
RECHTBANK VAN KOOPHANDEL LEUVEN 3 DECEMBER 2010

FAILLISSEMENT**Verkoop onroerend goed – Eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser – Stuiting van de verkoopprocedure**

Artikel 100, 4^{de} alinea Faill.W. heeft een algemene draagwijdte en is ook van toepassing op de eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser. De rechtbank is van oordeel dat de stuiting in het belang van de boedel moet zijn en dat deze maatregel de hypothecaire schuldeiser niet mag benadelen. Bovendien moeten er objectieve aanwijzingen zijn om te stellen dat de curator sneller of efficiënter tot de verkoop kan overgaan dan de eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser.

Nu de verkoopprocedure van de hypothecaire schuldeiser reeds zo ver gevorderd is, maakt de curator niet aanvaardbaar dat hij de verkoop sneller zal kunnen organiseren en uit de gegevens van de zaak of het gebrek eraan blijkt evenmin dat de curator de verkoop efficiënter zal organiseren.

C.Celis, curator faillissement R.V. / NV KBC Bank

Zet.: B. Puissant (voorzitter), F. Vloerberghs en W. Vanden Poel (rechters in handelszaken)

Pl.: Mrs. C. Celis en F. Wouters

De rechtbank,

Heeft na beraadslaging het volgende vonnis geveld:

Gelet op de bepalingen van de wet van 5 mei 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

Gelet op het verzoekschrift uitgaande van Mr. Celis ter griffie neergelegd op 9 november 2010;

Gelet op de conclusie van Mr. Celis en zijn stukken;

Gelet op de conclusie van de KBC en haar dossier;

De zaak werd opgeroepen ter zitting van 30 november 2010 en op die zitting behandeld en in beraad genomen.

Procedure en vordering

Het verzoekschrift uitgaande van de curator is gebaseerd op artikel 100, 4^{de} alinea Faill.W. dat aan de curator in bepaalde gevallen de mogelijkheid biedt de vervolgingen tot uitwinning van de schuldeiseres te stuiten om dan na eventuele machtiging van de rechtbank de in beslag genomen onroerende goederen openbaar te doen verkopen;

Artikel 100, 4^{de} alinea Faill.W. stelt dat de gefailleerde dient te worden opgeroepen hetgeen in deze gebeurde;

Het artikel vermeldt niet dat de hypothecaire schuldeiser dient te worden opgeroepen;

FAILLITE**Vente immobilière – Créancier hypothécaire premier inscrit – Interruption de la procédure de vente**

L'article 100, 4^{ème} alinéa L.Faill. a une portée générale et est également applicable au créancier hypothécaire premier inscrit. Le tribunal estime que l'interruption doit intervenir dans l'intérêt de la masse et que cette mesure ne peut léser le créancier hypothécaire. Il doit en outre exister des indications objectives selon lesquelles le curateur peut procéder à la vente de manière plus rapide ou plus efficace que le créancier hypothécaire premier inscrit.

La procédure de vente du créancier hypothécaire est déjà arrivée à un tel état d'avancement que le curateur rend inadmissible qu'il puisse organiser la vente plus rapidement, les données de l'affaire ou leur défaut n'indiquant pas non plus que le curateur organisera la vente plus efficacement.

Evenwel voorziet artikel 26 Faill.W. in het oproepen van de bijzonder bevoorrechte schuldeiser zodat de KBC terecht werd opgeroepen;

De curator heeft zich trouwens niet verzet tegen de tussenkomst van de KBC en haar raadsman die ter zitting pleitte en een conclusie en stukken neerlegde.

