

Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – État des lieux

Frédéric GEORGES

Professeur ordinaire à l'Université de Liège

Avocat au barreau de Liège

1. Introduction. Parce qu'une réflexion tendant à l'amélioration d'une institution suppose la connaissance et la maîtrise de son état actuel, il nous a semblé nécessaire de proposer ici un rappel des traits fondamentaux de la vente judiciaire, sans négliger les nouveautés issues des réformes récentes et en insistant sur les difficultés rencontrées et les écueils à éviter.

Tant la pratique que la lecture de la jurisprudence et des commentaires qu'elle suscite montrent, en effet, que l'immixtion du pouvoir judiciaire dans cette institution au cœur de l'activité notariale reste quelque peu déstabilisante. Il est vrai que les dispositions du Code judiciaire, dont la brièveté dénote parfois au regard des problèmes qui peuvent se poser, doivent se lire en gardant à l'esprit le droit substantiel, les règles de compétences territoriales, les divergences de procédures et les cas de cumuls éventuels d'autorisation en amont, pour que la mutation immobilière s'opère sans difficulté en aval. Les modalités de l'intervention du juge de paix lors de la vente publique continuent par ailleurs de susciter une certaine perplexité, spécialement lorsque ce magistrat cantonal n'est pas celui qui a autorisé la vente.

2. Plan de la contribution. À la confluence des droits matériel et processuel, le thème de la vente judiciaire méritait un examen entamé par des considérations générales que nous espérons structurantes (sect. 1). Ensuite, nous étudierons les formalités préalables aux ventes impliquant des incapables (sect. 2) puis celles s'inscrivant dans le contexte de successions vacantes ou acceptées sous bénéfice d'inventaire (sect. 3) et de faillite (sect. 4). Les opérations afférentes à la vente publique elle-même retiendront notre attention (sect. 5). Nous envisagerons enfin les ventes judiciaires de gré à gré (section 6) et les ventes dans un contexte de règlement collectif de dettes (sect. 7) avant de conclure (sect. 8).

Étant donné que dans sa contribution au présent congrès, Madame M. Carbone traite des concours de procédures¹ et de la purge, dans une perspective *de lege ferenda*,

¹ Voy. égal., du même auteur, sous l'angle de la vente sur saisie-exécution immobilière compromise par la survenance d'une procédure collective, M. CARBONE, « La vente sur saisie-exécution immobilière



nous n'aborderons pas ici ces questions, à l'exception et fort incidemment des aspects procéduraux de cette dernière². Par ailleurs, les ventes intervenant dans le cadre englobant de la liquidation-partage judiciaire ne seront qu'évoquées ; elles sont en effet précisément encadrées par le législateur, ont été commentées à l'occasion de l'entrée en vigueur de la loi du 13 août 2011 et seront sous peu examinées par notre collègue Engels dans un ouvrage à paraître dans la collection du Répertoire notarial³.

Section 1

Considérations générales

§ 1. Catégories de ventes judiciaires

3. Un peu d'ordre dans des dispositions éparses. Les ventes d'immeubles associées à une intervention du pouvoir judiciaire sont d'abord et principalement régies par le chapitre IV du Livre IV de la quatrième partie du Code judiciaire, intitulé « De certaines ventes d'immeubles », qui en regroupe les articles 1186 à 1193^{ter}⁴. Par ailleurs, lorsqu'un partage judiciaire s'impose en l'absence d'accord des indivisaires, l'éventuelle réalisation des immeubles est encadrée par les articles 1209, § 3, 1214, § 1^{er}, et 1224 du Code. Enfin, le régime de la vente d'immeubles sur saisie ou dans le cadre d'un règlement collectif de dettes est naturellement prévu dans la cinquième partie du Code judiciaire, plus particulièrement par ses articles 1580 à 1626 et 1675/14^{bis} Code judiciaire⁵.

Il convient de relever d'autant plus la relative hétérogénéité des situations ainsi envisagées que les modalités de la vente, quant à elles, sont, dans une très grande mesure,

face à ses tourments : les procédures d'insolvabilité », in *La vente publique dans tous ses états*, ALN, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 121 et s.

² Le sujet a été fréquemment traité durant ces cinq dernières années ; on renvoie à G. DE LEVAL, *L'ordre*, Bruxelles, Larcier, 2013 ainsi qu'à l'ouvrage collectif *La procédure d'ordre en pratique*, ALN, Bruxelles, Larcier, 2013 ; nous rappelons simplement que nous appelons de nos vœux que la purge reçoive un effet absolu, ce qu'interdit en l'état la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass., 4 mars 2010, *Pas.*, 2010, p. 671 ; *Ius & Actores*, 2010/1, p. 119 ; *R.D.C.*, 2010, p. 647 ; *R.W.*, 2010-2011, pp. 961 et s., avec note Chr. ENGELS) ; sur cet aspect, voy. Fr. GEORGES, « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », in *La nouvelle procédure de liquidation-partage judiciaire*, Bruxelles et Limal, Bruylant et Anthemis, 2012, pp. 201 et s.

³ Chr. ENGELS, « La liquidation-partage judiciaire », *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 2015, à paraître.

⁴ À l'origine, ce chapitre était intitulé « De certaines ventes publiques d'immeubles » ; il a changé suite à l'introduction, par la loi du 18 février 1981, de la possibilité d'y substituer, à certaines conditions, une vente de gré à gré.

⁵ Ainsi qu'on le verra, sont apparentées à de telles ventes celles survenant dans le contexte d'une faillite ou dans le cadre de la protection accordée par la loi du 31 janvier 2009 relative à la continuité des entreprises.



uniformes. Cette uniformité, au demeurant bienvenue, peut s'avérer dommageable car elle tend à masquer les importantes différences existant entre elles. À la suite de MM. de Leval et Herinckx⁶, nous proposons ici de les regrouper en trois catégories : les ventes *autorisées*, les ventes *ordonnées* et les ventes sur *exécution forcée*.

Les articles 1186 à 1193^{ter} du Code judiciaire régissent pour la très grande majorité d'entre eux des ventes judiciaires à caractère amiable *autorisées* par justice⁷. Il s'agit fondamentalement de ventes volontaires : le (ou les) ayant(s)-droits est (sont tous) d'accord de vendre mais des intérêts doivent être protégés ; c'est pourquoi la vente est tributaire d'une autorisation de justice et s'accomplit sous le contrôle du pouvoir judiciaire (art. 1192 C. jud.)⁸. On insiste dès lors, avec G. de Leval et Fr. Herinckx, « sur ce que la vente judiciaire à caractère amiable suppose l'accord de toutes les parties durant toute la procédure jusque et y compris l'adjudication et la liquidation du prix, à défaut de quoi la procédure contentieuse devra prendre le pas »⁹. La prévision, parmi ces dispositions du Code judiciaire, de la vente d'un immeuble faisant partie d'une masse faillie, est à cet égard quelque peu saugrenue, puisqu'elle survient dans un contexte d'insolvabilité, et partant de réalisation forcée. C'est dès lors à juste titre que la meilleure doctrine envisage les ventes « sur faillite » ailleurs que dans les développements relatifs aux ventes volontaires encadrées par le pouvoir judiciaire¹⁰.

Dans l'hypothèse de *ventes ordonnées* par justice, la mutation foncière intervient dans un contexte contentieux et sur initiative d'un copropriétaire de l'immeuble en indivision. Il s'agit d'un jugement faisant droit à l'action prévue par l'article 815 du Code civil, soit la sortie forcée d'indivision dans le cadre d'une procédure de liquidation-partage judiciaire. Nul n'ignore cependant que dans ce contexte *a priori* contentieux, la loi du 13 août 2011 a voulu favoriser l'émergence d'accords. Aussi, si une vente d'immeuble s'inscrivant dans un tel contexte était toujours

⁶ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX (avec la collab., pour le DIP, de L. BARNICH), « Les ventes judiciaires d'immeubles », *Rép. not.*, 2010, Bruxelles, Larcier, spéc. pp. 65 et 66, n^{os} 2 à 5.

⁷ Mode de participation du juge à la formation des contrats, l'autorisation judiciaire consiste, « pour le juge (à) donner le pouvoir de contracter à une personne qui en est légalement privée, bien qu'elle soit titulaire des droits concernés ou représentant de ce titulaire » (P. MOREAU, *L'homologation judiciaire des conventions – Essai d'une théorie générale*, Bruxelles, Larcier, 2008, spéc. p. 215, n^o 79).

⁸ Pour un commentaire approfondi, antérieur aux lois des 13 août 2011 et 14 janvier 2013, ainsi qu'à la réforme des incapables majeurs, de cette matière, voy. G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX (avec la collab., pour le DIP, de L. BARNICH), « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.* ; une prochaine édition est en préparation ; on trouve une précieuse source d'informations à jour dans la dernière édition du volume III de la *Jurisprudence du Code judiciaire commentée* (G. DE LEVAL dir.), *Procédures particulières et droit judiciaire de la famille* (P. MOREAU coord.), Bruxelles, La Chartre, 2014, pp. 80 à 102.

⁹ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 65, n^o 2.

¹⁰ Voy. ainsi Chr. ENGELS, *Procesrecht in verband met het notariaat*, die Keure, 2010, spéc. p. 78, n^o 101 ; G. de Leval et Fr. Herinckx, quant à eux, consacrent aux ventes sur faillite un titre distinct des autres ventes judiciaires (G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*) ; voy. égal. en ce sens, D. MICHIELS, « La vente publique », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 7 et s., spéc. p. 16, n^o 16, qui rattache à la catégorie des « vente(s) publique(s) d'immeubles dans le cadre de la saisie-exécution immobilière et du règlement collectif de dettes », « la vente publique en cas de faillite... mais il a été décidé légalement qu'elle se déroulerait devant le juge de paix (si celui-ci souhaite être présent) ».

judiciairement ordonnée avant le 1^{er} avril 2012 (art. 1211 et 1220, anciens, du C. jud.), elle peut désormais résulter, à différents stades de la procédure, de l'accord des parties (art. 1209, § 3 et 1214, § 1^{er}, al. 2, nouveau) ou de l'absence de contredit formalisé contre le cahier des charges de la vente publique des immeubles dressé par le notaire-liquidateur en vertu de l'article 1224, § 1^{er}, du Code judiciaire. Dans cette dernière hypothèse, ce n'est qu'en cas de contredit élevé contre le cahier des charges que s'impose un jugement ordonnant la vente publique des immeubles concernés (art. 1224, § 4, C. jud.)¹¹.

