

Markus Häusermann

Freihandverkauf von Immobilien im revidierten SchKG

Neu auch in der Grundpfandverwertung möglich

Der Freihandverkauf von Immobilien im Zwangsliquidationsverfahren hat in letzter Zeit massiv an Bedeutung gewonnen. Versteigerungen, an denen ausser den Bankvertretern und allfälligen Mietern höchstens noch die Presse teilnimmt, sind keine Seltenheit. Die Schwierigkeiten haben zugenommen, eine Liegenschaft, die mit dem Makel der Zwangsliquidation behaftet ist, zu veräussern. Es ist deshalb von grossem Interesse, wie das revidierte SchKG, das am 1.1.1997 in Kraft treten wird, diese Problematik regelt. Um einen Gesamtüberblick zu erhalten, wird dort, wo keine Änderungen eingetreten sind, auf die bisherige Praxis und Rechtsprechung eingetreten. Von Interesse ist auch die steuerliche Behandlung der Freihandverkäufe in den verschiedenen kantonalen Steuergesetzen.

1. Allgemeines; Gegenüberstellung Freihand- verkauf / Versteigerung

In der Zwangsverwertung gilt das Primat der *Versteigerung*. Die öffentliche, jedermann zugängliche Versteigerung mit vorgängiger Publikation geniesst den Vorrang. Eine genügend angekündigte Versteigerung hat den Vorteil der Transparenz und der Klarheit, raschen Liquidation. Die Versteigerung hat insofern den Vorrang, als *nur einer* der Grundpfandgläubiger, unabhängig von dessen Forderungsbetrag, sich gegen einen Freihandverkauf wehren kann. Mit der Publikation bzw. Publizität einer Liegenschaftsversteigerung geht



Markus Häusermann, *Fürsprecher und Notar, Mitinhaber TRANSLIQ AG, Advokaturbüro Häusermann, Bern*

der Gesetzgeber davon aus, dass der Marktpreis konsequent erzielt wird. In der Praxis ist jedoch gerade diese Publizität für eine gewisse Käuferschicht ein bedeutsames Problem. Man scheut die Öffentlichkeit; ein privater Ersteigerer scheut zudem auch den starren Rahmen der Liegenschaftsversteigerung mit den eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten; ein Privater scheut zudem den Aufwand, vergeblich – oder meist vergeblich – einer Steigerung während zwei Stunden beizuwohnen, um dann schlussendlich doch dem, nach seiner Ansicht, überhöhten Angebot der Grundpfandgläubiger weichen zu müssen. Ein privater Ersteigerer scheut auch den Aufwand, bei jeder Liegenschaftsgang einen kostspieligen Bankcheck beibringen zu müssen. Sicherheitshalber wird er zudem vorgängig der Versteigerung mit den Liegenschaftsunterlagen und den Steigerungsbedingungen eine Finanzierung bei seiner Hausbank überprüfen müssen; kurz und gut, ein Aufwand, der einem privaten Ersteigerer spätestens nach dem ersten Fehlschlag einer erneuten Teilnahme an einer Liegenschaftsversteigerung entgegenstehen wird.

2. Freihandverkauf im Grundpfandverwertungs- verfahren

Die Einführung der Freihandverkaufsmöglichkeit von Grundstücken im Verfahren der Betreibung auf Pfändung bzw. Grundpfandverwertung ist eine der grösseren Neuheiten im revidierten SchKG. Gegen den Willen des Bundesrates wurde dieser Vorschlag durch die Kommission des Nationalrates eingebracht. In der Schlussabstimmung wurde nun der rev. Art. 143 b SchKG genehmigt.

Vorteile Freihandverkauf

- gezielte Käufersuche
- individuelle Finanzierung / Abzahlungsmodalitäten
- Verkäufergarantien möglich durch Übernahme von Dritten gemäss besonderen Absprachen (z.B. Grundpfandgläubiger)
- Diskretion
- Flexibilität in den Vertragsverhandlungen
- Doppelaufwurf [1]

Nachteile Freihandverkauf

- Einstimmigkeit aller Beteiligten(!)
- Kosten Notar zusätzlich zum Betreibungs- und Konkursamt [2]
- Ev. 3-Monate-Frist zur Ausübung gesetzlicher Verkaufsrechte [3]
- Doppelte Gebühr der Betreibungs- und Konkursämter [4]
- evtl. Grundstückgewinnsteuer (vgl. unten VII)

