

Uitgifte

Vonnisnummer
Repertoriumnummer 2022 / 2233
Datum van uitspraak 22 februari 2022
Rolnummer O / 19 / 01825 F. 20191362

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op	op	op
€	€	€

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen

Vonnis

21ste kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

INZAKE het Faillissement: **BOEDERIJ N.V.**

O/19/01825

F. Verz. N/21/1207

F. 20191362

Gezien het verzoekschrift met het oog op begroting van ereloon en onkosten, opgeladen in het register op 17/12/2021 door Mr. **PIETRIK VAN DER MEER**, advocaat kantoorhoudende te 2018 A **ANTWERPEN 2**, **BOEDERIJ N.V.** in zijn hoedanigheid van curator over het faillissement **BOEDERIJ N.V.** met zetel te **ZOOBROEKWEG, BOEDERIJN 200, 2000** **0401202420**.

De curator vraagt de rechtbank zijn ereloon te begroten. Hij legt daartoe verschillende ontwerpafrekeningen voor.

Er is geen betwisting over de kwaliteit van het werk van de curator. Evenmin is er betwisting over de door de curator aangerekende kosten op zich. De vraag betreft louter op welke plaats in de afrekening bepaalde kosten opgenomen moeten worden. Dit heeft een impact op de begroting van het bruto-actief van enerzijds de hypothecaire schuldeiser en anderzijds de faillissementsboedel, wat op zijn beurt een impact heeft op de ereloonbegroting.

1. Verkoopprijs

De curator verkocht op 31 maart 2020 een hypothecair belast onroerend goed voor de prijs van **795.000,00 euro**. Na betaling van de hypothecaire schuldeiser bleef een saldo over voor de boedel.

De kopers betaalden 2.042,80 euro extra, ter verrekening van de onroerende voorheffing van 2020 (bespreking volgt hieronder).

Bij vonnis van 5 mei 2020 werd het "*onroerende*" ereloon voor de curator door de rechtbank begroot op 30.885,48 euro exclusief btw. Evenwel werd hierbij, zowel in het inleidend verzoekschrift als in het vonnis, een ereloonbasis gehanteerd van 795.000,00 euro, zijnde de totale verkoopprijs van het onroerend goed.

Nu er een batig saldo voor de faillissementsboedel is, noopt dit tot een verrekening in de huidige eindafrekening.

Zie ook: J. DE SMET, Handboek faillissementsrecht & insolventiestrafrecht, Skribis, Gent 2020, 128

2. Notariële onroerende rangregeling

In het kader van de onroerende rangregeling waren, in casu, de volgende kosten bevoorrecht:

- Notariële kosten (rangregeling, getuigschrift, leveringsplicht, " <i>kopie</i> "):	7.033,01 euro
- Erelonen curator:	<u>30.885,48 euro</u>
Totaal:	37.918,49 euro

Aan de hypothecaire schuldeiser kwam een nettobedrag toe van 627.358,86 euro. De Vlaamse Belastingdienst ontving als bevoorrechte schuldeiser 2.980,00 euro.

Een bedrag van 128.785,44 euro werd door de notaris doorgestort aan het faillissement.

3. Overige kosten

3.a. Onroerende voorheffing

Het bedrag van 128.785,44 euro omvat de betaling door de kopers van hun aandeel in de onroerende voorheffing.

De curator begroot de **onroerende voorheffing (OV)** in zijn eindafrekening op 2.808,68 euro. Het betreft de afrekening OV, verstuurd op 8 september 2020 voor aanslagjaar 2020. De akte van verkoop dateert van 31 maart 2020. De OV voor 2020 werd voor 2.042,80 euro ten laste van de kopers gelegd (bovenop de verkoopprijs).

De onroerende voorheffing voor de periode na de verkoopsakte – en dus voor de periode dat het faillissement geen eigenaar meer was van het onroerende goed – kan niet als kost ten laste van de faillissementsboedel gelegd worden. Bijgevolg kan ook de terugbetaling van de OV voor die periode niet als “*gerealiseerd actief*” beschouwd worden.

De onroerende voorheffing voor de periode vanaf de faillissementsdatum tot aan de datum van de verkoopsakte geldt als boedelschuld en dus niet als bevoorrechte gerechtskost in het kader van de onroerende rangregeling.

Zie: A. DE WILDE, Boedelschulden in het insolventierecht, Intersentia, Mortsel 2005, 301 e.v.