Enfin, dans le cas d'une vente sur *exécution forcée*, l'impulsion est donnée par un tiers, non-proprétaire de l'immeuble. Tandis que la vente judiciaire met en œuvre les droits que des propriétaires ou des copropriétaires détiennent sur les biens à vendre, la vente dans un tel contexte procède tantôt du droit du créancier porteur d'un titre exécutoire de faire réaliser un bien immeuble de son débiteur (art. 1580 et s. C. jud.), tantôt d'une prérogative identique dans le chef du curateur d'une faillite (art. 1190 et 1193 *ter* C. jud.) ou du mandataire de justice désigné dans le cadre d'un transfert sous autorité de justice (art. 63 et s. de la loi du 31 janvier 2009 relative à la continuité des entreprises), tantôt enfin dans le contexte moins directif d'un règlement collectif de dettes (art. 1675/14 *bis* C. jud.)¹².

L'on se rend ainsi compte de ce que le sens de l'intervention du pouvoir judiciaire relativement aux ventes d'immeubles n'est pas univoque. Rien d'étonnant à cela, puisqu'à côté de sa mission traditionnelle de trancher des litiges, le juge prête son intervention en de nombreuses autres circonstances¹³. En particulier, l'intervention préalable des juges en vue de la protection des parties « faibles », et historiquement des mineurs, ne date pas d'hier¹⁴.

4. Communs dénominateurs. Nonobstant ces disparités, qui se traduisent par des réponses différenciées à certaines questions, ces trois types de ventes partagent des points communs. Tout d'abord, la vente publique se tient sous des modalités

¹¹ Sur les ventes d'immeubles intervenant dans le cadre de la procédure de liquidation-partage judiciaire, voy. L. STERCKX, « La vente des biens non commodément partageables en nature » et Fr. GEORGES, « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », toutes deux publiées in *La réforme de la procédure de liquidation-partage*, Limal et Bruxelles, Anthemis et Bruylant, 2012, resp. pp. 179 et 201 et s. ; pour une étude d'ensemble, voy. Chr. ENGELS, « La liquidation-partage judiciaire », *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 2015, à paraître, n^{os} 171 à 178.

¹² Nous voulons signifier par là que la réalisation des immeubles appartenant en tout ou en partie à une personne bénéficiant d'un règlement collectif de dettes n'est pas systématique au regard de la garantie de mener une vie conforme à la dignité humaine prescrite par l'article 1675/3, al. 3, du C. jud.

¹³ Voy. P. MOREAU, *L'homologation judiciaire des conventions – Essai d'une théorie générale*, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 23 et s.

¹⁴ « Au XIV^e siècle, les parties comparaissaient déjà devant le prévôt chargé d'exercer à la fois la juridiction gracieuse et la juridiction contentieuse... ; ainsi, le prévôt de Paris devait-il être saisi par le tuteur qui envisageait de vendre un bien appartenant à son pupille » (P. MOREAU, *L'homologation judiciaire des conventions – Essai d'une théorie générale*, *op. cit.*, p. 186, n^o 66, citant G.V. APOSTOLEANU, *Théorie de l'homologation en droit privé français*, Paris, Jouve, 1924, p. 18).

similaires, sinon identiques, quel que soit le cas de figure¹⁵. Ainsi l'article 1193, alinéa 2, du Code judiciaire se réfère à ses articles 1589, 1590 et 1592 à 1594, et les dispositions en matière de partage judiciaire renvoient aux « article 1193, alinéas 2 à 7, ainsi que, le cas échéant, (...) aux articles 1186 à 1192 et à l'article 1193, alinéa 8, du Code ». Ensuite, le passage d'une catégorie de vente vers une autre est expressément prévu par l'article 1621 du Code¹⁶. Enfin, le mécanisme de la purge est commun aux ventes judiciaires autorisées ou ordonnées et aux ventes forcées sur saisie-exécution immobilière, qu'elles soient publiques ou non, en ce qu'elles débouchent sur une procédure d'ordre, le cas échéant *allégé* (voy. les art. 1193^{ter}, 1326, 1582, 1621, 1675/14^{bis} du Code judiciaire, 65 et 66 de la loi du 31 janvier 2009, qui emportent l'application, en tout ou en partie, des articles 1639 et suivants, en ce compris et tout particulièrement celle de l'article 1653)¹⁷.

§ 2. Le pouvoir judiciaire

5. Juridictions compétentes. L'encadrement de certaines ventes par le pouvoir judiciaire connaît un autre ferment d'hétérogénéité, découlant des différentes règles de compétence matérielle et territoriale consacrées par le Code judiciaire. D'un point de vue général, à cet égard, saluons la rationalisation emportée par l'entrée en vigueur, le 1^{er} septembre 2014, de la loi du 30 juillet 2013 portant création d'un tribunal de la famille et de la jeunesse. Ce tribunal, section du tribunal de première instance, a enfin permis de réduire le nombre de juridictions compétentes en telles matières. Il est « compétent pour toutes les matières de droit familial à savoir les régimes matrimoniaux, les mesures urgentes entre époux et cohabitants, le divorce, l'autorité parentale, l'hébergement des enfants, les obligations alimentaires, les relations personnelles, la filiation, l'adoption, les successions, les liquidations-partages,... L'attribution du contentieux familial au tribunal de la famille et de la jeunesse (a) pour conséquence que certaines compétences seront soustraites des compétences des juges de paix. Outre ses compétences ordinaires et exclusives, le juge de paix (est devenu) le juge des incapacités (tutelle, minorité prolongée, administration provisoire, interdiction, émancipation...) »¹⁸.

¹⁵ Sans préjudice de ce que la surveillance, récemment édulcorée, du juge de paix au titre des formalités accompagnatrices de la vente publique s'imisce parfois dans des ventes que ce magistrat n'a pas autorisées (*infra*, n^{os} 36 et s.).

¹⁶ Sur cette disposition, voy. G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », 6^e éd., *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 400 à 404, n^{os} 580 à 587.

¹⁷ Sur ce point, voy. Fr. GEORGES, « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », *op. cit.*, pp. 201 et s.

¹⁸ Intervention de M. Brotcorne, Rapport fait au nom de la Commission de la justice par Mme K. Van Vaerenbergh, *Doc. parl.*, Ch. repr., n^o 53-0682/015, p. 7 ; pour un examen de la répartition des compétences, voy. M. BAETENS-SPETSCHINSKY, « La compétence des tribunaux à l'aune des réformes du paysage judiciaire », in *Le nouveau paysage judiciaire*, Limal, Anthemis, 2014, pp. 59 et s. ; pour une présentation générale de la réforme des arrondissements et du tribunal de la famille et de la

Nonobstant cette réforme fort attendue, le notaire restera désigné par des juridictions diverses : tribunal de la famille (ventes intervenant dans le cadre de (liquidation de) successions et de régimes matrimoniaux), juge des saisies (contexte d'exécution forcée individuelle), juge de paix (incapacités), tribunal du travail (règlement collectif de dettes) et tribunal de commerce (ventes en matière de faillite et de continuité des entreprises).

6. Autoriser n'est pas homologuer. Garant, parmi d'autres missions, de la sécurité juridique et de l'intégrité des actes auquel il prête son concours, le notaire se souviendra qu'une autorisation n'est pas une homologation¹⁹. En d'autres termes, l'autorisation judiciaire constitue un préalable obligatoire à la conclusion même du contrat. Comme l'écrivent MM. Herinckx et de Leval, « toute convention tendant à procéder à la vente des biens d'un incapable en dehors des formes prescrites par la loi est nulle comme contraire à l'ordre public. Elle ne fait naître aucune obligation de passer l'acte irrégulier et son exécution ne pourrait être demandée en justice. Dans ce cas, la nullité, conformément aux principes généraux, peut être soulevée par tout intéressé. En revanche, s'il ne s'agit pas d'une convention en vue de l'aliénation mais de l'acte d'aliénation lui-même, passé au mépris des règles légales, il n'y a que nullité relative (...) (une telle nullité est) susceptible d'être couverte, non pas par l'obtention ultérieure de l'autorisation qui était préalablement requise mais par l'obtention, moyennant le respect des formalités habilitantes antérieurement omises ou irrégulièrement accomplies, de l'autorisation de confirmation de l'acte nul »²⁰.

Récemment encore, M. Fonteyn est revenu sur cette question, de même que notre collègue J.-L. van Boxstael²¹. On insiste dès lors sur la nullité (relative) de la convention sous seing privé établie sous la condition suspensive de l'autorisation du juge conformément à l'article 1193*bis* du Code judiciaire. Au regard de ces exigences qu'il convient de concilier avec le souci légitime des personnes intéressées par l'acquisition du bien de jalonner le processus, a été suggérée la production, à l'appui de la demande d'autorisation, d'une offre d'achat ou « formule d'engagement irrévocable d'acquiescer » ou « promesse unilatérale d'achat », selon les différentes terminologies

jeunesse, voy. Fr. GEORGES, « Introduction aux réformes des institutions judiciaires : panorama d'un nouveau monde », in *Le nouveau paysage judiciaire*, op. cit., pp. 9 et s.

