il ressort que la mise en place d'une procédure spécifique en

Wat dan met de vrijmaking van de huurwaarborg of nog, de mogelijkheid voor de curator om over het tegoed op de bankrekening(en) van de overledene te beschikken waarmee de vrijmaking van het goed kan worden gefinancierd?

De meeste financiële instellingen maken geen bezwaar tegen de verzoeken van de door de vrederechters aangestelde curatoren, maar het komt ons voor dat dit niet voor alle banken zo zal zijn.

Wij moeten er ook rekening mee houden dat de vrederechter aldus slechts wettelijk (artikel 1154, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek) zal kunnen handelen als de waarde van het huisraad van de nalatenschap 1 240 euro niet overschrijdt.

Als dat het geval is, zal hij zich normalerwijze onbevoegd moeten verklaren en de eigenaar-verhuurder verzoeken te handelen zoals hierna wordt beschreven.

In de praktijk — steeds in een pragmatische benadering van de zaken — blijkt het echter zo te zijn dat de vrederechters dit grensbedrag niet naar de letter toepassen en de door hen aangestelde curatoren moeten dan zo nodig een verzoek indienen, zoals hierna uiteengezet, om hun aanstelling te laten bevestigen door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg en ruimere bevoegdheden te krijgen gelet op de grenzen waarvan hiervoor sprake is geweest.

3.3. Beroep op de rechtbank van eerste aanleg

De tweede mogelijkheid bestaat erin aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de plaats via een verzoekschrift de aanstelling te vragen van een voorlopige bewindvoerder of een curator voor de onbeheerde nalatenschap (naargelang de nalatenschap al dan niet is geweigerd).

In deze veronderstelling zal de eigenaar, buiten de kosten van de advocaat, de griffierechten voor de indiening van het verzoekschrift moeten betalen, d.w.z. het bedrag van (in principe) 65 euro.

Voorts wordt de procedure aan het parket van de procureur des Konings ter advies voorgelegd. Dat heeft uiteraard een weerslag op de duur van de procedure.

4. Voorgestelde oplossing

Uit diverse contacten, vooral met de vrederechters van het arrondissement Luik, blijkt dat het niet echt nodig is een specifieke procedure inzake huurovereenkomsten

matière de baux n'est pas nécessaire. La voie des articles 1148 et suivants du Code judiciaire, adaptée, est suffisante pour répondre aux situations dénoncées. En outre, d'autres créanciers peuvent aussi être intéressés par cette procédure.

Par contre, il s'avère opportun que différentes améliorations soient apportées à la pratique en cours des juges de paix, et plus précisément sur le plan du droit, concernant les articles 1148 et suivants du Code Judiciaire.

Il est ainsi utile de supprimer le plafond de 1 240 euros repris à l'article 1154, alinéa 1^{er}, du Code Judiciaire et il faut que le curateur désigné par le juge de paix puisse également agir sur les comptes bancaires du défunt.

Il doit aussi être autorisé à libérer les lieux et, au besoin, à libérer en faveur du bailleur la caution locative.

Il faut, en outre, prévoir la possibilité pour le curateur désigné par le juge de paix, en fonction des éléments du dossier, de déposer requête devant le (la) président(e) du tribunal de première instance pour se voir désigner en qualité de curateur à succession vacante.

Olivier MAINGAIN (MR)
Marie-Christine MARGHEM (MR)

in te voeren. Een aanpassing van de artikelen 1148 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek volstaat om op de aangegeven gevallen een antwoord te bieden. Bovendien kunnen andere schuldeisers eveneens belang hebben bij deze procedure.

Het is daarentegen kennelijk opportuun verschillende verbeteringen in de gebruikelijke praktijk van de vrederechters aan te brengen, meer bepaald op juridisch vlak, betreffende de artikelen 1148 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Zo heeft het zijn nut het in artikel 1154, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek opgenomen maximumbedrag van 1 240 euro af te schaffen en moet de door de vrederechter aangestelde curator ook toegang hebben tot de bankrekeningen van de overledene.

Hij moet tevens gemachtigd worden het goed, evenals, zo nodig, de huurwaarborg voor de verhuurder vrij te maken.

