

Noot onder Arbrb. Gent (afd. Oudenaarde, 7^e k.), 10 februari en
9 november 2019 (R.G. 15/726/A)

Noot van J. Van Campenhout¹

In "L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement. *Annuaire juridique du Crédit et du Règlement collectif de dettes 2016.*
Waterloo : Wolters Kluwer, 2017, blz. 271-273. ISBN : 978-90-4658564-1"

Het lijkt goed hier kort even een aantal elementen in herinnering te brengen rond onroerend goed en de procedure collectieve schuldenregeling.

1.

Onroerend goed is vaak een heikel punt. Schuldenaar-verzoekers zijn veelal erg gehecht aan de eigen woning, en zijn tot grote inspanningen bereid om die woning van verkoop en/of executie te redden.

Uit een arrest van 15 januari 2010 van het Hof van Cassatie kan worden geconcludeerd dat In beginsel de eigendom van een onroerend goed op zich geen beletsel vormt om tot de collectieve schuldenregeling te worden toegelaten, tenzij met de verkoop ervan, alle schulden kunnen worden vereffend en nog een menswaardig leven kan worden geleid.

Bijaldien wanneer de schuldenlast lager ligt dan de geschatte waarde van het onroerend goed bij verkoop, en in de mate verzoeker bij verkoop van het pand nog zou in staat zijn om een menswaardig leven te leiden, kan de toelaatbaarheid worden geweigerd.

Uiteraard zijn in deze redenering de geschatte waarde en de schuldmassa discussiepunten. Meestal lopen schattingen uit elkaar, en de schuldmassa blijkt ook vaker hoger uit te vallen dan wat in een dossier initieel wordt opgegeven.

2.

Deze redenering kent evenwel geen uniforme toepassing. Legio zijn immers de beschikking van toelaatbaarheid waarbij een structurele schuldenlast wordt weerhouden, in hoofde van de verzoeker-schuldenaar, ondanks de aanwezigheid van een onroerend goed in zijn patrimonium, en waarbij de cijfer-ratio tussen schuldmassa en geschatte verkoopprijs door de rechtbank niet wordt gemaakt.

Eénmaal toegelaten, komt het niet noodzakelijk tot de verkoop van het onroerend goed.

De procedure van derdenverzet die openstaat, wordt weinig aangewend, en de schuldbemiddelaar zal binnen het kader van zijn opdracht nagaan of schuldeisers en verzoeker zich akkoord kunnen verklaren rond een aanzuiveringsplan, en onder welke voorwaarden. In negatief geval kan er via art. 1675/12, §2 annex art. 51 Ger. Wb. door de rechter nog een gerechtelijke aanzuiveringsregeling worden opgelegd met behoud van het onroerend goed.

¹ Advocaat - schuldbemiddelaar

In dit laatste geval kan de duur van de gerechtelijke aanzuiveringsregeling worden verlengd (langer dan 5 jaar) om het vermogen van de schuldenaar - met het onroerend goed als typevoorbeeld - te beschermen, dit wil zeggen de verkoop ervan vermijden en de menselijke waardigheid van de schuldenaar te verzekeren. Beide doelstellingen van de wet moeten aan elkaar worden gekoppeld.

3.

Voor de volledigheid is het ook goed te herinneren aan de schorsing van de loop van de intresten vanaf de toelaatbaarheid, en dient elke ten gelde making voorafgaandelijk door de rechter worden gemachtigd.

De toegelaten verzoeker-schuldenaar kent alzo, via de gevolgen van de procedure collectieve schuldenregeling, een schijnbaar grotere bescherming tegen de uitwinning van het onroerend goed (vergeleken met randnr. 1), minstens wordt wat het pand betreft gedurende de procedure één en ander aan de rechterlijke toets onderworpen.

Zeker in geval van een voor de toelaatbaarheid opgezegd hypothecair krediet, lijkt bovendien een gerechtelijke aanzuiveringsregeling over vele jaren (bv. 10 tot 15 jaar) in concreto meer op 'het toekennen van een hypothecair krediet' of 'herfinanciering van een krediet'. Vraag is of dit nog langer beantwoord aan het opzet van de wet?

(inzake hypothecair krediet en de loop van de intresten zie: Jaarboek kredietrecht en collectieve schuldenregeling 2014, pg. 267 ev.)