

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

26 JUNI 1996

WETSVOORSTEL

tot aanvulling van artikel 1580 van het Gerechtelijk Wetboek

(Ingediend door de heer Tony Van Parys)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel heeft tot doel een onduidelijkheid in de procedure van uitvoerend onroerend beslag aangaande de toegang tot het in beslag genomen goed bij weigering, stilzitten of afwezigheid van de beslagene of bewoner weg te werken, en aldus rechtszekerheid op dit vlak tot stand te brengen.

De problematiek is de volgende :

1) Na betekening van het bevel voorafgaand aan uitvoerend onroerend beslag en van het beslagexploot dient de vervolgende schuldeiser bij de beslagrechter een verzoekschrift in tot benoeming van een notaris gelast met de openbare verkoop en met de daarop volgende rangregeling (artikel 1580 van het Gerechtelijk Wetboek).

Deze procedure is, desgevallend, voorafgegaan door de procedure van minnelijke schikking (artikel 59 van de wet op het hypothecair krediet van 4 augustus 1992).

2) Als de notaris eenmaal is aangesteld beschikt hij over een beperkte termijn (6 maanden) om de verkoop voor te bereiden.

Binnen deze termijn dienen een aantal gebruikelijke voorafgaande (hypothecaire, kadastrale, stedsbouwkundige, fiscale en andere) opzoekingen te wor-

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

26 JUIN 1996

PROPOSITION DE LOI

complétant l'article 1580 du Code judiciaire

(Déposée par M. Tony Van Parys)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi a pour but de lever, dans la procédure de saisie-exécution immobilière, une imprécision concernant l'accès au bien saisi en cas de refus, d'opposition ou d'absence du saisi ou de l'occupant de l'immeuble.

La problématique est la suivante :

1) Après la signification du commandement préalable à saisie-exécution immobilière et de l'exploit de saisie, le créancier poursuivant requiert du juge des saisies la désignation d'un notaire chargé de la vente publique et des opérations d'ordre (article 1580 du Code judiciaire).

Cette procédure est, le cas échéant, précédée de la procédure de conciliation préalable (article 59 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire).

2) Lorsqu'il est nommé, le notaire dispose d'un délai relativement court (six mois) pour organiser la vente publique.

Dans ce délai, un nombre de recherches préalables usuelles (hypothécaires, cadastrales, urbanistiques, fiscales, etc.) doivent être effectuées, et le notaire

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

den verricht, en zal de notaris met de beslagene of bewoner van het te verkopen onroerend goed contact opnemen om dagen en uren vast te stellen tijdens welke belangstellenden dit goed kunnen bezoeken.

De notaris vermeldt deze bezoeksregeling in de verkoopvoorwaarden (artikel 1582, lid 2 van het Gerechtelijk Wetboek) die minstens één maand voor de eerste zitdag moeten betekend worden aan, onder meer, de beslagene (artikel 1582, lid 3 van het Gerechtelijk Wetboek).

3) Eenmaal de bezoeksregeling definitief is geworden (door afwezigheid van tegenspraak binnen de 8 dagen die volgen op de betekening van de verkoopvoorwaarden; artikel 1582, lid 4 van het Gerechtelijk Wetboek) kan de notaris ervan uitgaan dat de belangstellenden op de vastgestelde dagen en uren toegang kunnen krijgen tot het verkochte goed. Hij zal er dan ook melding van maken in de te voeren publiciteit voorafgaand aan de verkoop (affiches en advertenties).

Het komt echter dikwijls voor dat de notaris geen medewerking krijgt van de beslagene of bewoner van het te verkopen onroerend goed, of dat het goed onbewoond is.

In de huidige stand van de wetgeving is het niet duidelijk wat de notaris in dat geval te doen staat.

De rechtspraak zelf is uiterst verdeeld omtrent de te volgen procedure.