Voorgaanden

De KBC stond bij kredietakte van 9 september 2004 een globale kredietopening toe ten bedrage van 140.000 EUR aan de heer M.D. en mevrouw R.V.;

Tot waarborg van deze kredietopening werd door KBC een hypothecaire inschrijving in eerste rang genomen op volgende goederen:

– Gemeente Kortenaeken:

een perceel: weide genaamd 'Cloosterberg'

– Gemeente Bekkevoort:

1. grond en gebouwen genaamd 'Frans Meulenveld';
2. bedrijfsgebouw en terreinen genaamd 'Kuyperstraatje + 2' en 'Frans Meulen';
3. weide en landbouwgrond genaamd 'Mitsberg en Mitsbergveld';
4. bos en weide genaamd 'Frans Meulen' en 'Mitsbergveld';
5. twee percelen landbouwgrond genoemd 'Grootbos'.

Op het ogenblik van de hypotheekstelling behoorden deze onroerende goederen toe aan mevrouw R.V.; de hypothecaire inschrijving werd overgeschreven in het eerste hypotheekkantoor te Leuven;

Ingevolge de betalingsachterstand op het genoemde investeringskrediet werden de kredieten bij schrijven van 12 februari 2008 door KBC opgezegd;

Bij vonnis van deze rechtbank werd het faillissement van mevrouw R.V. op 18 juni 2008 uitgesproken en werd Mr. Celis als curator aangesteld;

De KBC startte een procedure tot hypotheekuitwinning met betrekking tot de hierboven genoemde onroerende goederen en liet bij exploit van 7 april 2009 bevel voorafgaand aan uitvoerend onroerend beslag betekenen aan de heer M.D. en aan de curator;

Bij exploit van 4 juni 2009 werd uitvoerend beslag gelegd dat op 8 juni 2009 werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven;

Bij beschikking van 30 september 2009 werd notaris J. Van Gorp aangesteld als notaris om over te gaan tot verkoop van de onroerende goederen en tot het verrichten van de rangreling;

Door de konsoorten S.-M. werd een aankoopbod gedaan op het goed genaamd 'Cloosterberg' te Kortenaeken voor het bedrag van 25.000 EUR en werd door de NV V. een aankoopbod gedaan van 125.000 EUR op de goederen gekend als 'Frans Meulenveld', 'Kuyperstraatje + 2' en 'Frans Meulen' en 'Mitsbergveld' te Bekkevoort;

Bij beschikking van 16 november 2010 van de beslagrechter te Leuven werd KBC gemachtigd om deze goederen onderhands te verkopen aan gemelde prijzen aan de konsoorten S.-M. enerzijds en de NV V. anderzijds;

Ondertussen had de curator op 9 november 2010 een verzoekschrift tot stuiting neergelegd dat aanleiding geeft tot onderhavige procedure.

Bespreking

1.

Artikel 100, 1^{ste} alinea Faill.W. stelt dat indien er geen vervolgingen tot uitwinning van onroerende goederen begonnen zijn, in geval van faillissement, de curator overgaat tot verkoop;

Artikel 100, 2^{de} alinea stelt dat de 1^{ste} alinea niet automatisch van toepassing is op de eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser die in bepaalde gevallen het bezwaarde goed kan doen verkopen;

In dat geval kan de curator echter de rechtbank verzoeken de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen voor een maximumtermijn van een jaar te rekenen van de faillietverklaring.

Artikel 100, 4^{de} alinea Faill.W. stelt:

Is het onroerend beslag ten kantore van de hypotheekbewaarder overgeschreven, dan kunnen de curators dat te allen tijde stuiten door, met machtiging van de rechtbank van koophandel, na oproeping van de gefailleerde, de in beslag genomen onroerende goederen, met inachtneming van dezelfde vormen, te doen verkopen. In dat geval...

In deze heeft de KBC als eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser een aanvang genomen met de uitwinning en is het onroerend beslag overgeschreven ten kantore van de hypotheekbewaarder;

Het voorwerp van de vraag meer bepaald de stuiting valt dan ook zonder twijfel onder de toepassing van artikel 100, 4^{de} alinea Faill.W.;

Het verzoek van de curator is niet laattijdig nu de 4^{de} alinea van artikel 100 Faill.W. stelt dat in zijn toepassing de curators *te allen tijde* om stuiting kunnen verzoeken aan de rechtbank van koophandel;

In de rechtsleer is er nog steeds discussie omtrent het feit of artikel 100, 4^{de} alinea Faill.W. ook van toepassing is op de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser (zie VANDER MEULEN en VERCRUYSE, *Praktische gids voor faillissementscuratoren*, 2007, deel 1, p. 127 en 128).