Men moet bovendien voor de door de vrederechter aangestelde curator in de mogelijkheid voorzien om naar gelang van de elementen in het dossier bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg een verzoekschrift in te dienen om als curator van de onbeheerde nalatenschap te worden aangesteld.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

À l'article 1154 du Code judiciaire, modifié par la loi du 3 mars 1986 et l'arrêté royal du 20 juillet 2000, sont apportées les modifications suivantes:

1° le premier alinéa est remplacé par la disposition suivante:

“Dans les cas prévus à l'article 1151, 2°, le juge de paix a la faculté de ne pas apposer les scellés à l'endroit où il procède.”;

2° à l'alinéa 2, entre les mots “il procède” et les mots “et les confie”, sont insérés les mots suivants: “, ainsi que les comptes bancaires,”;

3° l'alinéa 3 est complété par les mots suivants:

“ainsi qu'à l'égard des comptes bancaires”;

4° entre le troisième et le quatrième alinéa est inséré l'alinéa suivant:

“Le curateur est autorisé, au besoin, à prendre les dispositions utiles pour faire libérer les lieux et la caution locative en faveur du bailleur.”;

5° cet article est complété par l'alinéa suivant:

“En fonction des éléments de la cause, le curateur désigné par le juge de paix déposera requête pour se voir désigner comme curateur à succession vacante.”.

14 septembre 2010

Olivier MAINGAIN (MR)
Marie-Christine MARGHEM (MR)

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 1154 van het Gerechtelijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 3 maart 1986 en bij het koninklijk besluit van 20 juli 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door de volgende bepaling:

“In de gevallen van artikel 1151, 2°, staat het de vrederechter vrij niet te verzegelen ter plaatse waar hij optreedt”;

2° in het tweede lid worden de woorden “, alsook de bankrekeningen” ingevoegd tussen de woorden “waar hij optreedt” en de woorden “, en vertrouwt ze toe”;

3° het derde lid wordt aangevuld met de volgende woorden:

“alsook ten aanzien van de bankrekeningen”;

4° tussen het derde en het vierde lid wordt het volgende lid ingevoegd:

“De curator is gemachtigd zo nodig de maatregelen te treffen die nodig zijn om het goed en de huurwaarborg ten voordele van de verhuurder vrij te maken.”;

5° dit artikel wordt aangevuld met het volgende lid:

“Naar gelang van de elementen in de zaak dient de door de vrederechter aangestelde curator een verzoekschrift in om als curator van de onbeheerde nalatenschap te worden aangesteld.”.

14 september 2010

BIJLAGE

ANNEXE

TEXTE DE BASE

Code judiciaire

Art. 1154. Dans les cas prévus à l'article 1151, 2°, le juge de paix a la faculté de ne pas apposer les scellés lorsque la valeur des meubles meublants de la succession trouvés à l'endroit où il procède, ne dépasse pas 1.240 euros suivant son estimation. Ce montant peut être modifié par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres.

S'il n'appose pas les scellés, le juge de paix dresse un état descriptif de ces meubles ainsi que du numéraire et des valeurs mobilières trouvés à l'endroit où il procède et les confie à un curateur qu'il désigne au bas de son procès-verbal.

Le curateur a les pouvoirs et les obligations énumérés à l'article 813 du Code civil mais à l'égard seulement du numéraire, des meubles meublants et des valeurs mobilières trouvés en la résidence du défunt où le juge de paix a procédé.

Toutefois, il n'est pas tenu de faire dresser un inventaire et il peut réaliser tout ou partie des objets qui lui sont confiés, soit par adjudication publique, soit de gré à gré, à l'expiration d'un délai de quarante jours à dater de sa nomination. Ce délai peut être réduit par le juge de paix.

Les pouvoirs du curateur cessent lorsque des héritiers ou des légataires universels ou à titre universel acceptant la succession se sont fait connaître.

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

Code judiciaire

Art. 1154. ***Dans les cas prévus à l'article 1151, 2°, le juge de paix a la faculté de ne pas apposer les scellés à l'endroit où il procède.***

S'il n'appose pas les scellés, le juge de paix dresse un état descriptif de ces meubles ainsi que du numéraire et des valeurs mobilières trouvés à l'endroit où il procède, ***ainsi que les comptes bancaires***, et les confie à un curateur qu'il désigne au bas de son procès-verbal.