De voornaamste strekkingen zijn de volgende :

a) De notaris kan, op grond van de uitvoerbare formule die voorkomt op de uitgifte van de beschikking van de beslagrechter waarbij hij wordt aangesteld om over te gaan tot de openbare verkoop, alle nodige maatregelen nemen om toegang te krijgen tot het goed, desnoods met behulp van de openbare macht (Beslagr. Luik, 9 januari 1985, *Jur. Liège*, 1985, 255; Beslagr. Luik, 11 juni 1985, *Rev. Not.*, 1985, 421, Beslagr. Brussel, 18 oktober 1993, onuitg., AR n° 11.379/93).

b) De notaris heeft deze bevoegdheid niet automatisch, maar kan deze wel zelf vragen aan de beslagrechter (waarbij sommige rechtspraak van oordeel is dat dit kan op eenvoudig verzoekschrift, terwijl anderen een dagvaarding noodzakelijk achten) (Brussel, 9 januari 1974, *Rev. Not.*, 1975, 47, *T. Not.*, 1974, 136; Gent, 8 september 1983, *RW*, 1983-1984, 1222, noot Engels, C., « Het recht van de notaris om zich tot de beslagrechter te wenden ten einde het bezichtigingsrecht te regelen bij uitvoerend beslag op onroerend goed », *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1984, n° 23.046, blz. 212; Beslagr. Gent, 18 augustus 1983, *RW*, 1983-1984, 1128, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1984, n° 23.047, blz. 213; Beslagr. Brugge, 22 oktober 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1986, n° 23.364; Beslagr. Tournai, 22 oktober 1986, onuitg., AR n° 21.734).

c) De vervolgende schuldeiser dient zich hiertoe tot de beslagrechter te wenden; de notaris kan dit zelf niet doen (met hetzelfde twistpunt als sub b) : op verzoekschrift of bij dagvaarding) (Beslagr. Luik, 10 februari 1983, onuitg., Reg. Verzoekschr. n° 11.987/93);

prend contact avec le saisi ou l'occupant du bien en vue de déterminer les jours et heures auxquels les personnes intéressées pourront visiter l'immeuble.

Le notaire fera mention des modalités de visite dans le cahier des charges (article 1582, alinéa 2 du Code judiciaire) qui doit être signifié, entre autres au saisi, et ce dans un délai d'un mois minimum avant la première séance de vente (article 1582, alinéa 3 du Code judiciaire).

3) Lorsque les modalités de visite sont définitivement arrêtées (en cas d'absence de contredits dans les huit jours suivant la signification du cahier des charges; article 1582, alinéa 4 du Code judiciaire, le notaire peut considérer que les amateurs auront accès à l'immeuble aux jours et heures proposés. Il en fera mention dans la publicité préalable à la vente (affiches et annonces).

Il arrive souvent que le notaire n'obtienne aucune coopération de la part du saisi ou de l'occupant de l'immeuble ou que l'immeuble soit inoccupé.

Dans l'état actuel de la législation, la procédure à suivre par le notaire, dans ce cas, n'est pas claire.

La jurisprudence elle-même est fortement divisée en ce qui concerne la manière de procéder.

Les tendances principales sont les suivantes :

a) Le notaire peut, sur la base de la formule exécutoire figurant sur l'expédition du jugement du juge des saisies, à la suite duquel il est chargé de procéder à la vente publique, prendre toutes les mesures nécessaires pour permettre l'accès à l'immeuble saisi, au besoin avec l'aide de la force publique (J. Sais., Liège, 9 février 1985, *Jur. Liège*, 1985, 255; J. Sais. Liège, 11 juin 1985, *Rev. Not.*, 1985, 421, J. Sais. Bruxelles, 18 octobre 1993, non publ., RG n° 11.379/93).

b) Le notaire n'a pas cette compétence automatiquement, mais peut la requérir lui-même du juge des saisies (à ce sujet, certains sont d'avis qu'une simple requête suffit, d'autres estiment qu'une citation est nécessaire) (Bruxelles, 9 janvier 1974, *Rev. Not.*, 1975, 47, *T. Not.*, 1974, 136; Gent, 8 septembre 1983, *TW*, 1983-1984, 1222, note Engels, C., « Het recht van de notaris om zich tot de beslagrechter te wenden ten einde het bezichtigingsrecht te regelen bij uitvoerend beslag op onroerend goed », *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1984, n° 23.046, p. 212; J. Sais. Gent, 18 août 1983, *RW*, 1983-1984, 1128, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1984, n° 23.047, p. 213; J. Sais. Bruges, 22 octobre 1985, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1986, n° 23.364; J. Sais. Tournai, 22 octobre 1986, non publ. RG n° 21.734).

