

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978.

24 NOVEMBER 1977

WETSVOORSTEL

tot aanvulling van boek III, titel I, hoofdstuk IX, van het Wetboek van Koophandel, wat betreft de verkoop van de onroerende goederen van de gefailleerde.

(Ingediend door de heer Baudson.)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Her eerste lid van her bij de wet van 10 oktober 1967 gewijzigde artikel 564 van het Wetboek van Koophandel luidt aldus :

"Indien geen vervolgingen tot uitwinning van onroerende goederen zijn begonnen vóór de verwerping of de ontbinding van het akkoord, zijn alleen de curatoren gerechtigd om de verkoop te vervolgen; zij zijn gehouden dar te doen binnen acht dagen, na machtiging van de rechters-commissaris, in de vorm voorgeschreven in het vierde deel, boek IV, hoofdstuk IV, van het Gerechtelijk Wetboek."

Dat betekent dar de curator van een faillissement het onroerend goed of de onroerende goederen van de gefailleerde alleen in het openbaar mag verkopen met inachtneming van de vorm voorgeschreven door het Gerechtelijk Wetboek. Met andere woorden: de verkoop uit de hand van een onroerend goed in het kader van een faillissement is wettelijk uirgesloten.

Over die dwingende bepaling schrijft de heer Cloquet in de laatste uitgave van het vierde deel van de *Novelles*, waarin hij geen gedeelte van het handelsrecht behandelt (n° 3 000): „Openbare verkopen worden geacht de hoogste prijs op te leveren. Dar is soms het geval, maar lang niet altijd."

Er zijn liefhebbers die het goed naar hun gading vinden en die bij een openbare verkoping al spoedig merken dat zij de enige emsige liefhebbers zijn. Bij verkoop uit de hand zouden zij een hogere prijs bieden uit vrees dat andere liefhebbers, die het goed eveneens naar hun gading vinden, er zelfs een goed zaakje aan doen.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978.

24 NOVEMBRE 1977

PROPOSITION DE LOI

complétant le livre III, titre premier, chapitre IX, du Code de commerce, en ce qui concerne la vente des immeubles du failli.

(Déposée par M. Baudson.)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 564 du Code de commerce modifié par la loi du 10 octobre 1967 dispose en son premier alinéa ce qui suit :

« S'il n'y a pas de poursuites en expropriation des immeubles, commencées avant le rejet ou l'annulation du concordat, les curateurs seuls seront admis à poursuivre la vente; ils seront tenus d'y procéder dans la huitaine, sous l'autorisation du juge-commissaire, suivant les formes prescrites par la quatrième partie, livre IV, chapitre IV du Code judiciaire. »

Cette disposition signifie que le curateur d'une faillite ne peut vendre le ou les immeubles, propriétés du failli, qu'en vente publique, en respectant les formes prescrites par le Code judiciaire. En d'autres termes, la loi exclut la vente de gré à gré d'un immeuble dans le cadre d'une faillite.

M. Cloquet, auteur du tome IV des *Novelles* — Droit commercial aborde dans sa dernière édition le problème posé par cette disposition contraignante; il s'exprime en ces termes (n° 3 000) : „Jes ventes publiques sont censées procurer le meilleur prix. Il en est parfois ainsi, mais c'est loin de l'être toujours."

Il est des amateurs pour qui le bien offre une valeur de convenance et qui ont tôt fait de découvrir en vente publique, qu'ils sont les seuls amateurs sérieux. Ces mêmes acheteurs offriraient un prix meilleur de gré à gré s'ils devaient craindre que d'autres amateurs de convenance possibles n'enlèvent le morceau.

Evcnzo Lm door verkoop uit de lund vaak worden voorkomen dar geheime afspraken worden gernaakr onder liefhebbers, die zich bij een openbare verkoping vooraf met elkaar verstaan : zij wijzen onder elkaar de percelen aan waarop slechrs een van hen een bod zal doen tegen een beperkte prijs en verdelen daarna onder elkaar de percelen die zij tegen zo gunstige voorwaarden hebben gekocht. Er zij op gewezen dat het belemmeren of verstoren van openbare opbiedingen door artikel 314 van het Strafwetboek alleen gestraft wordt wanneer zulks gepaard gaat met geweld of bedreiging.

In artikel 412 van her Strafwetboek van 1810 waren ook straffen gesteld tegen degenen die opbieders ervan overtuigen af te zien van opbod door hun geschenken te beloven. Dit misdrijf verdween uit het wetboek, omdat geoordeeld werd dar het tot de sfeer van de moraal en niet van de openbare orde in her positief recht behoorde (zie het aan het Strafrecht gewijde deel III van de *Novelles*, n° 5 522). Dar is het kiese probleem van afspraken onder inschrijvers. »

In de huidige periode van economische recessie worden de curatoren, wanneer zij onroerende activa te gelde moeten maken, bij het vervullen van hun raak blijkbaar gehinderd door het in artikel 564 vervatte verbod.

