

Req. 4556

Failite n° 2010/149 TRIBUNAL DE COMMERCE DE LIEGE  
Req. : B/10/209 Ordonnance du juge-commissaire du 3 juin 2010

**Vente d'un immeuble du failli et désignation de notaire  
(art. 100 L.F. et art. 1190 C.J.)**

Copie exempte du droit de greffe  
art. 792 C.J. - art. 280, 3° du Code  
des droits de greffe.

**EN CAUSE :**

**Monsieur Christian LEENDERS**, domicilié à 4031 Liège, rue Vapart, 11, dont la faillite a été prononcée par jugement du tribunal de céans du 29 mars 2010.

Vu la requête déposée au greffe du tribunal de commerce de Liège en date du 20 mai 2010 par Maître André RENETTE et Maître Laurent STAS de RICHELLE, avocats au barreau de Liège, curateurs à la faillite précitée.

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire.

La curatelle sollicite l'autorisation de vendre l'(es) immeuble(s) dépendant de la masse faillie ainsi que la désignation d'un notaire pour y procéder.

**L'article 100 de la loi sur les faillites dispose que:**

*S'il n'y a pas de poursuites en expropriation des immeubles, commencées avant le prononcé du jugement déclaratif de faillite, les curateurs seuls sont admis à réaliser la vente. Le juge-commissaire ordonne la vente à la requête des curateurs ou d'un créancier hypothécaire. Les formes prescrites par les articles 1190 et suivants du Code judiciaire sont suivies. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables au créancier hypothécaire premier inscrit qui peut, après le dépôt du premier procès-verbal de vérification des créances, faire vendre le bien hypothéqué, conformément aux dispositions des articles 1560 à 1626 du Code judiciaire. Néanmoins, si l'intérêt de la masse l'exige et à condition qu'une réalisation du bien hypothéqué puisse être attendue qui ne désavantage pas les créanciers hypothécaires, le tribunal peut, sur requête des curateurs et après avoir convoqué par pli judiciaire le créancier hypothécaire premier inscrit, ordonner la suspension d'exécution pour une période maximum d'un an à compter de la déclaration de faillite.*

*Si des immeubles appartiennent au failli séparé des biens et à son conjoint, le tribunal de commerce peut ordonner la vente de ces biens indivis, dans le respect des droits de l'autre époux, dûment appelé. La vente peut dans ce cas se faire à la requête des curateurs seuls. Si la transcription hypothécaire de la saisie immobilière a eu lieu, les curateurs peuvent toujours en arrêter les effets, en procédant dans les mêmes formes, avec l'autorisation du tribunal de commerce, le failli appelé, à la vente des immeubles saisis. Ils font dans ce cas notifier au créancier poursuivant et au failli, huit jours au moins avant la vente, les lieu, jour et heures auxquels il y sera procédé. Semblable signification est faite dans le même délai à tous les créanciers inscrits en leur domicile élu dans le bordereau d'inscription.*

**L'article 1190 du Code judiciaire dispose que:**

*Le curateur à la faillite ne peut vendre les immeubles dépendant de la masse faillie qu'après en avoir demandé l'autorisation au juge-commissaire; si le juge accorde l'autorisation, il désigne en même temps un notaire par le ministère duquel la vente publique aura lieu.*

*Il est procédé à celle-ci devant le juge de paix du canton de la situation des biens.*

**L'article 1193 ter du Code judiciaire dispose que:**

*Dans le cas prévu à l'article 1190, les curateurs peuvent demander au tribunal de commerce l'autorisation de vendre de gré à gré. Les curateurs soumettent au tribunal un projet d'acte de vente établi par un notaire, désigné par le juge-commissaire, et lui exposent les motifs pour lesquels la vente de gré à gré s'impose.*

*Ils y joignent un rapport d'expertise établi par l'expert qu'ils ont désigné et un certificat du conservateur des hypothèques, postérieur à la déclaration de faillite relatant les inscriptions existantes et toute transcription de commandement ou de saisie portant sur les immeubles qui doivent être vendus. Toutes les personnes possédant une inscription ou une mention marginale sur l'immeuble concerné de même que le failli doivent être entendus ou dûment appelés par pli judiciaire. Ils peuvent demander au tribunal que l'autorisation de vendre de gré à gré soit subordonnée à certaines conditions, telles que la fixation d'un prix de vente minimum. L'autorisation est accordée si l'intérêt de la masse faillie l'exige et de l'avis du juge-commissaire. L'ordonnance doit indiquer expressément la raison pour laquelle la vente de gré à gré sert l'intérêt de la masse faillie. Le recours à cette forme de vente peut être subordonné à la fixation d'un prix minimum.*

*La vente doit avoir lieu conformément au projet d'acte admis par le tribunal et par le ministère du notaire qui l'a rédigé. Celui-ci répartit le prix, conformément aux articles 1639 et suivants. Le demandeur ou les créanciers intervenants peuvent appeler de l'ordonnance du tribunal, conformément à l'article 1031.*

Les motifs exposés par le curateur permettent de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS**

Nous Philippe MASSOZ, juge-commissaire, assisté de Daniel VALENTIN, greffier.

Recevons la requête et la déclarons fondée.

Autorisons la curatelle à vendre l'immeuble ci-après dépendant de la masse faillie : maison d'habitation avec toutes annexes et dépendances sise Ville de Liège – 25ème division – antérieurement commune d'Angleur, rue Vapart, 11, cadastrée section B numéro n° 203 L 2, pour une superficie de 210 m<sup>2</sup>.

Disons que la vente aura lieu par le ministère de Maître Sophie MELON, notaire de résidence à 4031 Angleur, rue Sous le Bois, 23.

Fait au tribunal de commerce de Liège, le 3 juin 2010

Le greffier

Le juge-commissaire