¹⁹ P. MOREAU, *L'homologation judiciaire des conventions – Essai d'une théorie générale*, op. cit., pp. 202 à 204, n° 74 ; l'autorisation confère un pouvoir ; au contraire l'homologation est une décision par laquelle le juge approuve un contrat soumis à son contrôle ; *adde* E. et M. VAN BRUSTEM, « De quelques propos relatifs au compromis de vente d'un immeuble appartenant à un incapable majeur, établi sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix », note sous Cass., 27 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, pp. 107-112.

²⁰ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », op. cit., p. 148, n° 147 ; *adde* E. et M. VAN BRUSTEM, « De quelques propos relatifs au compromis de vente d'un immeuble appartenant à un incapable majeur, établi sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix », obs. sous Cass. (1^{ère} ch.), 27 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, pp. 105 et s.

²¹ J. FONTEYN, « Brèves considérations relatives à la vente d'un immeuble appartenant, pour partie, à un mineur », *Rev. trim. dr. fam.*, 2013/2, pp. 485 et s. ; J.-L. VAN BOXSTAEEL, obs. sous J.P. Fontaine-l'Évêque, 1^{er} mars 2013 et Civ. Charleroi (3^e ch.), 28 juin 2013, *Rev. not. b.*, 2014, pp. 328 et s., spéc. p. 341.

récemment rappelées par J.-L. van Boxstael²². Pareil document comporte, « outre l'engagement du candidat-acquéreur, celui du représentant de l'incapable de porter cet engagement à la connaissance du juge et de solliciter de sa part l'autorisation de vendre aux conditions qui s'y trouvent ». Ce même auteur rappelle que cette figure avait été suggérée par feu Maître M. Grégoire et que la formule a été reproduite tant dans les Actes du congrès d'Ostende qu'au Notamus²³.

7. Hypothèses de cumul d'autorisations. Hormis le cas de figure appréhendé par l'article 1189, alinéa 4, du Code judiciaire, évoqué ci-après (*infra*, n° 24), il arrive que la même mutation immobilière exige plusieurs autorisations du pouvoir judiciaire. Les exemples peuvent varier à l'infini, à partir du cas d'un bien en copropriété. Il pourrait ainsi se trouver en indivision entre un majeur déclaré incapable d'aliéner ses immeubles, une personne en règlement collectif de dettes, un failli,...

De lege lata, le cumul d'autorisations s'impose, hors le contexte de l'introduction d'une procédure de liquidation-partage judiciaire et sans préjudice de l'éventuelle application des règles de connexité²⁴. L'état du droit gagnerait à être modifié sur ce point, en prévoyant que si la vente d'un même immeuble fait apparaître *a priori* la nécessité de plusieurs autorisations, une autorisation unique suffira, à condition qu'elle émane du juge chargé de veiller aux intérêts d'un (ou des) incapable(s), s'il en est un (plusieurs) concerné(s). L'attention réservée par le pouvoir judiciaire aux intérêts des incapables nous paraît suffisant ; en effet, ceux des créanciers des propriétaires des biens sont par essence toujours pris en considération dans la perspective de la purge²⁵, dans la mesure où ils sont tantôt appelés à assister à l'adjudication publique, tantôt conviés à faire valoir leurs observations dans le cadre de la demande en autorisation de vendre de gré à gré²⁶.

8. Le juge de paix, un acteur intermittent. En aval de la désignation du notaire, les modalités de l'intervention du juge de paix ont été modifiées par une loi du 14 janvier 2013 portant diverses dispositions relatives à la réduction de la charge de travail au sein de la justice, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013²⁷. On y reviendra par la suite (*infra*, n°s 41 et 42).

²² J.-L. VAN BOXSTAELE, obs. préc.

²³ *Ibid.*

²⁴ « S'il y a plusieurs incapables soumis à des statuts identiques ou différents, un concours de procédures (c'est-à-dire un cumul d'autorisations) peut être évité si tous les représentants introduisent la même demande par le même acte...devant le juge de paix » (G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 82, n° 29 b).

²⁵ Plus précisément, les intérêts des créanciers apparaissant à l'état hypothécaire ; en présence d'un indivisaire en règlement collectif de dettes ou en faillite, le texte futur pourrait prévoir l'association à la procédure du médiateur ou du curateur.

²⁶ *Comp. et contra*, mais à tort selon nous, B. DELMOTTE et A. DE LOVINFOSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 108, qui interprètent de façon restrictive la portée de l'article 1189, al. 4, au nom de l'inaptitude du juge de paix à prendre en considération les intérêts des créanciers.

²⁷ À ce sujet, voy. Fr. HERINCKX, « De la présence du juge de paix aux séances de certaines ventes publiques d'immeubles après la loi du 14 janvier 2013 », *Rev. not. b.*, 2014, pp. 170 et s.



On rappellera par ailleurs qu'il « ne faut pas confondre (...) deux ordres de garantie, formalités habilitantes d'une part et formes de la vente d'autre part, qui sont étrangers l'un à l'autre. En cas de saisie-exécution immobilière, les règles relatives au pouvoir du tuteur ne sont pas requises, mais les formes de la vente subsistent »²⁸. Le notaire gardera dès lors à l'esprit qu'à partir du moment où la vente implique un incapable tout en n'ayant pas nécessité une *autorisation* préalable du pouvoir judiciaire, le formalisme de la vente ne disparaît pas pour autant.

Si l'on peut, non seulement de façon générale²⁹, mais également aussi concrètement, poser la question de la plus-value de la présence du juge et de son pouvoir de direction des opérations de la vente (voy. *infra*, nos 41 et 42), il nous semblerait judicieux que de telles compétences soient purement et simplement écartées par le législateur lorsque la vente, publique ou de gré à gré, est précisément balisée, comme c'est le cas en matière de saisie-exécution immobilière. Dans un tel cas de figure, en effet, tout incident peut être soumis, tout au long de la procédure, au juge des saisies. L'immixtion du juge de paix, par son contrôle du cahier des charges, n'apporte guère plus qu'un potentiel conflit de compétences. À qui reviendrait le dernier mot quant à la teneur concrète du cahier des charges, en cas de désaccord entre juge des saisies et juge de paix ? *De lege feranda*, le juge des saisies pourrait se voir attribuer, en cas d'exécution forcée contre une personne incapable, la mission spécifique de vérification des intérêts de cette dernière.

§ 3. Vente judiciaire : publique ou de gré à gré ?

9. Un principe discuté. Si les ventes judiciaires d'immeubles sont traditionnellement des ventes publiques, car tel reste le principe imposé par la loi³⁰, les mutations peuvent être réalisées de gré à gré conformément aux articles 1193*bis*, 1193*ter*, 1580*bis*, 1580*ter* et 1675/14*bis* du Code judiciaire. Ainsi que cela ressort nettement des dispositions applicables en matière de liquidation-partage judiciaire, il en va de même des ventes intervenant dans un tel contexte. Ainsi qu'on l'a signalé, pareilles ventes emportent également de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ; en d'autres termes, elles sont purgeantes, moyennant le respect des conditions requises par l'article 1326, alinéa 2, du Code judiciaire.

²⁸ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 66, n° 5, en ce compris la note subpaginale n° 3 ; *adde* Fr. HERINCKX, « De la présence du juge de paix aux séances de certaines ventes publiques d'immeubles après la loi du 14 janvier 2013 », *op. cit.*, p. 171.

²⁹ « Nul doute que le législateur veillera encore à élargir la forêt luxuriante de l'activité judiciaire et à supprimer les tâches du juge dont l'opportunité est (devenue) contestable » (P. MOREAU, *L'homologation judiciaire des conventions – Essai d'une théorie générale*, p. 28, n° 9).

³⁰ Bruxelles (3^e ch.), 30 novembre 2000, *Rev. not. b.*, 2001, pp. 257 et s., avec obs. Fr. HERINCKX, *Rev. trim. dr. fam.*, 2002, p. 75 ; en matière de faillite, *adde* Fr. T'KINT et W. DERIJCKE, « La faillite », *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, p. 342, n° 486 ; pour une critique de ce principe, voy. J. FONTEYN, « Brèves considérations relatives à la vente d'un immeuble appartenant, pour partie, à un mineur », *Rev. trim. dr. fam.*, 2013/2, pp. 485 et s., spéc. pp. 487 et 488.



La question de l'opportunité de la vente publique continue à se poser. Au-delà du constat, que nous estimons unanimement partagé, que la vente publique n'est pas appropriée pour tous les immeubles, le débat perdure quant aux résultats de celle-ci lorsqu'elle est appliquée. À lire la perception récente de MM. Delmotte et De Lovinfosse, « le recours à l'adjudication publique paraît le plus souvent produire des résultats très aléatoires »³¹.

À ce sujet toujours, nous faisons le constat d'un débat toujours existant, au sein du monde notarial, quant aux modalités d'une vente publique efficace. Ainsi, le notaire Michiels a déploré l'extension du régime issu de la loi du 15 mai 2009 aux ventes publiques volontaires³². La faveur qu'il exprime à l'égard de deux séances de vente au lieu d'une est partagée par Maître Herinckx, selon qui il conviendrait d'envisager « d'abandonner définitivement le mécanisme de la faculté de surenchère et en revenir à deux séances »³³. Nous ne prendrons aucunement parti, le notariat pouvant déterminer mieux que quiconque ce qui sert l'efficacité d'une vente publique, et nous bornons à poser le constat de divergences à ce propos au sein du monde notarial³⁴.