Vorteile Versteigerung

- Publizität
- Transparenz
- keine Einstimmigkeit notwendig
- keine notarielle Urkunde üblich
- Klarheit in steuerlichen Konsequenzen (vgl. unten VII)
- Eigentumsübergang mit Zuschlag [5]
- Doppelter Aufruf zur Klärung rechtlicher Unklarheiten; Beseitigung von nachträglich eingetragenen Lasten [6]
- Gesetzliche Vorkaufsrechte können nur an der Zwangsversteigerung selbst ausgeübt werden [7]

Nachteile Versteigerung

- Öffentlichkeit des Preises, des Zuschlags, des Erwerbers
- starres Verfahren
- Zahlungstermin höchstens 6 Monate, im summarischen Verfahren höchstens 3 Monate [8]
- Kosten Finanzierungsabklärung
- Kosten Bankcheck

Art. 143 b rev. SchKG

An die Stelle der Versteigerung kann der freihändige Verkauf treten, wenn alle Beteiligten damit einverstanden sind und mindestens der Schätzungspreis angeboten wird. Der Verkauf darf nur nach durchgeführtem Lastenbereinungsverfahren im Sinne von Artikel 138 Absatz 2 Ziffer 3 und Absatz 3 und Artikel 140 sowie in entsprechender Anwendung der Artikel 135 - 137 erfolgen.

Voraussetzungen für den Freihandverkauf sind:

- Fristgerechtes und gültiges *Verwertungsbegehren*;
- Einhaltung der *Verwertungsfristen* (6 - 24 Monate nach Betreibung); mit Zustimmung des Schuldners und sämtlicher Beteiligten kann früher verwertet werden;
- Rechtskräftiges *Lastenverzeichnis*;
- Einverständnis aller *Beteiligten*;
- Mindestangebot des *Schätzungspreises*.

«Beteiligte» sind der Schuldner, die Pfandgläubiger sowie die Pfändungs-

gläubiger, die Drittpfandgläubiger, der Ehegatte in der Gütergemeinschaft. Diejenigen Pfandgläubiger, die gemäss rechtskräftigem Lastenverzeichnis bei Erzielung des Schätzungspreises vollständig befriedigt werden, müssen nicht zustimmen.

Beispiel für eine Einverständniserklärung

Einverständnis für freihändigen Verkauf der Liegenschaft Bern-Gbbl. Nr. 400, Kreis II

Der unterzeichnete Pfandgläubiger / Pfändungsgläubiger / Ehegatte in Gütergemeinschaft / Schuldner (Zutreffendes unterstreichen) ist einverstanden, dass die erwähnte Liegenschaft im Freihandverkauf durch das Betreibungsamt Bern verkauft wird. Minimaler Verkaufspreis: Schätzungspreis Fr. 800 000.-.

Dieses Einverständnis ist befristet bis 31. Juli 1996. Bis zu diesem Zeitpunkt ist das Einverständnis unwiderruflich. Das Einverständnis umfasst auch den Verzicht auf die Einhaltung des Deckungsprinzips. Es wird auch ausdrücklich auf die Möglichkeit, den doppelten Aufruf zu verlangen, verzichtet.

Ungeklärt ist, wer in dieser Verwertungsart den Kaufvertrag für das Grundbuchamt unterzeichnet. Nach herrschender Praxis benötigt der Freihandverkauf im Zwangsvollstreckungsverfahren eine öffentliche Urkunde durch den örtlich zuständigen Notar. Gemäss Lorandi a.a.O. S. 101 ff. stellt jeder Freihandverkauf jedoch eine *Verfügung* des Betreibungs- und Konkursamts dar und benötigt keine zusätzliche öffentliche Urkunde, analog der Zwangsversteigerung. Die ausführliche Begründung von Lorandi überzeugt. Wessen Unterschrift wird bei einer anderen Auffassung notwendig sein für den grundbuchtechnischen Vollzug eines Freihandverkaufes bei der Grundpfandverwertung? Im Unterschied zum Konkurs ist der Schuldner in dieser Spezialexécution nach wie vor voll handlungsfähig und müsste demzufolge beim