Om zich daarvan rekenschap te geven, kan worden volstaan met te verwijzen naar het voorbeeld van het faillissement van een industriële of commerciële onderneming die arbeidcrs en bedienden tewerksrehr. Her komt herhaalde-lijk voor dar de curator een voorsrel doet aan of een aanbod krijgt van een of andere kandidaar-invcreeuder die de roerende en onroerende activa wilovernemen met behoud van her personeelsbestand van de gefailleerde onderneming of van een gedeelte ervan. Vaak mislukken de onderhandelingen over de afstand van de zaak omdat de liefhebber de moed verliest wanneer hij besafr dar bij een openbare verkoping een derde, die ter zake nooit van enige belangstelling blijk heeft gegeven, wellicht voordeel zal kunnen halen uir het door de liefhebber ingesrelde onderzoek en de daarmee gepaard gaande kosten. De liefhebber is er nier zeker van (LH) hij het onroerend goed, dar onontbeerlijk is voor de exploitatie, zal kunnen kopen, zelfs indien het goed slechts een bijzaak is bij de onderneming; hij loopt het gevaar aanzienlijke verliezen te lijden (kosten van her onderzoek, van aanleg ...).

Het belang van de gezamenlijke schuldeisers en van de werknemers zou beter gediend zijn met een verkoop uir de hand dan met een openbare verkoping, waar iedereen zijn kans kan wagen, ook de projecronwikkelaars die geen oog hebben voor het menselijke en sociale aspect van de zaak. Er moet rekening mee gehouden worden dat de overname van het personeel door degene die de zaak overneemt, een vermindering van het tekort betekent, want op die manier worden de kosten van de vergoedingen ter compensering van de opzegging uirgespaard. Er wordt ook werkloosheid vermeden, war de uitgaven voor de gemeenschap vermindert.

Doch er zijn nog andere argumenren ten gunste van het wetsvoorstel.

Zo kunnen, dank zij een verkoop uit de hand, die kan worden gehouden kort na de vergadering waarop over her gerechtelijk akkoord wordt beslist, heel wat algemene onkosten worden uirgespaard die verband houden met her onroerend goed (onroerende voorheffing, verzekering, onderhoud enz.) en die een schuld van de boedel vormen; ook de kosten in verband met de verkoop (aanplakking, procedurekosten enz.) kunnen aanzienlijk worden verminderd.

De rechterlijke insranries hebben trouwens de aandacht van de wetgever gevestigd op de noodzaak om in de huidige omstandigheden de procedure ter zake te versoepelen.

Zo gaf de rechrbank van koophandel te Luik als haar mening te kermen dar « heel wat specialisten inzake faillissement en gerechtelijk akkoord een wijziging door de wetgever van artikel 564 van h't Wetboek van Koophandel gun-

De même, la vente de gré à gré peut souvent permettre d'éviter les collusions qui se forment, dans le cas des ventes publiques entre amateurs, qui, par voie d'ententes préalables, se partagent les lots sur lesquels un seul portera des offres à prix limité, pour se répartir ensuite ces lots obtenus à bas prix. Il convient de remarquer que l'article 314 du Code pénal ne punit le fait d'avoir entravé ou troublé les enchères publiques que si le fait s'est accompagné de violences ou de menaces.

Le Code pénal de 1810 (art. 412) punissait aussi celui qui avait écarté les enchérisseurs par des promesses de dons. Cette infraction a été écartée comme relevant de la morale mais non de l'ordre public en droit positif (*Novelles Droit pénal* 111, n° 5 522). C'est le délicat problème des ententes entre les soumissionnaires. »

Il apparaît, à l'époque de récession économique actuelle, que les curateurs sont, lorsqu'ils doivent réaliser des actifs immobiliers, entravés dans leur mission par la prohibition résultant de l'article 564.

Il suffit pour en avoir conscience de prendre pour exemple la faillite d'une entreprise industrielle ou commerciale occupant du personnel ouvrier et employé. Il est fréquent de voir le curateur prendre l'initiative de propositions ou en recevoir de l'un ou l'autre candidat investisseur désireux de reprendre l'actif mobilier et immobilier avec en contrepartie le maintien de l'emploi, en tout ou en partie, de l'entreprise faillie. Les négociations entreprises par le curateur en vue de la cession de l'entreprise échouent maintes fois parce que l'amateur se décourage à l'idée que la vente publique pourra permettre à un tiers qui n'avait jamais manifesté aucun intérêt, de profiter des études entreprises par lui et des frais que ces études entraînent. L'amateur n'a pas la certitude de pouvoir acquérir l'immeuble, élément indispensable à l'exploitation, même si cet immeuble n'est que l'accessoire de l'entreprise; il court ainsi le risque de subir une perte élevée (frais d'études, d'aménagement...).