§ 4. Un partage peut nécessiter une vente mais n'en est pas une

10. Cession de droit indivis. Un partage amiable à forme judiciaire peut se produire lorsqu'une personne incapable, mentionnée aux articles 1206 et 1225 du Code judiciaire, est impliquée³⁵. Comme le rappellent MM. de Leval et Herinckx, « selon l'article 1206 du Code judiciaire, le partage amiable de biens indivis appartenant en partie à un mineur se fait par le ministère d'un notaire, moyennant l'approbation et sous la présidence du juge de paix. Il n'y a pas lieu, dans ce cas, d'obtenir une autre habilitation judiciaire (art. 378 et 410, § 1^{er}, 7^o, C. civ.) »³⁶. Qu'en est-il de la cession de droits indivis par des mineurs ou des incapables majeurs ? L'application de l'article 1206 du Code judiciaire, le cas échéant par le truchement de l'article 1225 du même Code,

³¹ B. DELMOTTE et A. DE LOVINOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », in *La vente publique dans tous ses états*, ALN, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 91 et s., spéc. pp. 92 et 93.

³² D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, pp. 7 à 9.

³³ Fr. HERINCKX, « De la présence du juge de paix aux séances de certaines ventes publiques d'immeubles après la loi du 14 janvier 2013 », *op. cit.*, p. 182.

³⁴ Voy. *Doc. parl.*, Ch. repr., n^{os} 1273/001 et s., en particulier le Rapport fait au nom de la Commission de la justice par M. S. VAN HECKE, *Doc. parl.*, n^o 1273/005, spéc. pp. 14 et s., où le Président B. van Opstal expose que « le notariat est favorable à la proposition de loi...et est convaincu qu'il y a lieu de soutenir l'instauration d'une séance unique » ; M. Michiels fait au contraire état de ce que des « contacts discrets (avaient) été pris avec la Fédération royale du notariat belge lors de l'élaboration de la loi, mais l'apport du notariat (avait) été plutôt minime » (D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 17, n^o 18) ; sur ce long débat, voy. Y. DESCHAMPS, « Vente publique : du cadre réglementaire général – d'une ou de plusieurs séances de vente – des bénéfices de mise à prix et d'enchères – de la seconde séance suivant l'article 1588 du Code judiciaire », *Rev. not. b.*, 2001, pp. 726 à 733.

³⁵ Voy. Chr. ENGELS, « *La liquidation-partage judiciaire* », *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 2015, à paraître, n^{os} 22 et 37 à 54.

³⁶ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 76, n^o 25.



l'emporte la plupart du temps sur celle de l'article 1193 *bis*, à condition que l'opération constitue un acte équipollent à partage³⁷. *A contrario*, relèvent les mêmes auteurs, les articles 1193 *bis* et 1193 *ter* sont d'application en cas de cession de droits indivis par un curateur à succession vacante, par un héritier bénéficiaire ou par un failli³⁸.

§ 5. Statut du notaire commis

11. Mandat de justice. Quels que soient la catégorie et le mode de vente judiciaire, à chaque fois qu'il l'autorise, le juge « commet » un notaire par le ministère duquel la vente aura lieu. S'il s'agit d'une adjudication, le notaire doit être compétent *ratione loci* ; en principe, sa résidence doit se trouver dans l'arrondissement judiciaire du lieu de la situation du bien, l'adjudication intervenant, toujours au stade des principes, dans le canton où l'immeuble est situé. Certes, les articles 1186, 1187, 1189 et 1190, depuis leur modification par la loi du 14 janvier 2013, disposent qu'il n'est procédé que « le cas échéant » à la vente devant le juge de paix du canton de la situation des biens, rendant ainsi facultative la présence dudit magistrat. Faut-il pour autant en déduire que la vente pourrait se dérouler n'importe où ? Ce serait faire peu de cas de l'article 1191 du Code judiciaire, resté inchangé sur ce point par la loi précitée, qui maintient à titre de principe la tenue de la vente des immeubles « dans un ou plusieurs cantons... de la situation des biens ». On rappelle pour le surplus qu'à titre d'exception, cette disposition permet, si les intérêts protégés visés aux articles 1186 à 1190 du Code judiciaire l'exigent, que l'immeuble soit vendu dans un canton autre que celui de la situation du bien. Une autre manifestation récente d'une souplesse accrue à cet égard se lit dans l'article 1210, § 4, du Code judiciaire, en matière de liquidation-partage judiciaire.

Ainsi nommé dans un tel contexte, le notaire est, comme chacun le sait, mandataire de justice³⁹. Il prête son concours à une œuvre intéressant le service public de la

³⁷ « La cession de droits indivis rentre dans le champ d'application de l'article 1206 du Code judiciaire pour autant qu'elle constitue un acte équipollent à partage et qu'elle bénéficie dès lors de l'effet déclaratif. Cela suppose qu'elle intervienne à titre onéreux avec le concours de tous les indivisaires (...) en mettant fin à l'indivision à l'égard d'au moins un indivisaire ou d'un bien, et pour autant qu'elle n'écarte pas l'effet déclaratif. En conséquence, la cession de droits indivis par un mineur dans un acte où interviennent tous les indivisaires ne requiert pas le respect du formalisme prévu par l'article 1193*bis* du Code judiciaire. Par contre, la cession de droits indivis par un mineur à l'un des autres coïndivisaires s'analyse en une vente soumise à l'article 1193 *bis* du Code judiciaire si elle porte sur un immeuble » (G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 77, n° 25).

³⁸ *Ibid.* ; sur d'autres opérations et hypothèses particulières qui ne tombent pas dans le champ d'application des articles 1186 et suivants du Code judiciaire, on renvoie aux développements de MM. G. de Leval et Fr. Herinckx (G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, pp. 72 à 77, n°s 16 à 25).

³⁹ Sur les particularités de ce statut, voy. de façon générale les actes du colloque organisé par l'Union professionnelle de la magistrature et publiés dans la revue *Ius & Actores* ; on citera en particulier G. DE LEVAL, « Le juge et le mandataire de justice », *Ius & Actores*, 2008/2, pp. 65 et s. ; J.-Fr. TAYMANS, « Le notaire auxiliaire de justice », *Ius & Actores*, 2008/2, pp. 81 et s. et P. VAN RENTERGHEM, « La responsabilité des auxiliaires de justice à l'égard des tiers », *Ius & Actores*, 2008/3, pp. 23 et s. ; G. DE



justice. Cette mission particulière exige indépendance et impartialité accrues, au demeurant du vœu même des institutions notariales⁴⁰. Devant s'acquitter d'un tel mandat, le notaire empêché ne pourra se faire remplacer par l'un de ses confrères qu'avec l'autorisation préalable du juge qui l'a commis. Ni substitution, ni délégation ne sont permises, sauf dans les hypothèses visées par les articles 54, alinéa 2 et 65, § 3, de la loi de Ventôse, ainsi que par l'article 1210, § 4, du Code judiciaire, déjà évoqué, en matière de liquidation-partage judiciaire.

Section 2

Ventes impliquant des incapables

§ 1. Champ d'application personnel et matériel

12. Principes. Un formalisme d'autorisation et de surveillance par le pouvoir judiciaire s'impose tout d'abord lorsque des immeubles appartiennent en tout ou en partie à des mineurs, à des présumés absents, à des personnes qui, en vertu de l'article 492/1 du Code civil, ont été déclarées incapables d'aliéner des immeubles ou à des personnes internées par application de la loi de défense sociale (art. 1186, al. 1^{er}, et 1187, al. 1^{er}, C. jud.)⁴¹.

Le champ d'application personnel de ces deux dispositions appelle les précisions suivantes :

- par mineur, on entend les mineurs émancipés ou non, sous autorité parentale (d'un parent ou des deux) ou sous tutelle ainsi qu'à titre transitoire, suite à la suppression de cette institution en date du 1^{er} septembre 2014, les personnes placées sous statut de minorité prolongée⁴² ;

LEVAL, Fr. GEORGES et J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK, « Le rôle du notariat dans le triptyque conflit-litige-procès », in *Le défi du notaire*, Bruxelles, Larcier et Bruylant, 2011, pp. 365 à 369 ; C. DE BUSSCHERE, « Enkele beginselen van de deontologie van de notarissen bij openbare verkopen », *T. Not.*, 2007, pp. 707 et s. ; J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK, « L'activité notariale en droit judiciaire : l'impartialité du notaire commis », *Rev. not. b.*, 2011, pp. 770 et s.

⁴⁰ Voy. art. 38 à 40 du Code de déontologie établi par la Chambre nationale des notaires ; pour deux illustrations récentes de l'exigence d'impartialité dans le chef du notaire, voy. Liège (1^{ère} ch.), 3 juin 2013, *Rev. not. b.*, 2013, pp. 193 et s., ainsi que Bruxelles (7^e ch.), 14 janvier 2014, *Rev. not. b.*, 2014, p. 783.

⁴¹ Outre l'hypothèse d'une pleine propriété dans le chef de la personne à protéger, les dispositions n'appréhendent que les immeubles indivis ; sur l'hypothèse de l'usufruit, qui n'est pas visée par le texte, voy. G. DE LEVAL, in *La Jurisprudence du Code judiciaire commentée – Procédures particulières et droit judiciaire de la famille*, La Chartre, vol. III, 2014, pp. 82 et 83 et les références doctrinales citées.

⁴² Sur le droit transitoire relatif aux personnes sous ce statut, il convient de se référer, au rang des principes, aux articles 227 et 229 de la loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine.