c) Le créancier poursuivant doit s'adresser au juge des saisies, le notaire ne pouvant agir lui-même (avec le même point de discordance que sub b) : sur requête ou par citation) (J. Sais. Liège, 10 février 1984, non publ. Reg. Requêtes n° 11.987/93).

d) Tenslotte verlenen sommige beslagrechters de notaris die zij met de openbare verkoop gelasten op expliciete wijze de bevoegdheid om zich de toegang te verschaffen tot het onroerend goed, desgevallend met behulp van de openbare macht, door een bepaling in die zin op te nemen in de beschikking tot aanstelling (zelfs al werd deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk gevraagd in het verzoekschrift) (Beslagr. Brussel, 23 december 1991, onuitg., Reg. Verzoekschr. n° 83.137; Beslagr. Brussel, 19 februari 1992, onuitg., Reg. Verzoekschr. n° 85.126).

In de rechtsleer vindt men dezelfde strekkingen terug (de LEVAL, G., « *Saisies conservatoires et voies d'exécution* », in *Jurisprudence du Code judiciaire*, artikel 1580, n° 8; DIRIX E. en BROECKX, K., *Beslag*, in *APR*, n° 799).

Het gevolg van deze rechtsonzekerheid is dat de meeste notarissen die worden geconfronteerd met moeilijkheden bij de toegang tot het onroerend goed voor alle veiligheid maar naar de beslagrechter stappen (zelf of via de raadsman van de vervolgende schuldeiser), met alle nadelen vandien, te weten :

- tijdverlies;
- extra kosten (van publiciteit, procedure, enz.);
- de eventuele onontvankelijkheid van de vordering (bij rechters die de strekking *sub a*) genegen zijn), en
- een extra werklast voor de beslagrechters (waar het aantal zaken de laatste jaren enorm is toegenomen, onder meer ten gevolge van de economische crisis en de inwerkingtreding van nieuwe bepalingen inzake beslag en executie (wet van 14 januari 1993), die alzo hun tijd verliezen met dergelijke nutteloze procedures (aangezien ze in feite niet anders kunnen doen dan gevolg te geven aan een dergelijk verzoek).

Om dat te verhelpen ware het wenselijk de notaris van meet af aan te machtigen om zelf alle maatregelen te nemen die nuttig zijn om de toegang tot het te verkopen goed te verzekeren, en dit in de zin van het wetsvoorstel waarvan de tekst volgt (zonder afbreuk te doen aan de algemene controlebevoegdheid van de beslagrechter, zodat elk misbruik is uitgesloten).

Eén van de mogelijke maatregelen is daarbij een beroep te doen op een slotenmaker om de deur(en) te openen, desgevallend met de bijstand van politie of rijkswacht (die desnoods het normale verloop der bezoeken zouden verzekeren). De notaris zou een gerechtsdeurwaarder kunnen inschakelen om alle nuttige vaststellingen te doen (het nut hiervan zal, geval per geval, door de notaris moeten worden beoordeeld).

De machtiging geldt niet alleen voor de bezoeken en hun naleving, maar tevens voor alle problemen die hierdoor zouden kunnen opgelost worden. Wij denken onder meer aan de noodzaak, of minstens het nut, van een voorafgaand bezoek aan het te verkopen goed door de notaris of diens medewerker, teneinde er een beschrijving (in de publiciteit en,

d) Enfin, certains juges des saisies accordent explicitement au notaire qu'ils chargent de la vente publique la compétence nécessaire pour avoir accès à l'immeuble saisi, le cas échéant en faisant appel à la force publique, en faisant figurer une clause en ce sens dans le dispositif de l'ordonnance en désignation (même si cette compétence n'est pas explicitement réclamée dans la requête) (J. Sais. Bruxelles, 23 décembre 1991, non publ., Reg. Requêtes n° 83.137; J. Sais. Bruxelles, 19 février 1992, non publ., Reg. Requêtes n° 85.126).