Zie ook: J. DE SMET, Handboek faillissementsrecht & insolventiestrafrecht, Skribis, Gent 2020, 192.10

De rechtbank oordeelt hierover als volgt:

- De onroerende voorheffing van 765,88 euro is een boedelkost (zie verder hieronder);
- De onroerende voorheffing van 2.042,80 euro is geen boedelkost. Het bedrag dat de kopers hiervoor (terug-)betaalden, kan niet beschouwd worden als gerealiseerd actief en maakt dus geen deel uit van de ereloonbasis van de curator.

3.b. Verkoopkosten

De curator heeft daarnaast kosten gemaakt in de kader van de verkoop van het onroerende goed die niet in de onroerende rangregeling opgenomen zijn. Het betreft:

- Elektrische keuring en EPC:	330,26 euro
- Schattingsverslag:	832,48 euro
- Kosten makelaar (*):	<u>23.850,00 euro</u>
Totaal:	25.012,74 euro

(*) De kosten voor de makelaar worden door de curator bijzonder gemotiveerd en verantwoord gelet op (i) de bijzondere omstandigheden van het dossier, (ii) het uitzonderlijk karakter van het onroerend goed in kwestie én (iii) de voorafgaande schriftelijke machtiging door de rechter-commissaris.

De curator had voor deze kosten, mits tijdige melding bij de notaris, mogelijk de voorrechten van artikel 17 en 21 Hypotheekwet kunnen inroepen. Hierdoor zouden deze kosten bevoorrecht kunnen zijn in de onroerende afrekening. De curator heeft dat niet gedaan. Hij

houdt ook niet voor dat hij enige betwisting of tegenspraak heeft gevoerd over de rangregeling en met name over het feit dat deze verkoopskosten hier niet in vermeld waren.

De rangregeling beperkt zich, behoudens andersluidende modaliteiten, tot de betaling van de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers.

Zie artikel 1639 Ger. W.

De sanctie op het niet tijdig inroepen van een voorrecht, bestaat uit de niet-tegenwerpelijkheid van dit voorrecht aan de betrokken (hypothecaire en/of bevoorrechte) schuldeiser(s). Of anders geformuleerd: een tegenspraak ten aanzien van de rangregeling is vandaag niet langer ontvankelijk (behoudens in geval van bedrog of overmacht en behoudens de mogelijkheid om incidentele tegenspraak te voeren voor de beslagrechter). Een eventuele tegenspraak kan geen betrekking meer hebben op een in het definitief proces-verbaal opgenomen schuldvordering.

Zie ook: Cass. 7 november 2008, AR C.07.0606.N, *Arr.Cass.* 2008, afl. 11, 2553.

Het ingeroepen voorrecht is wel tegenwerpelijk aan de faillissementsboedel in de zin dat de kosten, mits er een voldoende saldo is, voorafgenomen (kunnen) worden van het bedrag dat aan de boedel te beurt valt.

Anders geformuleerd: deze kosten behouden de status "*gerechtskosten*" in de zin van artikel 17 en 21 Hypotheekwet. Het voorrecht dat hier uit voortvloeit, is niet (langer) tegenstelbaar aan de betrokken (hypothecaire en/of bevoorrechte) schuldeiser(s).

In casu is het door de notaris doorgestorte bedrag afdoende om deze kosten te dragen.

3.c. Bedrag dat de boedel te beurt valt

Het bedrag dat de faillissementsboedel te beurt valt, bedraagt dus:

- Netto-saldo volgens rangregeling:	128.785,44 euro
- Verrekening onroerende voorheffing:	-2.042,80 euro
- Verkoopkosten (keuring, EPC, schatting, makelaar):	<u>-25.012,74 euro</u>
Totaal:	101.729,90 euro

4. Kosten ten laste van de faillissementsboedel

4.a. De kosten van 220,00 euro voor de **hypothecaire inschrijving** komen enkel ten gunste van de faillissementsboedel en niet – ook niet ten dele – ten gunste van de hypothecaire schuldeiser.

4.b. Als gevolg van de onroerende verkoop was het faillissement een **meerwaardebelasting** verschuldigd. Dergelijke meerwaardebelasting is geen gerechtskost in het kader van de onroerende rangregeling en betreft een boedelschuld.

Zie ook: J. DE SMET, Handboek faillissementsrecht & insolventiestrafrecht, Skribis, Gent 2020, 132.15

5. Verrekening onroerende ereloon

De ereloonbasis van het "*afzonderlijk ereloon*" in de zin van artikel 8 van het KB van 26 april 2018 is het "*bedrag van de opbrengst van de verkoop van het onroerend goed dat met*

hypotheken of met onroerende voorrechten is bezwaard en dat niet aan de boedel te beurt valt".