- les interdits judiciaires (art. 509 C. civ.), visés par le texte jusqu'au 31 août 2014, étaient soumis *mutatis mutandis* au régime de la tutelle des mineurs ; ce statut d'incapacité est abrogé depuis le 1^{er} septembre 2014⁴³ ;
- le régime dit des incapables majeurs qui se concrétisait, depuis 1991, par la désignation d'un administrateur provisoire des biens par le juge de paix, a été profondément remanié par la loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine⁴⁴ ; on n'insistera pas ici sur les dispositions de droit transitoire⁴⁵ ;
- le traitement réservé par le législateur au statut des personnes internées dans le cadre de ce que l'on nomme traditionnellement la défense sociale est symptomatique, dans le chef de nos autorités, d'exaspérants travers : d'une part leur propension à promulguer des réformes qui ne peuvent être appliquées, rendant imprévisible l'entrée en vigueur effective des normes nouvelles, et d'autre part l'absence de prise en considération de leurs précédents travaux ; dans l'attente de l'entrée en vigueur (en principe mais sous toutes réserves le 1^{er} janvier 2016), de la loi du 5 mai 2014 relative à l'internement des personnes, qui abroge les lois des 9 avril 1930 et 1^{er} juillet 1964⁴⁶, s'appliquent toujours les articles 29 et 30 de cette dernière ; dans ce régime actuel, la personne internée est susceptible d'être pourvue d'un administrateur provisoire qui peut « aux mêmes conditions (que celles) prescrites pour le tuteur de l'interdit (...) aliéner des immeubles appartenant exclusivement à l'interné » ; l'interdiction n'existe plus depuis le 1^{er} septembre 2014, mais son régime se référerait à la tutelle des mineurs, de sorte qu'au prix d'un court-circuit qui n'est pas téméraire, il nous paraît toujours possible d'appliquer cette tutelle et

⁴³ Le droit transitoire relatif à ces personnes est le même que celui des mineurs prolongés.

⁴⁴ *M.B.*, 14 juin 2013 ; cette loi a été suivie par deux lois modificatives, à savoir la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de justice (*M.B.*, 14 mai 2014), et la loi du 12 mai 2014 portant modification et coordination de diverses lois en matière de justice (*M.B.*, 19 mai 2014) ; sur cette réforme en son état initial, voy. F. DEGUEL, « La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine : vers une simplification ? », *R.G.D.C.*, 2013, pp. 290 et s. ; Th. DELAHAYE et F. HACHEZ, « La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine », *J.T.*, 2013, p. 466 ; C. DE WULF, « De nieuwe wettelijke regeling inzake beschermde personen. De wet van 17 maart 2013 tot hervorming van de regelingen inzake onbekwaamheid en tot instelling van een nieuwe beschermingsstatus », *T. Not.*, 2013, pp. 255 et s. ; *adde* N. GALLUS et Th. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures*, Bruxelles, Bruylant, 2014 et *La protection des personnes vulnérables – À la lumière de la loi du 17 mars 2013*, coll. F.R.N.B., Bruxelles, Bruylant, 2014 ; sur le mandat de protection extrajudiciaire, voy. Fr. DEGUEL, « Le nouveau mandat de protection extra-judiciaire », in *Le mandat dans la pratique – Questions choisies et suggestions de clauses*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 201 et s. ; M. VAN MOLLE, « Le mandat extrajudiciaire : une institution au service des personnes vulnérables », in *La protection des personnes vulnérables – À la lumière de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, spéc. pp. 27 et s.

⁴⁵ Sur ce point, voy. N. GALLUS et Th. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures*, *op. cit.*, pp. 34 et 35, n° 32 et pp. 257 et s., n°s 273 à 280.

⁴⁶ Cette loi, publiée au *Moniteur belge* du 9 juillet 2014, abroge également une précédente loi du 21 avril 2007 des personnes atteintes d'un trouble mental, dont l'entrée en vigueur avait été postposée et qui s'en va rejoindre des limbes juridiques de plus en plus encombrées.

partant les articles 1186 et 1187 du Code judiciaire ; la loi du 5 mai 2014, quant elle, s'est bornée, pour ce qui nous concerne, à modifier en son article 85 l'article 488*bis*, d), du Code civil, disposition abrogée par la loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine... ; à notre connaissance, elle ne fait aucune autre référence à une quelconque possibilité de mise sous administration provisoire ou à un statut d'incapacité ; il conviendra donc de lui appliquer le nouveau régime de protection, tant de la personne que des biens, issu de la loi du 17 mars 2013, dont question ci-après (*infra*, n° 18) ; eu égard à la relative rareté de cette hypothèse et l'application (future) du droit commun des majeurs à protéger, nous n'y reviendrons plus dans les lignes qui suivent.

13. Quid des actes posés avant la survenance des incapacités précitées ? Les formalités d'autorisation prévues par les articles 1186 et suivants du Code judiciaire ne sont pas requises lorsque la vente a été reçue par acte sous seing privé antérieurement à la reconnaissance des statuts visés par ces articles. Soit un vendeur qui décède après la conclusion d'un compromis de vente mais avant la passation de l'acte authentique. Il laisse des héritiers mineurs. Les articles 1186 et suivants du Code judiciaire ne s'appliquent pas car la vente est déjà parfaite au vu de l'article 1583 du Code civil, étant entendu que le représentant de l'incapable au sens large comparaitra à l'acte⁴⁷. En ce cas, il est conseillé de déposer le compromis au rang des minutes du notaire⁴⁸ ; les parties reconnaîtront l'écriture et la signature du défunt et confirmeront la vente, tandis que le compromis sera annexé à l'acte notarié⁴⁹.

En cas d'option d'achat levée après le décès du promettant, la question se pose si les formalités habilitantes du Code judiciaire doivent être observées car la vente n'était pas parfaite au jour du décès. Pourtant, il est permis de se demander quel est encore le pouvoir du juge en une telle hypothèse.

En matière de personnes majeures à protéger, on relève l'existence de l'article 493/2, qui dispose que « tout acte accompli avant que la mesure de protection judiciaire ait produit ses effets peut être annulé, si la cause de la mesure de protection prise sur la base de l'article 488/1 existait notoirement à l'époque où ces actes ont été accomplis »⁵⁰.

⁴⁷ Adde J.P. Fontaine-l'Évêque, 11 juin 2010, *Rev. not. b.*, 2011, p. 407, approuvé par G. DE LEVAL, in *La jurisprudence du Code judiciaire commentée – Procédures particulières et droit judiciaire de la famille*, *op. cit.*, p. 84.

⁴⁸ Au sujet de l'acte sous seing privé déposé pour minute, voy. G. de LEVAL et M. RENARD-DECLAIRFAYT, note sous Cass. fr., 21 octobre 2010, *Rev. not.*, 2011, p. 242.

⁴⁹ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 73, n° 17.

⁵⁰ Sur la sanction de nullité qui frappe les actes accomplis par la personne protégée en violation des règles (polymorphes) d'incapacité, voy. art. 493 à 493/3 du C. civ.

§ 2. Formalités préalables à la vente publique

14. **Summa divisio.** Il importe de soigneusement distinguer les hypothèses :
- soit l'immeuble appartient en tout ou en partie à un mineur, un présumé absent, une personne protégée qui, en vertu de l'article 492/1 du Code civil, a été déclarée incapable d'aliéner des immeubles (ci-après : la personne incapable), et *la demande émane du représentant légal ou (infra, I.)* ;
 - soit l'immeuble appartient en copropriété à une personne incapable et *la demande émane d'un indivisaire maître de ses droits (infra, II.)*.

I. La demande émane du représentant légal de la personne incapable

15. **Généralités.** À titre de principe, c'est au représentant légal de l'incapable qu'il revient de demander au pouvoir judiciaire l'autorisation de procéder à la vente. Il convient cependant de distinguer les hypothèses d'incapacité, ne serait-ce qu'en raison des règles de compétence territoriale. Au demeurant, le statut des majeurs protégés recèle un particularisme qu'il importe de ne pas perdre de vue.

16. **Mineurs.** Lorsque la demande émane d'un seul des parents exerçant conjointement l'autorité parentale, l'autre parent doit en outre être entendu ou convoqué par pli judiciaire, cette convocation lui conférant la qualité de partie à la cause (art. 378, § 1^{er}, C. civ.). En cas d'opposition d'intérêts entre les père et mère, ou lorsque l'un d'eux fait défaut, le juge de paix peut autoriser l'un des deux parents à agir seul. En cas d'opposition d'intérêts entre l'enfant et ses père et mère, le juge de paix désigne un tuteur *ad hoc*, soit à la requête de tout intéressé, soit même d'office (art. 378, § 1^{er}, C. civ.). Il en va de même en cas de tutelle lorsque le pupille se trouve en conflit d'intérêts tant avec le tuteur qu'avec le subrogé tuteur.

Si l'immeuble appartient à un mineur d'âge soumis au régime de *l'autorité parentale*, est compétent le juge de paix du domicile du mineur en Belgique ; à défaut, des critères successifs de compétence territoriale sont prévus (art. 378, § 1^{er}, al. 2 et 3, C. civ.). Si l'immeuble appartient à un mineur d'âge soumis au régime de *la tutelle*, est compétent le juge de paix du domicile du mineur ou, à défaut d'existence de domicile, le juge de paix de la résidence du mineur (art. 390 C. civ. et 627, § 1^{er}, C. jud.). Enfin, s'il s'agit d'un mineur émancipé, lequel ne peut vendre ses immeubles sans observer les formalités prescrites en matière de tutelle (art. 484, al. 1, C. civ.), est compétent le juge de paix de son domicile ou à défaut de sa résidence⁵¹.

⁵¹ À la différence du mineur sous autorité parentale ou tutelle, le mineur émancipé dûment autorisé accomplit un tel acte personnellement mais avec l'assistance du curateur pour la réception de capitaux, procédant de la vente d'un immeuble (art. 482 C. civ.).

17. Présumé absent. En vertu des articles 1186 du Code judiciaire et 115, §§ 2 et 3, du Code civil, l'administrateur judiciaire doit obtenir une autorisation spéciale du juge de paix pour aliéner les biens immeubles du présumé absent. Est compétent le juge du dernier domicile en Belgique de la personne disparue, absente ou présumée absente ou, si celle-ci n'a jamais eu de domicile en Belgique, le juge de paix du 1^{er} canton de Bruxelles ou le juge de l'arrondissement de Bruxelles, selon le cas (art. 628, 23^o, C. jud., tel que modifié par la loi du 30 juillet 2013 relative au tribunal de la famille et de la jeunesse).