Le curateur a les pouvoirs et les obligations énumérés à l'article 813 du Code civil mais à l'égard seulement du numéraire, des meubles meublants et des valeurs mobilières trouvés en la résidence du défunt où le juge de paix a procédé ***ainsi qu'à l'égard des comptes bancaires***.

Le curateur est autorisé, au besoin, à prendre les dispositions utiles pour faire libérer les lieux et la caution locative en faveur du bailleur.

Toutefois, il n'est pas tenu de faire dresser un inventaire et il peut réaliser tout ou partie des objets qui lui sont confiés, soit par adjudication publique, soit de gré à gré, à l'expiration d'un délai de quarante jours à dater de sa nomination. Ce délai peut être réduit par le juge de paix.

Les pouvoirs du curateur cessent lorsque des héritiers ou des légataires universels ou à titre universel acceptant la succession se sont fait connaître.

En fonction des éléments de la cause, le curateur désigné par le juge de paix déposera requête pour se voir désigner comme curateur à succession vacante.

BASISTEKST

Gerechtelijk Wetboek

Art. 1154. In de gevallen van artikel 1151, 2°, staat het de vrederechter vrij niet te verzegelen, wanneer de waarde van het huisraad der nalatenschap dat gevonden is ter plaatse waar hij optreedt, naar zijn schatting niet meer bedraagt dan 1.240 euro. Dit bedrag kan worden gewijzigd bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit).

Indien de vrederechter niet verzegelt, maakt hij een beschrijving van dat huisraad, alsmede van het geld en de roerende waarden gevonden ter plaatse waar hij optreedt, en vertrouwt ze toe aan een curator, die hij onderaan op zijn proces-verbaal aanwijst.

De curator heeft de bevoegdheden en verplichtingen die in artikel 813 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd, maar alleen ten aanzien van het geld, het huisraad en de roerende waarden gevonden in de verblijfplaats van de overledene waar de vrederechter is opgetreden.

Hij is evenwel niet gehouden een boedelbeschrijving te doen opmaken en hij kan de hem toevertrouwde voorwerpen geheel of ten dele te gelde maken, hetzij in openbare verkoping, hetzij uit de hand, na een termijn van veertig dagen te rekenen van zijn aanwijzing. Die termijn kan door de vrederechter worden verkort.

De bevoegdheden van de curator nemen een einde, wanneer erfgenamen of algemene legatarissen of legatarissen onder algemene titel die de nalatenschap aanvaarden, zich hebben bekend gemaakt.

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

Gerechtelijk Wetboek

Art. 1154. ***In de gevallen van artikel 1151, 2°, staat het de vrederechter vrij niet te verzegelen ter plaatse waar hij optreedt.***

Indien de vrederechter niet verzegelt, maakt hij een beschrijving van dat huisraad, alsmede van het geld en de roerende waarden gevonden ter plaatse waar hij optreedt, ***alsook de bankrekeningen***, en vertrouwt ze toe aan een curator, die hij onderaan op zijn proces-verbaal aanwijst.

De curator heeft de bevoegdheden en verplichtingen die in artikel 813 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd, maar alleen ten aanzien van het geld, het huisraad en de roerende waarden gevonden in de verblijfplaats van de overledene waar de vrederechter is opgetreden ***alsook ten aanzien van de bankrekeningen.***

De curator is gemachtigd zo nodig de maatregelen te treffen die nodig zijn om het goed en de huurwaarborg ten voordele van de verhuurder vrij te maken.

Hij is evenwel niet gehouden een boedelbeschrijving te doen opmaken en hij kan de hem toevertrouwde voorwerpen geheel of ten dele te gelde maken, hetzij in openbare verkoping, hetzij uit de hand, na een termijn van veertig dagen te rekenen van zijn aanwijzing. Die termijn kan door de vrederechter worden verkort.

De bevoegdheden van de curator nemen een einde, wanneer erfgenamen of algemene legatarissen of legatarissen onder algemene titel die de nalatenschap aanvaarden, zich hebben bekend gemaakt.

Naar gelang van de elementen in de zaak dient de door de vrederechter aangestelde curator een verzoekschrift in om als curator van de onbeheerde nalatenschap te worden aangesteld.