Zie ook: Verslag aan de Koning bij het KB van 26 april 2018

De (onroerende) ereloonbasis wordt dus als volgt berekend:

- Verkoopprijs:	795.000,00 euro
- Bedrag dat aan de boedel te beurt valt:	<u>-101.729,90 euro</u>
Totaal:	693.270,10 euro

De curator ontving reeds een "afzonderlijk ereloon" van 30.885,49 euro (berekend op 795.000,00 euro). Hij was evenwel slechts gerechtigd op een afzonderlijk ereloon te berekenen op een ereloonbasis van 693.270,10 euro.

Om het "afzonderlijk ereloon" te bepalen, is de datum van de verkoopsakte – hier: 31 maart 2020 – determinerend. Latere indexeringen van de ereloontabellen hebben daar geen impact op.

Met toepassing van artikel 8 van het KB van 26 april 2018, impliceert dit dat de curator slechts gerechtigd was op een ereloon van 27.833,60 euro in plaats van 30.885,49 euro.

Het verschil van **3.051,89 euro** dient beschouwd te worden als een ereloonprovisie en moet dusdanig verrekend worden in het roerende ereloon van de curator.

6. Roerend ereloon

De curator realiseerde aldus de volgende roerende activa:

- Saldo verkoop onroerend goed:	101.729,90 euro
Overige posten, overeenkomstig het verzoekschrift van de curator:	
- Beschikbaar op bank:	7.550,40 euro
- Opbrengst verkoop roerende goederen:	12.494,53 euro
- Invorderingen:	<u>397,52 euro</u>
Totaal:	122.172,35 euro

Het bedrag van 122.172,35 euro betreft derhalve de basis voor de berekening van het proportionele ereloon in de zin van artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 26 april 2018.

7. Kosten

De curator kan volgende kosten ten laste leggen van de boedel:

- Hypothecaire inschrijving:	220,00 euro
- Vennootschapsbelasting:	29.749,11 euro
- Onroerende voorheffing (saldo):	765,88 euro

Overige posten, overeenkomstig het verzoekschrift van de curator:

- Regsol:	600,00 euro
- Gerechtskosten:	60,50 euro
- Bankkosten:	9,43 euro
- Btw:	1.447,95 euro

- Jaarrekening:	234,50 euro
- Boekhouder:	1.815,00 euro
- Veiling:	4.151,58 euro
- Debetkosten:	159,22 euro
- Oproepingskosten gefailleerde en schuldeisers:	p.m.

8. Impact rangregeling

Deze beslissing heeft een impact op het te verdelen saldo van het netto-actief en dus op het ontwerp van rangregeling. De curator zal dat ontwerp moeten aanpassen.

De ereloonbegroting impliceert evenwel tevens een vergoeding voor de opmaak van de rangregeling. De rangregeling is onderworpen aan een (marginale) voorafgaandelijke controle door de rechtbank.

Bijkomend werd op 8 februari 2022 een Officieel bericht gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad over de indexering van de erelonen van curatoren. De curator krijgt de kans om standpunt in te nemen over de eventuele (automatische) toepassing van deze indexering.

Om die redenen verzendt de rechtbank de zaak naar de rol, opdat de curator zijn verzoekschrift en het ontwerp van rangregeling kan aanpassen.

Deze beslissing is vatbaar voor hoger beroep, in de zin van art. 1050, tweede lid Gerechtelijk Wetboek.

BESLISSING

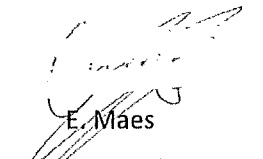

Met naleving van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,



De rechtbank, verzendt de zaak naar de rol in afwachting van een nieuw verzoekschrift.

Dit dossier is behandeld door Kamer 21 van de ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, samengesteld uit:

T. LAURENS,	rechter, voorzitter van de kamer,
L. MICHIELS,	rechter in ondernemingszaken,
R. DEGRIECK,	rechter in ondernemingszaken,
E. MAES,	griffier,

Dit vonnis is uitgesproken in openbare zitting van diezelfde kamer op **8 februari 2022** door de voorzitter, bijgestaan door de griffier.


E. Maes

L. Michiels


T. Laurens

R. Degriecq