Freihandverkauf, mindestens wenn es sich um eine natürliche Person handelt, im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag mitwirken. Dies widerspricht nicht zuletzt auch aus praktischen Gründen dem gesamten Verwertungsverfahren. Es ist in der Tat nicht einzusehen, wes-

in letzter Zeit aus vorne erläuterten Gründen recht häufig Gebrauch gemacht. Für den Freihandverkauf bedarf es immer (Ausnahme Notverkauf) eines *Beschlusses der Gläubigerversammlung* bzw. in der Praxis häufig eines entsprechenden *Zirkularbe-*

Ebenfalls neu ist in Art. 256 Abs. 3 rev. SchKG, dass die Gläubiger, unabhängig davon, ob ein ordentliches oder ein summarisches Konkursverfahren durchgeführt wird, vorher Gelegenheit erhalten haben müssen, höhere Angebote zu machen.

Ein höheres Angebot kann man jedoch nur aufgrund eines *konkreten* Angebotes unterbreiten. Das bedeutet, dass die Gläubiger dem Verkauf jedes einzelnen Grundstückes erst nach bekanntem Verkaufspreis und Verkaufsmodalitäten zustimmen können und müssen. Auch hier ist aus Kostengründen von der praktischen Abwicklung her ein Vorbehalt zu machen. Bei Konkursen von Liegenschaftsfirmen mit Hunderten von Immobilien, die heute meist stark überbelastet sind, macht es wirtschaftlich keinen Sinn, wenn Hunderte von Gläubigern zu jeder einzelnen Liegenschaft angeschrieben werden müssen. Bei der heute üblichen

«In der Zwangsverwertung gilt das Primat der Versteigerung.»

halb der Schuldner beim *Freihandverkauf*, der nun vom Gesetzgeber auch im Grundpfandverwertungsverfahren ausdrücklich ermöglicht wird, mitwirken müsste, währenddessen bei der *Versteigerung* der Betreibungsbeamte ohne öffentliche Urkunde den Zuschlag selbständig erteilen könnte.

Es bleibt zu hoffen, dass sich das Bundesgericht bereits in der neu revidierten Verordnung der Zwangsverwertung von Grundstücken mit diesem Problem der rechtlichen Natur des Freihandverkaufes und damit dem Erfordernis der öffentlichen Beurkundung auseinandersetzt.

Die Einführung der Freihandverkaufsmöglichkeit auch ausserhalb des Konkursverfahrens ist zu begrüssen. Dadurch steigt die Flexibilität in der Verwertung von Immobilien. Fragwürdig bleibt jedoch das Erfordernis eines *Mindestangebotes* des *Schätzungspreises*. Die Schätzungen, auch von Immobilienexperten mit grosser Erfahrung, weichen zum Teil bei speziellen Problemliegenschaften bis zu 50% voneinander ab. Gewähr für einen fehlerfreien und transparenten Verkauf in der Verwertungsphase ergibt bereits die Zustimmung der interessierten Beteiligten. Der Schätzungspreis kann stark variieren und ergibt meines Erachtens nur eine Scheinsicherheit.

3. Freihandverkauf von Grundstücken im Konkurs

Bereits im heute geltenden Recht besteht die Möglichkeit, Liegenschaften im Konkurs freihändig zu verkaufen. Von dieser Verwertungsart wurde

schlusses. Im revidierten Recht darf allerdings ein Zirkularbeschluss nur noch in «dringenden Fällen» (Art. 255 a Abs. 1 rev. SchKG) durchgeführt werden. Diese Änderung verkennt die Realität. Es ist heute in grossen Konkursen bereits schwierig, die Beschlussfähigkeit in der ersten Gläubigerversammlung zu erreichen. Noch viel

«Die Einführung der Freihandverkaufsmöglichkeit von Grundstücken im Verfahren der Betreibung auf Pfändung bzw. Grundpfandverwertung ist eine der grösseren Neuheiten im revidierten SchKG.»

schwieriger ist es, Gläubiger zu einer Teilnahme an einer Versammlung zu motivieren, wenn die zu erwartende Dividende klein sein wird, das Verfahren schon etliche Zeit gedauert hat und nur noch untergeordnete Traktanden behandelt werden müssen. Die Durchführung bzw. Einladung zu einer Gläubigerversammlung bei Grosskonkursen ist jedoch ein *sehr kostspieliges* Verfahren.