De rechtbank volgt de strekking (tekstargument) die stelt dat artikel 100, 4^{de} alinea Faill.W. een algemene draagwijdte heeft en van toepassing is op alle hypothecaire schuldeisers, ook de eerst ingeschrevene, nu artikel 100, 2^{de} alinea (schorsing) enkel verwijst naar de *voorgaande* bepalingen (van 1^{ste} alinea dus) om te stellen dat die geen toepassing vinden op de eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser (zie onder meer K. TROCH, *Gerechtigd akkoord en faillissement*, Kluwer, II.E.30, 19).

2.

De rechtbank is van oordeel dat de motieven of argumenten die aanwezig dienen te zijn om de schorsing dan wel de stuiting te bevelen wel gelijklopend zijn;

Zo dient de stuiting in het belang van de boedel te zijn en bovendien moet naar alle redelijkheid kunnen verwacht worden dat de maatregel van schorsing of stuiting de bevoorrechte schuldeiser niet zal benadelen (zie VANDER MEULEN en VERCRUYSE, *Praktische gids voor faillissementscuratoren*, 2007, deel 1, Kluwer, 122).

Indien er geen objectieve aanwijzingen zijn om te stellen dat de curator sneller of efficiënter tot de verkoop kan overgaan, is er geen reden om de rechten van eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser te beknotten (zie E. VAN CAMP en I. MERTENS, *Faillissementswet anno 2008*, Kluwer, p. 368).

3.

In deze argumenteert de curator dat de stuiting in het belang van de boedel is en dat de hypothecaire schuldeiser niet zal

benadeeld worden gezien de curatele reeds door meerdere geïnteresseerden werd gecontacteerd om voormelde goederen te kopen;

De rechtbank kan enkel vaststellen dat dit geen concrete tastbare argumenten zijn nu slechts op zeer algemene wijze wordt geponeerd dat de curator gecontacteerd werd door geïnteresseerden;

Dat deze argumentatie te vaag en te onzeker is vergeleken met de huidige stand van zaken namelijk concrete biedingen van concrete personen;

De KBC brengt een schattingsverslag bij van Gudrun Xpert waar de goederen in gedwongen verkoop respectievelijk op 20.700 EUR (Kortenaken) en 99.000 EUR (Bekkevoort); de biedingen van de konsoorten S.-M. (25.000 EUR) en de NV Vranckx (125.000 EUR) zijn dan ook niet alleen concreet maar ook aanvaardbaar;

Er moet inderdaad rekening gehouden worden met het feit dat de uitwinning reeds geruime tijd bezig is en dat er buiten de reeds gemelde kandidaten geen concreet spoor is van andere kandidaten;

Nu de verkoopprocedure reeds zo ver gevorderd is maakt de curator niet aanvaardbaar dat hij de verkoop sneller zal kunnen organiseren en uit de gegevens van de zaak of het gebrek daaraan blijkt evenmin dat de curator in casu de verkoop efficiënter zal organiseren;

De curator wordt dan ook afgewezen in zijn verzoek tot stuiting van de uitwinning.

Beslissing

verklaart het verzoek van Mr. C. Celis in zijn hoedanigheid van curator over het faillissement van mevrouw R.V. ontvankelijk doch niet gegrond en wijst hem er van af.

Veroordeelt Mr. C. Celis *q.q.* tot de gerechtskosten die in hoofde van verweerster begroot worden op 1.200 EUR rechtsplegingsvergoeding;

Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande elk verhaal en zonder borgstelling;

(...)