La vente de gré à gré pourrait, beaucoup plus que la vente publique qui est ouverte à tout le monde, en ce compris les promoteurs immobiliers pour qui l'aspect humain et social n'existe pas, servir à la fois l'intérêt de tous les créanciers et celui des travailleurs. La reprise du personnel par la personne qui reprend l'entreprise permet, il ne faut pas le perdre de vue, d'alléger le passif par l'économie des indemnités compensatoires de préavis. Elle permet aussi d'éviter le chômage et les dépenses collectives que celui-ci implique.

D'autres arguments militent en faveur du texte Je la proposition de loi.

Ainsi, la vente de gré à gré qui pourrait avoir lieu dans un délai court après l'assemblée concordataire, permet une économie considérable de frais généraux afférents à l'immeuble, frais généraux qui constituent une dette de la masse (précompte immobilier, assurance, entretien etc.); elle permet aussi une réduction sensible des frais de vente (affichage, frais de procédure, etc.).

Le pouvoir judiciaire a d'ailleurs attiré l'attention du législateur sur la nécessité d'assouplir la procédure dans les circonstances actuelles.

Ainsi, le tribunal de commerce de Liège estime que " de leur côté, de nombreux spécialistes des concordats et faillites verraient d'un bon œil le législateur modifier l'article 564 du Code de commerce » (14 février 1977, en cause la S. A.

stijg zouden onthalen .. (14 februari 1977, inzake de N. V. Le Grand Bazar de la Place St-Lambert de Liège, bevestigd door het arrest van het Hof van beroep van 14 april 1977; De Wilde en Galaude, Overzicht van rechtspraak 1969-1974, Faillissement en gerechtelijk akkoord, T. p. R. n° 53, blz. 844 en 855; R. Poncet, De la vente des immeubles sous régime de faillite, J. C. B. 1969, 739).

Ook de rechtbank van koophandel te Gent was van mening dat de verkoop uit de hand van roerende en onroerende goederen die afhangen van de failliete boedel, door de rechtbank moet worden roegelaten wanneer zodanige verkoop grote voordelen biedt voor die boedel (28 september 1976, J. T. 1977, blz. 275). Die uitspraak moet worden geïnterpreteerd als een beroep op de wergever om de wet te wijzingen overeenkomstig de economische realiteit.

De in het onderhavige voorstel in uitzicht gestelde hervorming, die op de hierboven aangehaalde rechtspraak steunt, is geen nieuwigheid. Met betrekking tot de verkoop van geheel of gedeeltelijk aan minderjarigen toebehorende onroerende goederen geldt immers eveneens de regel van de openbare verkoping (art. 1186 van het Gerechtelijk Wetboek); nu is ook hier een jurisprudentie ontstaan bij de homologatie van beslissingen van familieraden die de verkoop uit de hand van dergelijke goederen hadden toegestaan wanneer openbare verkoping de belangen van de minderjarige klaarblijkelijk zou geschaad hebben (Brussel 23 november 1970, R. W. 1970, 1971, kol. 764; burg. rechtb. Charleroi 4 november 1971, Rev. Not. belge 1972, 53; burg. rechtb. Antwerpen 15 juni 1972, Rec. Gén. Eur. 1973, n° 21 668, 108).

Daar controle zal worden uirgeoefend door de rechter-commissaris, de rechtbank en de hypotheaire schuldeisers, krijgen de schuldeisers en de gefailleerde ingevolge de voorgestelde wijziging voldoende waarborgen die evengoed, zoal niet beter zijn dan in de huidige regeling.

Deze wetswijziging is thans ingegeven door het algemeen belang.

In de huidige economische omstandigheden is een versoepeling van de vigerende wetgeving op dat stuk dringend nodig, want deze maakt meestal afstand van de nog in activiteit zijnde gefailleerde onderneming onmogelijk. Dit voorstel heeft tot doel zulks te verhelpen.

Door het voorgestelde nieuwe artikel 564bis wordt in de plaats van de aan de schuldeisers en de gefailleerde gegeven waarborg dat de onroerende goederen zo voordelig mogelijk voor hen zullen worden verkocht, een andere waarborg gesreld, namelijk die welke voortspuit uit de controle door de rechter-commissaris en de rechtbank, ter zake geadviseerd door de hypotheaire schuldeisers, die uiteindelijk de voornaamste belanghebbenden zijn.

