

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1977-1978**

27 SEPTEMBER 1978

Voorstel van wet ertoe strekkende bepaalde verkopen van onroerende goederen uit de hand te laten geschieden

(Ingediend door de heer Storme c.s.)

TOELICHTING

Medio 1977 deelde een krantenbericht mede dat een rechtbank van eerste aanleg geweigerd had een beslissing van een familieraad te homologeren met betrekking tot de verkoop uit de hand van het goed, genaamd « Het Lijsternest » van Stijn Streuvels, verkoop aan de provincie West-Vlaanderen, die er een museum wilde van maken. Deze verkoop uit de hand van een goed waarin minderjarigen gerechtigd waren, werd terecht als strijdig met de wet beschouwd. Artikel 1186 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt immers uitdrukkelijk dat een dergelijke verkoop openbaar dient te geschieden.

Intussen is evenwel uit de praktijk en uit de rechtspraak gebleken dat er behoefte bestaat om eventueel in bepaalde gevallen af te wijken van het beginsel van de openbare verkoping, wanneer het belang van de minderjarige kinderen dit vereist (Brussel, 23 november 1970, R.W., 1970-1971, 763; Vred. Doornik, 5 mei 1971, T. Vred./J.J.P., 1972, 141; Rb. Charleroi, 4 november 1971, Rev. Not., 1972, 51; Rb. Antwerpen, 15 juni 1972, R.W., 1972-1973, 916; Vred. Bergen, 21 november 1972, T. Vred./J.J.P., 1973, 219; Vred. Namen, 3 april 1974, Jur. Liège, 1974-1975, 39; Rb. Nijvel, 10 juli 1974, Rev. Not., 1974, 509; Rb. Mechelen, 26 november 1974 T. Not., 1975, 246). Deze stelling werd door de rechtsleer bijgetreden (Baeteman, G., Delva, W., Bax, M., Overzicht van rechtspraak, 1964-1974, Personen- en Familierecht, Tijdschrift voor privaatrecht, 1976, bl. 503, nr. 149; Van den Brande F., Verkoop van onroerende goederen waarin

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1977-1978**

27 SEPTEMBRE 1978

Proposition de loi autorisant dans certains cas la vente d'immeubles de gré à gré

(Déposée par M. Storme et consorts)

DEVELOPPEMENTS

Vers le milieu de l'année 1977, on a pu lire dans la presse qu'un tribunal de première instance avait refusé d'homologuer la décision d'un conseil de famille concernant la vente de gré à gré de la propriété de Stijn Streuvels dite « Het Lijsternest » à la province de Flandre occidentale, qui voulait en faire un musée. Cette vente de gré à gré d'un bien sur lequel des mineurs d'âge avaient des droits fut considérée à juste titre comme contraire à la loi, l'article 1186 du Code judiciaire prévoyant expressément qu'une telle vente doit avoir lieu en public.

Cependant, la pratique et la jurisprudence ont fait apparaître la nécessité de pouvoir déroger dans certains cas au principe de la vente publique lorsque l'intérêt des enfants mineurs l'exige (Bruxelles, 23 novembre 1970, « Rechtskundig Weekblad », 1970-1971, 763; J.P. Tournai, 5 mai 1971, J.J.P. 1972, 141; T. Charleroi, 4 novembre 1971, Rev. Not., 1972, 51; T. Anvers, 15 juin 1972, « Rechtskundig Weekblad », 1972-1973, 916; J.P. Mons, 21 novembre 1972, J.J.P., 1973, 219; J.P. Namur, 3 avril 1974, Jur. Liège, 1974-1975, 39; T. Nivelles, 10 juillet 1974, Rev. Not., 1974, 509; T. Malines, 26 novembre 1974, « Tijdschrift voor Notarissen », 1975, 264). Cette thèse a reçu l'appui de la doctrine (Baeteman G., Delva W., Bax M.: « Overzicht van rechtspraak, 1964-1974, Personen- en Familierecht », in « Tijdschrift voor privaatrecht », 1976, p. 503, n° 149; Van den Brande F.: « Verkoop van onroerende goederen waarin minderjarigen

minderjarigen gerechtigd zijn, T. Not., 1975, 241 e.v.; zie ook nog : Gotzen, R., La vente de gré à gré d'immeubles appartenant à des mineurs, J.T. 1977, 635).