Art. 256 Abs. 3 rev. SchKG

Vermögensgegenstände von bedeutendem Wert und Grundstücke dürfen nur freihändig verkauft werden, wenn die Gläubiger vorher Gelegenheit erhalten haben, höhere Angebote zu machen.

hypothekarischen Überbelastung über dem Marktpreis ist es leider für die 5. Klassgläubiger ohnehin von geringem wirtschaftlichem Interesse, zu welchem Preis die Liegenschaft endgültig verkauft wird. Durch diese starken Formvorschriften riskiert der Freihandverkauf aus wirtschaftlichen Überlegungen zum «Papiertiger» zu werden. Die 5. Klassgläubiger sollen die Möglichkeit haben, am Anfang eines Konkurses Offerten für die Liegenschaften allgemein, ohne dass bereits ein konkretes Angebot vorliegt, zu unterbreiten. Ein Freihandverkauf mit Zustimmung sämtlicher beteiligter Grundpfandgläubiger und bei grosser Überbelastung des entsprechenden Grundstückes und keiner Aussicht auf eine 5. Klass-Dividende muss *rasch und einfach* abgewickelt werden können. Anders sieht es aus, wenn ein Marktpreis in der Nähe der hypothekarischen

Belastung ist oder die 5. Klassgläubiger mit einer Dividende rechnen dürfen oder die Liegenschaft an einen Grundpfandgläubiger oder eine diesem nahestehenden Firma verkauft werden soll.

während dieser Phase des Verfahrens, in der Stundungsphase, ein Freihandverkauf und nicht eine Zwangsversteigerung stattfinden muss. Da die Mitwirkung der Gläubiger sehr beschränkt

der Pfandgläubiger verkauft werden können.

Der Liquidator hat zusammen mit dem Gläubigerausschuss bezüglich Verwertungskompetenzen eine ähnliche Stellung wie die Konkursverwaltung im summarischen Konkursverfahren. Das bedeutet, dass die Gläubiger nicht zu jeder Liegenschaftsverwertung konkret zur Unterbreitung ihrer Angebote angefragt werden müssen.

«Es ist klar, dass in der Stundungsphase ein Freihandverkauf und nicht eine Zwangsversteigerung stattfinden muss.»

Hier könnten Interessen von Kurrentgläubigern tangiert werden und hier müssen sie demzufolge klar und eindeutig die Möglichkeit haben, konkret höhere Offerten zu unterbreiten.

Im summarischen Verfahren muss das Konkursamt gemäss Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 rev. SchKG, Art. 256 «berücksichtigen». Grundstücke dürfen erst verwertet werden, wenn das Lastenverzeichnis erstellt ist. Das heisst konkret, dass es keines allgemeinen Gläubigerbeschlusses bedarf, dass aber trotzdem bei einem Freihandverkauf die Gläubiger grundsätzlich Gelegenheit haben müssen, eigene, höhere Angebote zu machen. Wird mit dem Wort «berücksichtigen» dem Konkursamt im summarischen Verfahren die Möglichkeit gegeben, diese Verfahrensvorschrift etwas weniger eng auszulegen? Aus dargelegter Argumentation bin ich der Meinung, dass vor allem in summarischen Konkursverfahren, die bekanntlich angewendet werden, wenn die Verhältnisse einfach sind oder die Kosten eines ordentlichen Verfahrens nicht gedeckt werden können, ein Freihandverkauf relativ einfach möglich sein muss. Es darf ja nicht vergessen werden, dass auch hier die Pfandgläubiger, die nicht gedeckt werden, allesamt einverstanden sein müssen.

4. Nachlassverfahren

Im revidierten SchKG können während der *Stundungsphase* Teile des Anlagevermögens veräussert oder belastet werden (mit Ermächtigung des Nachlassrichters) [9]. Es ist klar, dass

ist, hat sich der Gesetzgeber zur Notwendigkeit der *Mitwirkung des Nachlassrichters* entschieden.