L'on retrouve les mêmes tendances dans la doctrine (de LEVAL, G., « *Saisies conservatoires et voies d'exécution* », dans *Jurisprudence du Code judiciaire*, article 1580, n° 8; DIRIX E. et BROECKX, K., *Beslag*, dans *APR*, n° 799).

Du fait de cette insécurité juridique, la plupart des notaires qui sont confrontés à des difficultés pour avoir accès à l'immeuble saisi s'en remettent, par prudence (directement ou par le truchement du conseil du créancier poursuivant), au juge des saisies, avec tous les inconvénients que cela comporte, à savoir :

- une perte de temps;
- des frais supplémentaires (publicité, procédure, etc.);
- l'éventuelle irrecevabilité de la demande (lorsque le juge des saisies adopte la position *sub a*)), et
- un surcroît de travail pour les juges des saisies, auprès desquels le nombre de dossiers a fortement augmenté, notamment à la suite de la crise économique et de l'introduction de nouvelles dispositions en matière de saisies et voies d'exécution (loi du 14 janvier 1993), et qui perdent leur temps avec de pareilles procédures inutiles (étant donné qu'ils ne peuvent en fait que faire droit à de telles demandes).

Afin de remédier à tous ces inconvénients, il est souhaitable d'habiliter d'emblée le notaire à prendre toutes les mesures utiles afin d'assurer l'accès au bien à vendre, au sens de la proposition de loi dont le texte suit (sans porter atteinte au pouvoir général de contrôle du juge des saisies, de sorte que tout abus est exclu).

Une des mesures possibles serait de faire appel à un serrurier pour ouvrir la porte, au besoin avec l'assistance de la police ou de la gendarmerie (qui assureraient, s'il le faut, l'exercice normal des visites). Le notaire pourrait charger un huissier de justice de procéder à toutes les constatations utiles (au notaire d'évaluer, cas par cas, l'utilité de cette mesure).

Cette compétence octroyée au notaire ne concerne pas uniquement la fixation des heures de visite ou leur respect, mais aussi tous les problèmes qu'elle pourrait permettre de résoudre. Nous pensons entre autres, à la nécessité, ou du moins à l'utilité, d'une visite préalable du bien saisi, soit par le notaire, soit par un de ses collaborateurs, afin de pouvoir donner

desgevallend, in de verkoopsvoorwaarden) van te kunnen geven, mogelijk gebreken of bijzonderheden (vooraf) te kunnen vaststellen, eventuele dringende werken te laten uitvoeren en zich te kunnen vergewissen van de werkelijke gebruikstoestand.

T. VAN PARYS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 1580 van het Gerechtelijk Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid :

« De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of verzet van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen goederen, op kosten van de beslagene en, indien nodig met behulp van de openbare macht, alle nuttige maatregelen te treffen om toegang te krijgen tot de in beslag genomen goederen, onder meer met het oog op de bezichtiging door de belangstellenden. »

6 juni 1996.

T. VAN PARYS

une description précise et circonstanciée de l'immeuble et de ses particularités (dans la publicité et, le cas échéant dans le cahier des charges), de pouvoir constater (préalablement) les défauts ou aspects spéciaux du bien, de pouvoir faire exécuter des travaux urgents éventuels et de se rendre compte de l'état d'occupation réel du bien.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

A l'article 1580 du Code judiciaire, il est inséré un alinéa 3, libellé comme suit :

« En cas d'absence ou d'opposition du saisi ou de l'occupant des biens saisis, le notaire nommé est autorisé à prendre, aux frais du saisi et, au besoin, avec le concours de la force publique, toutes mesures utiles pour permettre l'accès au bien saisi, et notamment la visite des lieux par les personnes intéressées. »

6 juin 1996.