Het is zonder twijfel een totaal ongezonde situatie, zo de rechter, gedwongen door de behoeften van de praktijk, contra legem gaat optreden. Derhalve dringt een aanpassing van de desbetreffende wetgeving zich op.

Het kan precies het belang van de minderjarige kinderen dienen, zo men *ten uitzonderlijke titel* de verkoop uit de hand toelaat.

Doch ook in andere door de wet bepaalde gevallen kan een afwijking van het noodzakelijke beginsel van de openbare verkoop gewettigd lijken.

Zo werd ook in faillissementszaken gepleit voor een versoepeling ten aanzien van de onroerende goederen van de gefailleerde. (De Wilde, L., en Galaude, L., Overzicht van rechtspraak, 1969-1974, Faillissement en gerechtelijk akkoord, Tijdschrift voor privaatrecht, 1974, 787 e.v.; Poncellet R., La vente des immeubles sous régime de faillite, B.R.H./J.C.B., 1969, 739 e.v.).

De voorgestelde teksten zullen zonder twijfel aan de noden van de praktijk en van de rechtspraak beantwoorden.

Bespreking van de artikelen

Bij artikel 1 dient opgemerkt dat het criterium om uitzonderlijk af te wijken van het principe van de openbare verkoop, dat van het belang van de minderjarige is. Dit criterium dient verkozen boven dat van de « voordelige verkoop » (Voor dit laatste zie : Gotzen, o.c.).

Het kan inderdaad zo zijn dat andere dan geldelijke belangen een rol spelen zoals in de zaak van « Het Lijsternest »; het kan ook voorkomen dat de aard en omstandigheden van de vervreemding van die aard zijn dat een openbare verkoop niet praktisch realiseerbaar is, zonder op enigerlei wijze de belangen van de minderjarigen te schaden.

In elk geval dient in geval van twijfel de openbare verkoop te worden verkozen; daarom zal de machtiging zeer duidelijk gemotiveerd moeten zijn. In bepaalde omstandigheden kan het wenselijk zijn dat de familieraad of de rechtbank een minimumprijs zou bepalen, beneden dewelke de verkoop uit de hand niet mag doorgaan. Deze mogelijkheid moet evenwel om hoger vermelde redenen niet in alle gevallen verplicht worden gesteld.

Bij artikel 2 kan opgemerkt worden dat ook bij faillissement het belang van de failliete boedel een verkoop uit de hand kan vergen. Ook hier is een motivering dwingend vereist; ook hier kan de machtiging afhankelijk worden gesteld van een minimumverkoopprijs.

M. STORME.

**

gerechtigd zijn », in « Tijdschrift voor Notarissen », 1975, pp. 241 sv.; voir aussi : Gotzen R., La vente de gré à gré d'immeubles appartenant à des mineurs, J.T. 1977, p. 635).

Il ne fait aucun doute que l'on se trouve dans une situation absolument malsaine lors qu'un juge, forcé par les besoins de la pratique, en vient à agir à l'encontre de la loi. Aussi une adaptation de la législation en la matière s'impose-t-elle.

Le fait d'autoriser la vente de gré à gré à *titre exceptionnel* est précisément de nature à servir les intérêts des enfants mineurs.

Mais il est d'autres cas encore parmi ceux prévus par la loi où une dérogation au principe nécessaire de la vente publique peut paraître justifiée.

Ainsi, dans certaines affaires de faillite, on a plaidé pour un assouplissement des dispositions relatives aux biens immeubles du failli. (De Wilde L. et Galaude L. : « Overzicht van rechtspraak, 1969-1974, Faillissement en gerechtelijk akkoord », in « Tijdschrift voor privaatrecht », 1974, pp. 787 sv.; Poncellet R., La vente des immeubles sous régime de faillite, J.C.B., 1969, pp. 739 sv.).

