

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

19 DÉCEMBRE 1981

PROPOSITION DE LOI

modifiant les articles 1193ter et 1326 du Code judiciaire relatif aux ventes d'immeubles dépendant d'une faillite

(Déposée par M. L. Remacle)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 18 février 1981 a inséré dans le Code judiciaire un article 1193ter 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 législation était espérée depuis longtemps car les réalisations publiques d'immeubles, qui étaient la règle antérieure, ne donnaient pas toujours, surtout depuis la crise immobilière, les résultats espérés.

Il est toutefois nécessaire de rappeler que le recours à la formule de la vente de gré à gré est d'exception : elle ne peut être autorisée que pour autant que l'intérêt des personnes protégées l'exige.

Néanmoins, dès ses premières applications, la nouvelle loi se révèle imparfaite par son silence (Voy. P. Watelet, revue not. belge, mars 1981, p. 123 et suiv.). Les curateurs se heurtent, en effet, au problème de la purge des immeubles vendus de gré à gré.

Cette lacune constitue un sérieux handicap à l'application de la loi nouvelle car les notaires nommés hésitent, dès lors, à passer les actes ne pouvant garantir aux acquéreurs la purge des biens.

Deux hypothèses doivent être distinguées :

— 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 1193ter, l'autorisation ne peut être accordée que si l'intérêt de la masse faillie l'exige; or, la masse faillie,

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

19 DECEMBER 1981

WETSVOORSTEL

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

(Ingediend door de heer L. Remacle)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Door de wet van 18 februari 1981 is in het Gerechtelijk Wetboek een artikel 1193ter ingevoegd waardoor de curator van een faillissement voortaan de mogelijkheid heeft aan de rechtbank van koophandel de machtiging te vragen om een tot een failliete boedel behorend onroerend goed uit de hand te verkopen.

Die maatregel beantwoordt aan een sinds lang gekoesterde wens, want de openbare verkoping van onroerende goederen, die vroeger de regel was, leverde niet altijd het gewenste resultaat op, vooral sedert de crisis in de vastgoedsector.

Er zij echter aan herinnerd dat de verkoping uit de hand de uitzondering blijft : de machtiging wordt slechts verleend voor zover het belang van de door de wet beschermde personen zulks vereist.

Doch zodra de wet werd toegepast, is gebleken dat ze onvolmaakt was omdat ze bepaalde punten niet regelt (Zie P. Watelet, Revue nat. belge, maart 1981, blz. 123 e.v.). De curatoren staan immers voor het probleem van de zuivering van de uit de hand verkochte onroerende goederen.

Die leemte is een ernstig gebrek bij de toepassing van de nieuwe wet, want de met die zaken belaste notarissen aarzelen om de akte te laten verlijden, omdat zij de kopers niet kunnen garanderen dat de goederen zullen worden gezuiverd.

Er kunnen zich twee mogelijkheden voordoen :

— ofwel is de bij een verhoging uit de hand geboden prijs ontoereikend om de hypothecaire schuldeisers te voldoen en in dat geval kan de verkoping uit de hand geen doorgang vinden, aangezien de machtiging krachtens het vierde lid van artikel 1193ter slechts wordt verleend indien

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.

Telle est la portée des amendements proposés à l'article 1193ter du Code judiciaire.

En outre, pour permettre l'application de la nouvelle loi, il paraît opportun, de la même façon que l'article 1326 du Code judiciaire l'a prévu pour les ventes publiques volontaires mentionnées à l'article 1621 du même Code, de ne pas soumettre aux formalités de la surenchère sur aliénation volontaire les ventes qui sont réalisées dans la forme prévue à l'article 1193ter.

L. REMACLE

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 1193ter, alinéa 3, du Code judiciaire est remplacé par 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 ».

Art. 2

L'article 1193ter, alinéa 6, 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. 3

L'article 1326 du même Code est complété par un deuxième alinéa rédigé comme suit :

« Il en est de même des ventes réalisées dans la forme prévue à l'article 1193ter à l'égard des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, entendus ou dûment appelés ».

4 décembre 1981.

L. REMACLE

het belang van de failliete boedel zulks vereist. Onder failliete boedel moet worden verstaan de chirographaire schuldeisers, die, in een dergelijk geval, met lege handen zouden komen te staan.

In die veronderstelling zal moeten worden overgaan 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.

Dat is het doel van de wijzigingen die wij voorstellen in artikel 1193ter van het Gerechtelijk Wetboek aan te brengen.

Voorts lijkt het, het oog op de uitvoering van de wet, gepast dat de formaliteiten van het hoger bod op vrijwillige vervreemding niet gelden voor de verkopen die overeenkomstig artikel 1193ter geschieden, net zoals zulks in artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek bepaald is voor de vrijwillige openbare verkopen die in artikel 1621 van hetzelfde Wetboek vermeld zijn.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Het derde lid van artikel 1193ter van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers moeten gehoord, of bij gerechtsbrief behoorlijk opgeroepen worden; ten gevolge van de verkoop gaan hun rechten over op de prijs ».

Art. 2

Het zesde lid van artikel 1193ter 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. 3

Artikel 1326 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een tweede lid, luidend als volgt :

« Hetzelfde geldt voor de verkopen die overeenkomstig artikel 1193ter geschieden, ten aanzien van de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers die gehoord of behoorlijk opgeroepen zijn ».

4 december 1981.