18. Particularisme du statut des majeurs protégés. En ce qui concerne le majeur protégé, s'appliquent les articles 1186 Code judiciaire et 499/7, § 2, Code civil. Une précision s'impose cependant quant à ce statut de protection judiciaire. Eu égard à la philosophie qui a présidé à la loi du 17 mars 2013, à savoir rendre possible un régime ciselé à chaque cas d'espèce⁵², il convient de se référer en priorité à l'ordonnance prononçant la mesure de protection judiciaire (article 492/1, § 2, du C. civ.)⁵³.

Dans l'hypothèse, qui ne sera certes pas fréquente, où la personne est expressément déclarée capable de vendre un immeuble lui appartenant, la personne pourra valablement procéder à la vente de celui-ci sans aucune autorisation du juge de paix, assistance ou représentation par son administrateur. Le notaire devra cependant être attentif au fait que l'ordonnance n'assure pas *per se* que la personne protégée est capable au moment où elle comparait devant lui. Il devra vérifier si, lors de cette comparution, la personne est capable en faisant preuve d'une vigilance accrue⁵⁴.

Au contraire, si la personne est déclarée incapable d'y procéder, la vente de l'immeuble lui appartenant en tout ou en partie nécessitera une autorisation préalable du juge de paix. Sans elle, l'administrateur ne peut pas accomplir l'acte envisagé⁵⁵, et ce que l'ordonnance initiale prévoit que la personne doit être assistée ou représentée (art. 495 du C. civ.).

L'article 628, 3^o, Code judiciaire confère compétence territoriale au juge de paix « de la résidence ou, à défaut, du domicile de la personne à protéger, lorsqu'il s'agit d'une requête visée aux articles 490/1 à 490/2 ou 492/1 du Code civil. Le juge de paix ayant ordonné une mesure de protection reste compétent pour l'application ultérieure des

⁵² B. DELMOTTE et A. DE LOVINOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, pp. 106 et 107.

⁵³ Aux termes de l'article 492/1, § 2, al. 3, du C. civ., « dans son ordonnance, le juge de paix se prononce en tout cas expressément sur la capacité de la personne protégée : 1^o d'aliéner ses biens... ».

⁵⁴ Voy. dans ce sens, P. VAN DEN EYNDE, « Le testament, la donation, le contrat de mariage et la vente par une personne vulnérable », in *La protection des personnes vulnérables – À la lumière de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 186.

⁵⁵ Le nouveau régime ne diffère donc pas du régime mis en place en matière d'administration provisoire par l'ancien article 488bis, F, § 3, du Code civil ; pour l'établissement des conventions préalables à divorce par consentement mutuel qui contiennent notamment des aliénations de biens immeubles, une autorisation préalable et spéciale du juge de paix est nécessaire en sus du respect de la mesure de protection prononcée – assistance ou représentation – (art. 499/7, § 2, 1^o, C. civ.) ; sur cette question, voy. N. GALLUS, « La protection judiciaire de la personne. Assistance et représentation », in *La protection des personnes vulnérables – À la lumière de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, pp. 88 et s.

dispositions du livre Ier, titre XI, chapitre II/1, sections 3 et 4, du Code civil, à moins qu'il n'ait, par décision motivée, décidé, d'office ou à la requête de la personne protégée, de sa personne de confiance ou de son administrateur ou de tout intéressé ou du procureur du Roi, de se dessaisir au profit du juge de paix du canton de la nouvelle résidence principale, lorsque la personne protégée quitte le canton pour installer sa résidence principale de manière durable dans un autre canton judiciaire. Dans ce cas, c'est ce dernier juge qui devient compétent ».

19. Procédure applicable. Dans toutes ces hypothèses d'incapacité, la procédure s'ouvre par le dépôt d'une requête unilatérale. Par dérogation à l'article 1026 du Code judiciaire, la requête est en principe susceptible d'être signée par la partie ou par son avocat (voy. ainsi sous le régime de l'autorité parentale, l'art. 378, § 1^{er}, al. 4, *initio* C. civ. ; en cas de tutelle, l'art. 1233, § 1^{er}, 1^o, C. jud.). En cas de présomption d'absence, il se déduit d'une lecture cumulée des articles 115, § 3, alinéas 2 et 4, du Code civil et 1227, § 2, alinéa 2, du Code judiciaire que la requête est signée par le requérant, son notaire ou son avocat. S'il s'agit d'un mineur émancipé, il signe lui-même la requête (art. 482 C. civ.).

Le sort du majeur protégé doit retenir une attention particulière, comme souvent en raison de la législation passablement alambiquée qui le régit. En application de l'article 499/7, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil, la procédure à respecter est celle prescrite par l'article 1250 du Code judiciaire, lequel dispose, pour ce qui nous concerne : « Sans préjudice de dispositions contraires, l'article 1246, § 2, s'applique aux demandes fondées sur (l'article 499/7, § 2) du Code civil.

Par dérogation à l'article 1246, § 2, le juge de paix demande l'avis de la personne protégée, de sa personne de confiance et de son administrateur. Il peut convoquer le mandant, le mandataire, la personne protégée, sa personne de confiance et son administrateur pour les entendre en chambre du conseil...Le greffier adresse la convocation par pli judiciaire. Avec l'accord de la personne protégée, la personne de confiance peut demander à être entendue individuellement. Il est dressé un procès-verbal de cette audition. Le juge de paix n'est cependant pas tenu de demander l'avis de la personne protégée si celle-ci se trouve dans un état de santé qui figure sur la liste visée à l'article 492/5, alinéa 1^{er}, du Code civil ou s'il estime, en raison d'éléments de fait constatés par procès-verbal motivé, qu'elle n'est pas en état de donner son opinion.

Les personnes convoquées par pli judiciaire conformément à l'alinéa 2 deviennent des parties à la cause, sauf si elles s'y opposent à l'audience. Le greffier en avise les parties dans le pli judiciaire ».

On en retient, en substance, que :

- le renvoi à l'article 1246, § 2, du Code judiciaire, n'a de portée concrète pour ce qui nous retient qu'en ce qu'il prescrit que la requête unilatérale est signée par le requérant, soit l'administrateur des biens, ou par son avocat ;
- aux termes de l'article 499/8, nouveau, du Code civil, « la vente des biens meubles ou immeubles de la personne protégée a lieu conformément aux dispositions de la quatrième partie, livre IV, chapitres IV et V, du Code judiciaire ». On peut en déduire la possibilité, mais bien entendu plutôt l'exigence, de mise à la cause des

créanciers apparaissant à l'état hypothécaire s'il s'agit de solliciter l'autorisation de vendre de gré à gré l'immeuble de la personne protégée, dans l'évidente et opportune perspective de la purge.

20. Pouvoir d'appréciation : l'intérêt de la personne incapable. De façon générale, le juge de paix peut accorder l'autorisation de vendre si « l'intérêt du mineur l'exige » (art. 378 et 410, § 2, C. civ.). Il peut « s'entourer de tous les renseignements utiles ; il peut notamment recueillir l'avis de toute personne qu'il estime apte à le renseigner » (art. 410, § 2, al. 3, C. civ.).

21. Recours contre l'ordonnance. Étant prononcée sur requête unilatérale, l'ordonnance est de plein droit exécutoire par provision. En cas de refus d'autorisation, la procédure d'appel est ouverte sur requête du même type au requérant, conformément à l'article 1031 du Code judiciaire.

L'ordonnance est par ailleurs susceptible de tierce opposition (art. 1033 C. jud.). Ce recours est heureusement par essence fort théorique, dans la mesure où une telle décision ne peut être concrétisée, en cas de copropriété, que moyennant l'accord de tous les copropriétaires. Il est cependant conseillé de signifier l'ordonnance à toute personne susceptible ou tentée de la remettre en cause, tels les créanciers apparaissant à l'état hypothécaire et à qui la purge s'imposera pourvu qu'ils soient convoqués à l'adjudication (voy. *infra*, n° 35).

On rappelle qu'en cas d'indivision, le blocage résultant du refus d'un copropriétaire peut être surmonté, à l'initiative des co-indivisaires, au moyen de la procédure de liquidation-partage judiciaire (art. 815 C. civ. et 1207 et s. C. jud.)⁵⁶.

II. La demande émane d'un indivisaire maître de ses droits

22. Formalisme procédural de droit commun. L'article 1187 du Code judiciaire concerne également une hypothèse où tous les indivisaires sont d'accord pour procéder à la vente. Dans le cas contraire, la procédure de liquidation-partage judiciaire serait d'application. Le ou les indivisaire(s) maître(s) de ses (leurs) droits s'adresse(nt) directement au juge de paix afin d'y être autorisés mais, en ce cas, la requête doit respecter les formes édictées par le droit commun (art. 1025 et s. C. jud., prévoyant notamment à peine de nullité la signature de la requête par un avocat).

23. Juge compétent *ratione loci*. La compétence territoriale se détermine en fonction soit de la situation de l'immeuble à vendre (art. 629, 1°, C. jud.), soit du lieu d'ouverture de la succession (art. 627, 3°, C. jud.) dans l'hypothèse évidemment où l'indivision survient à la suite de l'ouverture d'un tel événement⁵⁷. Le juge de paix doit, avant

⁵⁶ Si l'initiative de la procédure de liquidation-partage judiciaire émane du représentant de l'incapable, une autorisation d'agir en justice doit préalablement être obtenue du juge de paix en application de l'article 410 du Code civil.

⁵⁷ La question demeure controversée car suivant une autre opinion, devrait être retenue la compétence territoriale du juge de paix du domicile ou à défaut, de la résidence du mineur ou assimilé (système



de statuer, entendre les représentants légaux des intéressés incapables ainsi que les autres copropriétaires (art. 1187, al. 2, C. jud.).