Les textes proposés répondront sans aucun doute aux nécessités de la pratique et de la jurisprudence.

Commentaire des articles

A l'article premier, il convient de faire observer que le critère à prendre en considération pour déroger à titre exceptionnel au principe de la vente publique est l'intérêt du mineur. Ce critère doit avoir la préférence sur celui de la « vente plus avantageuse » (voir à ce sujet Gotzen, o.c.).

Il peut en effet arriver que des intérêts autres que pécuniaires entrent en ligne de compte, comme dans l'affaire du « Lijsternest »; il n'est pas impossible non plus que la nature et les circonstances de l'aliénation du bien soient telles qu'une vente publique ne puisse pratiquement avoir lieu sans léser de quelque manière les intérêts des mineurs.

En tout état de cause, il faut opter pour la vente publique s'il y a doute; aussi l'autorisation de dérogation devra-t-elle être très nettement motivée. Dans certaines circonstances, il pourra être souhaitable que le conseil de famille ou le tribunal fixe un prix minimum, en dessous duquel la vente de gré à gré restera interdite. Pareille disposition ne doit cependant pas être rendue obligatoire dans tous les cas, pour les raisons exposées ci-dessus.

Quant à l'article 2, on peut noter qu'en cas de faillite également, l'importance de la masse faillie peut être telle qu'une vente de gré à gré s'impose. Ici encore, une justification est impérativement requise et l'autorisation pourra être subordonnée à la fixation d'un prix de vente minimum.

**

VOORSTEL VAN WET**ARTIKEL 1**

In het Gerechtelijk Wetboek wordt een artikel 1187*bis* (nieuw) ingevoegd, luidende :

« Artikel 1187*bis*. In de gevallen bepaald bij de artikelen 1186 en 1187 mag de verkoop van onroerende goederen evenwel uitzonderlijk uit de hand geschieden, wanneer het belang van de minderjarigen daardoor gediend wordt.

De machtiging van de familieraad of van de rechtbank bepaalt uitdrukkelijk waarom de verkoop uit de hand het belang van de minderjarigen dient. Deze vorm van verkoop kan van een minimumverkoopprijs afhankelijk worden gesteld. »

ART. 2

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1190*bis* (nieuw) ingevoegd, luidende :

« Artikel 1190*bis*. In het geval van artikel 1190 mag de verkoop van onroerende goederen evenwel uitzonderlijk uit de hand geschieden, wanneer het belang van de failliete boedel daardoor gediend wordt.

De machtiging van de rechter-commissaris bepaalt uitdrukkelijk waarom de verkoop uit de hand het belang van de failliete boedel dient. Deze vorm van verkoop kan van een minimumverkoopprijs afhankelijk worden gesteld. »

M. STORME.
L. LINDEMANS.
A. VERBIST.
A. BOURGEOIS.
L. HERMAN-MICHELSENS.

PROPOSITION DE LOI**ARTICLE 1^{er}**

Il est inséré dans le Code judiciaire un article 1187*bis* (nouveau), rédigé comme suit :

« Article 1187*bis*. Dans les cas visés aux articles 1186 et 1187, il peut toutefois être procédé à titre exceptionnel à la vente d'immeubles de gré à gré, si tel est l'intérêt des mineurs.

L'autorisation du conseil de famille ou du tribunal doit indiquer expressément la raison pour laquelle la vente de gré à gré sert l'intérêt des mineurs. Le recours à cette forme de vente peut être subordonné à la fixation d'un prix minimum. »

ART. 2

Il est inséré dans le même Code un article 1190*bis* (nouveau), rédigé comme suit :

« Article 1190*bis*. Dans le cas visé à l'article 1190, il peut toutefois être procédé à titre exceptionnel à la vente d'immeubles de gré à gré, si tel est l'intérêt de la masse faillie.

L'autorisation du juge-commissaire doit indiquer expressément la raison pour laquelle la vente de gré à gré sert l'intérêt de la masse faillie. Le recours à cette forme de vente peut être subordonné à la fixation d'un prix minimum. »