5. Nachlass mit Vermögensabtretung (Liquidationsvergleich)

Bei der Verwertung von Grundstücken schreibt der Gesetzgeber vor, dass diese *freihändig nur mit Zustimmung*

6. Verfahren nach Art. 134 VZG

Bekanntlich ist das Konkursgesetz neu revidiert worden, nicht aber bereits die dazugehörigen Verordnungen. In Art. 134 VZG wird den Grundpfandgläubigern die Möglichkeit gegeben, nachdem der Konkurs bei einer Aktiengesellschaft mangels Aktiven eingestellt worden ist, bezüglich der Immobilien die schnelle Liquidation durchzuführen. Es handelt sich dabei um eine

Übersicht über die kantonalen Regelungen

«Steuerbefreiung bei Handänderung im Zwangsverwertungsverfahren und bei Gläubigerverlust»:

- Art. 48 Abs. 3 lit. b VS-StG
- Art. 2 Ziff. 1 UR-GStG
- § 150 lit. a TG-StG
- Art. 58 Abs. 2 Ziff. 5 AR-StG
- Art. 53 lit. b FR-StG
- Art. 80 lit. a BE-StG
- Art. 90 lit. a JU-StG
- Art. 3 Abs. 1 lit. c TI-LMVI
- Art. 47 lit. b OW-StG
- § 52 lit. b SZ-StG
- § 5 Abs. 1 Ziff. 1 LU-GStG
- § 73 lit. e BL-StG
- Art. 170 Ziff. 2 NW-StG
- Art. 81 Abs. 2 lit. e GE-StG
- Art. 11 Abs. 1 Ziff. 5 NE-LIGI

«Steuerbefreiung bei Handänderung im Zwangsverwertungsverfahren und bei Verlusten der Pfandgläubiger»:

- Art. 80 Ziff. 2 lit. d AI-GStG
- Art. 49 Abs. 1 lit. c SG-StG
- Art. 147 Abs. 1 Ziff. 2 GL-StG
- Art. 41 lit. g VD-StG

Keine Steuerbefreiung kennen die Kantone:

- Zürich
- Schaffhausen
- Basel Stadt

Liquidation im summarischen Verfahren unter den am Grundstück interessierten Gläubigern. Es ist bis heute nicht gesetzlich festgelegt, ob mehrheitlich die Verfahren der Grund-

«Minikonkurs» handelt [10]. Dementsprechend ist meines Erachtens auch bereits heute ein Freihandverkauf im «VZG 134 Verfahren» möglich [11]. Spätestens nach Inkrafttreten des revi-

kursverfahrens zu beachten. Auch hier stellt sich das Problem, wer den Freihandverkauf unterzeichnet; die wieder in die Handlungsfähigkeit eingesetzte, ehemalige Verwaltung der konkursiten Aktiengesellschaft oder das Konkursamt? Bei der Annahme, dass der Freihandverkauf eine Verfügung ist, die nicht mehr der öffentlichen Beurkundung bedarf, wäre es klar und eindeutig das Konkursamt. Dieser Lösung ist aus praktikablen Gründen eindeutig der Vorzug zu geben.

«Im revidierten SchKG können während der Stundungsphase Teile des Anlagevermögens veräussert oder belastet werden.»

pfandverwertung oder der Konkursverwertung von Liegenschaften zur Anwendung kommt. Amonn geht davon aus, dass es sich um eine Art

dierten SchKG's ist ein Freihandverkauf in diesem Verfahren jedoch zulässig. Dabei sind meines Erachtens die Vorschriften des summarischen Kon-

7. Steuerfolgen

Ein Immobilienverkauf löst in allen Kantonen Steuerfolgen aus. In den meisten Kantonen sind ausserdem gesetzliche Pfandrechte (vor den vertraglichen Pfandrechten) zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer vorgesehen. Die rechtliche Lage beurteilt sich nach dem Standort der Liegenschaft und nicht nach dem Sitz oder Wohnsitz des Schuldners (*lex rei sitae*). Die grobe *Übersicht* von Seite 4 mag helfen, die verschiedenen Systeme zu erfassen [12].

Anmerkungen

- 1 Vgl. Franco Lorandi, *Der Freihandverkauf im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht*, Bern/Stuttgart/Wien 1994 (Diss. ZH 1994), S. 157 ff. Lorandi ist der Meinung, dass der Doppelaufruf auch bei Freihandverkauf zulässig ist.
- 2 Vgl. Lorandi, S. 101 ff. Nach Lorandi ist der Freihandverkauf eine *Verfügung* der Betreibungsbehörde und bedarf nicht der öffentlichen Verurkundung! Diese Argumentation überzeugt.
- 3 Art. 681 a Abs. 2 ZGB. Lorandi plädiert für eine Mindestfrist von 1 Monat und geht

damit ein Risiko der erfolgreichen Anfechtung ein.