Dat dubbele toezicht verhindert bijgevolg alle mogelijke misbruiken vanwege de curatoren, die trouwens persoonlijk aansprakelijk zouden zijn in het zeer hypothetische geval dat zij er mochten in geslaagd zijn de goede trouw van de rechter-commissaris, de rechtbank en de hypotheaire schuldeisers te verschalken.

WETSVORSTEL

In boek III, titel I, hoofdstuk IX van het Wetboek van Koophandel, wordt een artikel 564bis ingevoegd, luidend als volgt :

Le Grand Bazar de la Place St Lambert de Liège, confirmé par l'arrêt de la cour d'appel du 14 avril 1977; De Wilde et Galaude, examen de jurisprudence 1969-1974, faillites et concordats T. p. R. 1974, n° 53, pp 844 et 855; R. Poncet, De la vente des immeubles sous régime de faillite, J. C. B. 1969, 739).

De son côté, le tribunal de commerce de Gand déclare, ce qui est l'expression d'un appel au législateur pour une modification compatible avec la réalité économique, que la vente de gré à gré de biens meubles et immeubles dépendant de la masse faillie peut être autorisée par le tribunal, lorsque cette vente offre des avantages considérables pour la masse faillie (28 septembre 1976, J. T. 1977, p. 275).

La réforme proposée par la présente proposition appuyée par la jurisprudence citée ci-avant n'est pas exceptionnelle. En effet, en ce qui concerne les ventes d'immeubles appartenant en tout ou en partie à des mineurs, lesquelles sont également soumises à la règle de la vente publique (art. 1186, Code judiciaire), une jurisprudence s'est également dessinée en homologuant les décisions de conseils de famille autorisant la vente de gré à gré de tels biens quand la vente publique porte manifestement préjudice aux intérêts du mineur (Bruxelles 23 novembre 1970, R. W. 1970, 1971, col. 764; Civ. Charleroi 4 novembre 1971, Rev. Not. belge 1972, 53; Civ. Anvers 15 juin 1972, Rec. Gén. Eur. 1973, n° 21668, 108).

Par le contrôle du juge-commissaire, du tribunal et des créanciers hypothécaires, la modification législative proposée donne aux créanciers et au failli des garanties suffisantes, égales, voire supérieures à celles du régime actuel.

Cette modification législative va actuellement dans le sens de l'intérêt général.

Les circonstances économiques présentes exigent d'une façon impérative l'assouplissement de la législation en vigueur qui empêche le plus souvent la cession en activité de l'entreprise faillie. L'objet de la proposition est de remédier à cette situation.

Le nouvel article 564bis proposé a pour objet de substituer à la garantie donnée aux créanciers et au failli que les immeubles seront vendus au mieux de leurs intérêts, une autre garantie, à savoir celle résultant du contrôle du juge-commissaire et du tribunal éclairé par les créanciers hypothécaires qui sont en définitive les principaux intéressés.

Cette double intervention empêche par conséquent toute possibilité d'abus dans le chef des curateurs dont la responsabilité personnelle sera d'ailleurs engagée dans le cas très hypothétique où ils pourront surprendre la bonne foi du juge-commissaire, du tribunal et des créanciers hypothécaires.

A. BAUDSON.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Dans le Livre III, Titre premier, chapitre IV du Code de commerce, il est inséré un article 564bis rédigé comme suit :

« Art. 564bis. - Indien het algemeen belang er zich evenwel niet tegen verzet, kan de curator, met machtiging van de rechter-commissaris, de onroerende goederen uit de hand verkopen. Ten aanzien van de failliete boedel is de verkoop slechts verbindend nadat hij gehomologeerd is door de rechtbank, op verslag van de rechter-commissaris opgeroepen bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief.

Deze bepaling is van roepassing op alle aan de gang zijnde faillissementen. »

3 november 1971.

"Art. 564bis. - Toutefois, si l'intérêt général ne s'y oppose pas, le curateur pourra, avec l'autorisation du juge-commissaire, vendre les immeubles de gré à gré. La vente ne sera obligatoire à l'égard de la masse faillie qu'après qu'elle aura été homologuée par le tribunal sur rapport du juge-commissaire, les créanciers hypothécaires inscrits étant entendus ou dûment appelés par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée.

La présente disposition est applicable à toutes les faillites en cours. »

3 novembre 1971.

A. BAUDSON,
F. BAERT,
R. UYTENDAELE,
P. HAVELANGE,
G. MUNDELEER.