Si le juge de paix autorise la vente, il commet le notaire qui y procédera. *Mutatis mutandis*, le régime des recours évoqué ci-dessus est applicable (*supra*, n° 21).

Section 3

Ventes en cas de successions vacantes ou acceptées sous bénéfice d'inventaire

24. Généralités et renvoi. L'article 1189 du Code judiciaire envisage deux hypothèses. La première est celle d'immeubles appartenant en tout ou en partie à des successions acceptées sous bénéfice d'inventaire ; l'initiative de la vente émane alors de l'héritier bénéficiaire ou de l'administrateur provisoire de la succession. Dans le second cas, l'immeuble fait partie d'une succession vacante et la vente est suscitée par le curateur à celle-ci. Dans les deux cas de figure, nous sommes à face à une situation de concours, à tout le moins potentielle⁵⁸, de sorte qu'il est traditionnellement enseigné que les droits des créanciers du *de cuius* doivent être sauvegardés.

L'héritier, l'administrateur provisoire (art. 803*bis* C. civ.) ou encore le curateur doivent demander, par requête unilatérale soumise au droit commun (art. 1025 et s. C. jud.) l'autorisation du tribunal de la famille du lieu d'ouverture de la succession (art. 1189 C. jud.)⁵⁹. Il reviendra à cette juridiction de désigner un notaire territorialement compétent, lequel se conformera aux dispositions des articles 1192 et 1193 du Code judiciaire (voy. *infra*, n°s 27 et s.).

Toutefois, l'autorisation du tribunal n'est pas requise en cas d'application des articles 1186 et 1187 (art. 1189, al. 4, C. jud.) ; ainsi, « la vente de l'immeuble appartenant en tout ou en partie à l'incapable et dépendant de la succession bénéficiaire est également régie par l'article 1186 du Code judiciaire. De même lorsque l'immeuble dépend pour une quote-part indivise d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire ou d'une succession vacante, les autres indivisaires (héritiers purs et simples ; copropriétaires du défunt) peuvent...prendre l'initiative de vendre l'immeuble en invoquant l'article 1187 du Code judiciaire »⁶⁰.

de l'art. 1186 C. jud.) ; sur ce point, voy. G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, n° 47.

⁵⁸ Voy. et comp. M. GRÉGOIRE, *Théorie générale du concours des créanciers en droit belge*, Bruxelles, Bruylant, 1992, pp. 415 à 422, n°s 565 à 581.

⁵⁹ Sur la question si l'article 1189 du Code judiciaire peut-être invoqué par les copropriétaires de la personne décédée et sur les perspectives en cas de blocage, voy. G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 99, n° 64.

⁶⁰ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 100, n° 69 ; comp. la lecture restrictive de cette disposition par B. DELMOTTE et A. DE LOVINOSSE, « Les spécificités



Seul l'héritier ayant accepté sous bénéfice d'inventaire peut prendre l'initiative de la mise en œuvre de l'article 1189 du Code judiciaire. Si les autres héritiers souhaitent vendre l'immeuble mais que le cohéritier sous bénéfice d'inventaire s'y refuse, il n'y a d'autre choix que de mettre en mouvement la procédure de partage judiciaire (art. 1207 C. jud.).

Section 4

Ventes publiques en cas de faillite

25. Considérations générales. Dans la grande majorité des cas, la réalisation des immeubles faisant partie d'une masse faillie survient à l'initiative du curateur, selon les formes protectrices édictées par l'article 100 de la loi relative à la faillite⁶¹. L'article 1190 dote le juge-commissaire du pouvoir de commettre un notaire à la vente publique. La vente d'immeuble est l'un de ces actes que le curateur ne peut accomplir que sur autorisation de cet organe de surveillance de la faillite⁶².

L'article 1190 est applicable non seulement lorsque l'immeuble à réaliser dépend entièrement de la masse faillie, mais également lorsque l'immeuble ne dépend de la masse faillie qu'en usufruit, en nue-propriété ou à concurrence d'une quote-part indivise⁶³. Dans ce dernier cas de figure, il faudra distinguer selon l'accord, l'accord tributaire d'une autorisation ou le désaccord des autres indivisaires.

En effet, si l'immeuble à réaliser dépend pour une quote-part indivise seulement de la masse faillite, le curateur et les autres copropriétaires doivent être d'accord de réaliser l'immeuble dans le cadre d'une vente judiciaire autorisée ; à défaut, le curateur devra assigner les autres copropriétaires en partage devant le tribunal de la famille conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

De même, si parmi les autres indivisaires, se trouve par exemple un mineur, l'autorisation du juge de paix devra également être obtenue sur la base de l'article 1187 du Code judiciaire. En ce cas un cumul d'autorisations est donc requis (*a contrario*, art. 1189 *in fine* C. jud.). Nous avons déjà évoqué cette hypothèse (voy. *supra*, n° 7).

26. Le principe de la vente publique. Le curateur demande l'autorisation de vendre au juge-commissaire. Si celui-ci accorde l'autorisation, il désigne le notaire par le ministère duquel la vente publique aura lieu, le cas échéant, devant le juge de paix du

pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 108 ; nous ne partageons pas l'analyse de ces auteurs, la loi n'opérant pas la distinction que font les auteurs (dans notre sens et celui de MM. G. de Leval et Fr. Herinckx, voy. Chr. ENGELS, *Procesrecht in verband met het notariaat*, *op. cit.*, pp. 104 et 105, n° 152).

⁶¹ Pour l'examen des autres initiatives, voy. la contribution de M. Carbone, Chr. Debrun et J. Derom dans le cadre du présent colloque.

⁶² Fr. T'KINT et W. DERIJCKE, *La faillite*, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 323, n° 450.

⁶³ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 199, n° 223.



canton de la situation du bien, dans le respect des formes prescrites par les articles 1192 et 1193 du Code judiciaire (voy. *infra*, n^{os} 27 et s.). Se pose à cet égard la question d'une centralisation de l'éventuel contentieux auprès du tribunal de commerce, alors que l'approbation préalable du cahier des charges reste de la compétence du juge de paix (*supra*, n^o 8).

Section 5

Formalités accompagnant la vente publique

§ 1. Teneur du cahier des charges

27. Une uniformité bienvenue, mais excessive dans sa portée ? Le présent rapport, dédié aux aspects procéduraux de la vente judiciaire, n'examine pas les clauses de droit substantiel et n'a *a fortiori* aucune ambition d'en proposer d'autres. Des suggestions ont déjà été formulées à cet égard dans l'ouvrage intitulé *La vente publique dans tous ses états*, publié suite au colloque organisé par l'ALN⁶⁴.

Il est inutile de revenir ici sur l'évolution de la teneur du cahier des charges des ventes publiques ; nous renvoyons à cet égard au *Commentaire relatif au cahier général uniforme des charges en matière de vente publique*, qui dresse l'historique de la question et rappelle les enjeux en cause, en particulier eu égard à l'essor de transactions par internet.

Le cahier ainsi issu d'un consensus au sein des Chambres provinciales est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013. Nul ne conteste l'opportunité d'une telle uniformité. Comme l'écrit Monsieur le Notaire Beguin, également maître de conférences à l'UCL, « l'adoption d'un cahier général uniforme est tout à fait positive. Comme ses promoteurs l'ont souhaité, un cahier des charges uniforme est un gage de meilleure transparence pour les ventes publiques, ce qui apparaît indispensable à l'heure des enchères dématérialisées »⁶⁵. Ce souci de cohérence n'empêche pas le même auteur de plaider

⁶⁴ Ainsi, M. Barnich signale que « rien n'interdit que le cahier des charges prévoie expressément que la vente sera conclue sous la condition suspensive que l'adjudicataire obtienne un crédit hypothécaire pour financer le prix de son acquisition. Dans certaines régions et pour certains types de biens, notamment les maisons modestes, l'insertion d'une telle clause est favorable à toutes les parties au contrat de vente et devrait être encouragée. Sans cette condition, certains biens ne trouvent pas acquéreur au point que les vendeurs ou leurs représentants se détournent des ventes publiques et perdent ainsi tous les avantages que la loi reconnaît à ce mode de vente » (L. BARNICH, « Aspects pratiques de l'adjudication », in *La vente publique dans tous ses états*, *op. cit.*, pp. 149 et s., spéc. p. 153) ; le même auteur évoque les modalités de publicité, variables selon le type de bien (*ibid.*, spéc. pp. 150 et 151).

⁶⁵ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », in *La vente publique dans tous ses états*, ALN, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 51 et s., spéc. p. 88.



pour l'adoption de deux cahiers de charges propres aux ventes volontaires d'une part et aux ventes judiciaires d'autre part⁶⁶.

Une décision du juge des saisies francophone de Bruxelles, prononcée le 30 octobre 2014 en matière de saisie-exécution immobilière, est venue donner à ce souhait des accents prémonitoires⁶⁷. Saisi de contredits formés dans un contexte particulièrement pressant, le magistrat a d'abord rappelé que le juge des saisies est investi par la loi du pouvoir de déterminer le contenu du cahier des charges ; la mission du notaire à cet égard s'exerce sous son contrôle. Le juge des saisies déduit par ailleurs de l'article 1396 du Code judiciaire qu'il a pour mission de faire respecter les règles en la matière qui, d'une manière générale, relèvent de l'ordre public, si bien qu'indépendamment du contredit, il se doit de relever, au besoin, les règles méconnues.