4 Art. 34 GebT SchKG.

5 BGE 117 III 43.

6 Vgl. Kurt Amonn, *Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts*, 5. Aufl., Bern 1993, § 28 N 52 ff.

7 Art. 681 Abs. 1 ZGB.

8 Vgl. Lorandi, S. 86, N 67.

9 Art. 298 Abs. 2 rev. SchKG.

10 Vgl. Amonn, § 44 N 18.

11 BGE 97 III 38 E. 3.

12 Vgl. Lorandi, S. 417 f., bes. N 55.

RÉSUMÉ

La vente de gré à gré d'immeubles dans la loi révisée sur la poursuite pour dettes et la faillite

Ces dernières années, les ventes d'immeubles de gré à gré dans la procédure d'exécution forcée ont nettement gagné en importance. Des enchères auxquelles ne participent que des représentants des banques, des locataires éventuels et tout au plus la presse ne sont pas rares. La difficulté de vendre des immeubles, marqués par l'image négative d'une exécution forcée, a tendance à s'accroître. C'est pourquoi il est d'un grand intérêt de voir comment la loi révisée sur la poursuite pour dettes et la faillite, (ci-après LP rév.), modifiée le 16 décembre 1994, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1997, a résolu le problème.

L'une des grandes innovations de la LP rév. est l'introduction de la possibilité de vendre des immeubles de gré à gré dans la procédure en réalisation de gage.

Article 143b LP rév.

En lieu et place des enchères la vente peut avoir lieu de gré à gré lorsque tous les intéressés y consentent et que le prix offert est au moins celui de l'estimation.

La vente ne peut avoir lieu qu'après l'épuration de l'état des charges au sens de l'article 138, 2^e alinéa, chiffre 3 et 3^e alinéa, et de l'article 140, ainsi qu'en application, par analogie, des articles 135 à 137.

Conditions de la vente de gré à gré:

- une réquisition de vente valide et déposée dans les délais;
- l'observation des délais de réalisation (6 à 24 mois après notification du commandement de payer); la réalisation peut se faire plus tôt avec le consentement du débiteur et de tous les intéressés;
- un état des charges définitif;
- le consentement de tous les intéressés;
- le prix offert doit être au minimum celui de l'estimation.

Il faut saluer l'introduction de la possibilité de la vente de gré à gré en dehors de la faillite. La souplesse dans la réalisation d'immeubles en sera accrue. Néanmoins, subsiste le problème de la vente au prix minimum de l'estimation.

La loi actuelle permet, en cas de faillite, de vendre des immeubles de gré à gré. Récemment, il a été fait grand usage de ce mode de réalisation. Cette pratique nécessite toujours (exception faite de la vente d'urgence), une décision de l'assemblée des créanciers, c'est-à-dire, en pratique, un décision par voie de circulaire. Dans le droit révisé, les décisions peuvent seulement être prises par voie de circulaire «lorsqu'il y a péril en la demeure» (art. 255a, al. 1 LP rév.).

Dans l'article 256 alinéa 3 LP rév., peu importe que la liquidation ait lieu

en la forme ordinaire ou en la forme sommaire, les créanciers doivent avoir obtenu la possibilité préalable de présenter des offres plus élevées.

Article 256 alinéa 3 LP rév.

Les biens de valeur élevée et les immeubles ne sont réalisés de gré à gré que si l'occasion a été donnée aux créanciers de formuler des offres supérieures.

Selon la LP rév., pendant la phase du sursis, il est possible d'aliéner ou de grever une partie de l'actif immobilisé. Il va sans dire que, durant cette phase, la vente de gré à gré remplacera la vente aux enchères. Vu que le concours des créanciers est limité, le législateur a décidé de faire intervenir le juge du concordat.

Le législateur a prévu que, lors de la réalisation d'immeubles, ceux-ci ne peuvent être vendus qu'avec l'accord des créanciers gagistes.

Dans tous les cantons, la vente d'immeubles entraîne des conséquences fiscales. Dans la plupart des cantons, le législateur a institué des hypothèques légales pour la garantie de l'impôt sur le bénéfice immobilier. La situation juridique dépendra du lieu de situation de l'immeuble.

MH/AFB