Ici n'est pas le lieu pour analyser de façon approfondie cette décision prononcée dans le contexte particulier de l'exécution forcée⁶⁸. L'essentiel à en retenir est que « le cahier des charges dressé dans le cadre des articles 1580 et 1582 du Code judiciaire ne doit pas contenir de dispositions étrangères à la vente publique forcée. Un cahier des charges unique ou à tout le moins expurgé de toutes considérations étrangères à une vente publique forcée... permet à ses destinataires, spécialement lorsqu'ils ne sont pas juristes, d'avoir une lecture plus aisée d'un acte par essence d'un abord ardu. Un tel cahier des charges, respectueux du prescrit légal, évite aux personnes concernées de devoir en prendre connaissance dans des conditions irréalistes pouvant être assimilées à une limitation inacceptable de leur droit d'accès à un tribunal dès lors qu'il a pour effet de les dispenser notamment de vérifier, dans un délai extrêmement court, quelles dispositions du cahier spécial dérogent au cahier général uniforme et quelles dispositions de ce dernier sont d'application à la vente publique forcée ».

Si pareille décision n'est pas à l'abri de la critique sur certains points, elle a le mérite de révéler un problème de lisibilité qu'il serait judicieux que le notariat considère de solutionner. Cela pourrait se faire à moindre coût, eu égard aux importants travaux déjà accomplis à ce propos.

28. Le forfait et le tantième. L'article 42 du cahier des charges général uniforme a repris le système de la participation forfaitaire, selon un pourcentage dégressif sur le prix, de l'adjudicataire aux « frais, droits et honoraires de la vente publique », mis par ailleurs à charge du vendeur en dérogation à l'article 1593 du Code judiciaire. Selon le commentaire du Cahier général uniforme, « des simulations ont montré

⁶⁶ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », *op. cit.*, pp. 53 et 89.

⁶⁷ Civ. Bruxelles (fr., ch. sais.), 30 octobre 2014, inédit en l'état, R.G. n° 13/11507/A.

⁶⁸ Nous n'entrerons ainsi pas dans le détail des clauses récusées par le juge, d'autant que celui-ci invalide finalement le cahier des charges pour le tout et, sur le fondement de l'article 866 du Code judiciaire, le qualifie de frustratoire, de sorte que tant le cahier des charges que sa sommation, ainsi que le montant de la mise au rôle sont mis à charge du notaire ; si l'on peut comprendre la *ratio decidendi*, il est néanmoins permis de penser que pareille solution est excessive.



que ce forfait couvre les frais réels de la vente dans la quasi-totalité des cas. Dans certaines hypothèses très particulières, lorsque la valeur de l'immeuble est très faible, des dispositions spéciales peuvent être incluses dans les conditions particulières de la vente »⁶⁹.

L'opportunité d'un traitement uniforme des frais mis à charge de l'adjudicateur se comprend à l'évidence. Il reste qu'une controverse subsiste en matière de vente forcée, comme le révèle une décision du 14 février 2008 du juge des saisies de Bruxelles⁷⁰. Aux termes de cette décision, « le notaire n'a pas le pouvoir de déterminer sur qui pèsent les frais d'adjudication, laquelle reste foncièrement une vente. Il ne peut placer l'adjudication – en ce qui concerne les frais – sous l'empire du cahier général uniforme de la Fédération royale des notaires de Belgique. L'autonomie de la volonté ne vise que la volonté des parties et non celle d'un tiers comme le notaire astreint à la neutralité et à l'équidistance des acteurs de l'adjudication, sous peine d'excéder ses prérogatives »⁷¹.

Si pareil système reste débattu⁷², il nous semble que dans la mesure où le Code judiciaire a entretemps expressément permis la variation du prix d'adjudication par le système des primes évoqué immédiatement ci-après, il n'a rien d'illégal.

29. Primes de mise à prix et d'enchères. Rompant avec l'interdiction de mise en matière de vente judiciaire, la loi du 15 mai 2009 a permis l'octroi de primes dans la perspective de catalyser l'intérêt des acheteurs. L'article 15 du Cahier des charges général uniforme traduit cette possibilité. Nous avons déjà commenté dans une chronique notariale cet aspect de la réforme⁷³. Ces primes n'étant exigibles que par celui qui est finalement déclaré adjudicataire du bien, nous avons exprimé notre étonnement face à la qualification de frais justice à charge de la masse⁷⁴. Quant au système de mise à prix, la fixation de sa valeur « dépend de la sagacité de celui qui en fixe le montant », relève L. Barnich⁷⁵ ; l'auteur ajoute que la prime de plus forte enchère est peu utilisée. De façon plus générale, il ne semble pas qu'il soit souvent recouru à cette innovation.

⁶⁹ *Commentaire relatif au cahier général uniforme des charges en matière de vente publique*, p. 3.

⁷⁰ Civ. Bruxelles (sais.), 14 février 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 558, avec note, *Rev. not. b.*, 2009, p. 266, avec note G. DE LEVAL, *T. Not.*, 2009, p. 393, avec note D. MICHIELS, « De kosten voor de koper bij uitvoerend onroerend beslag ».

⁷¹ Relevons que fut en particulier condamnée la « mise à charge de l'adjudicataire d'un pourcentage forfaitaire de 5.000 euros pour couvrir 'les frais de procédure et publicité liés à la présente vente' », qui ne se retrouve pas dans l'actuel Cahier des charges général uniforme.

⁷² Pour un exposé du débat, voy., outre la note précitée de D. MICHIELS, « De kosten voor de koper bij uitvoerend onroerend beslag » ; Fr. GEORGES, « Les frais supportés par l'adjudicataire en cas de saisie-exécution immobilière », *J.T.*, 2002, pp. 381 et s. et comp. J.-L. LEDOUX, « La saisie immobilière et l'ordre », in *Saisies et astreinte* (G. DE LEVAL et J. VAN COMPERNOLLE éd.), Formation permanente CUP, vol. 65, 2003, pp. 153 et s., spéc. pp. 157 à 166.

⁷³ Fr. GEORGES, « La saisie immobilière : chronique quinquennale », in *Actualités en droit de l'exécution forcée*, CUP, vol. 114, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, pp. 117 et s., spéc. pp. 158 et 159.

⁷⁴ Comp. D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 20, n° 23.

⁷⁵ L. BARNICH, « Aspects pratiques de l'adjudication », *op. cit.*, p. 154.



30. Élection de command. L'article 1193, alinéa 2, se réfère à l'article 1590 concernant l'élection de command, c'est-à-dire l'acte par lequel l'acquéreur ostensible d'un immeuble (le commandé) use de la faculté de désigner ultérieurement dans le délai fixé un autre acquéreur (le command) au seul regard duquel la vente produira ses effets. Ainsi qu'on le sait, ce mécanisme permet d'acquérir un bien sans se faire connaître, tout en évitant la perception d'un double droit de mutation pour autant que soient respectées les conditions requises par l'article 159 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Il ne s'agit donc pas d'une revente tant au plan civil qu'au plan fiscal. L'article 1590 du Code judiciaire a été modifié par l'article 128 de la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice⁷⁶. Désormais, elle doit être faite ou signifiée au plus tard le cinquième jour ouvrable qui suit soit celui de l'expiration du délai légal de surenchère (dans l'hypothèse où la condition suspensive d'absence de surenchère se réalise), soit celui de la nouvelle adjudication intervenue par suite de surenchère

31. Surenchère. La possibilité d'une surenchère peut être écartée dès le cahier des charges (art. 1193, *in fine*, C. jud.). L'article 16 du Cahier des charges général uniforme traduit cette possibilité en son dernier alinéa. Il n'est guère utile d'insister sur l'inopportunité de cette suppression *a priori* en matière de vente judiciaire. Ainsi qu'on le verra, il est toujours possible de l'écartier ultérieurement, lors de la séance de vente, si le prix obtenu dépasse déjà toutes espérances.

32. Folle enchère. La faculté de recourir, par une mention expresse du cahier des charges, à la procédure de folle enchère, avait été conseillée. Cette possibilité est annoncée par l'article 45 du Cahier des charges général uniforme parmi les possibilités offertes en cas de défaillance de l'adjudicataire et concrétisée par son article 47, lequel renvoie opportunément au prescrit du Code judiciaire.

33. Accord sur le cahier des charges. Les cahiers des charges doivent-ils faire l'objet d'une approbation du ou des vendeurs, voire de tiers ? La réponse est positive pour les ventes autorisées par justice (voy. *supra*, n° 3), lors desquelles ces mêmes cahiers doivent en sus être acceptés par le juge de paix.

34. La sommation de prendre connaissance du cahier des charges. Une telle formalité est seulement prévue dans le cours des opérations suite à saisie-exécution immobilière (art. 1582 C. jud.) et de vente intervenant hors accord des parties dans un partage judiciaire (art. 1224, § 1^{er}, C. jud.)⁷⁷. À défaut d'une telle prescription, la

⁷⁶ Sur ce point, voy. la note de M. CARBONE diffusée via l'e-notariat.

⁷⁷ « Le notaire dresse seul le cahier des charges et il somme ensuite les parties d'en prendre connaissance et d'assister à l'adjudication. La plupart des auteurs admettent qu'un délai d'un mois doit être pris en considération ici. En cas de contestations, le notaire en dresse un procès-verbal intermédiaire...et il invite les parties à lui communiquer dans le mois leurs positions quant aux litiges ou difficultés constatés ; ensuite, il dépose au greffe...dans le mois suivant l'expiration du même délai, une expédition dudit procès-verbal avec son avis (article 1216 C.J.) » (D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 24, n° 36).



formalité ne s'impose et ne se justifie pas, décide la doctrine⁷⁸, à la suite de la jurisprudence de la Cour de cassation⁷⁹.

Au regard du libellé actuel de la loi, il est unanimement admis qu'il n'est pas requis de signifier le cahier des charges lui-même, mais seulement une sommation d'en prendre connaissance. Il est néanmoins permis de penser que les pratiques pourraient, voire devraient, évoluer, sinon en conformité avec un changement législatif, à tout le moins au regard de bonnes pratiques. On peut en effet poser la question si la communication actuelle atteint son objectif. Il n'y a guère de difficulté et de surenchérissement de coût, à l'époque actuelle, de communiquer une copie électronique dudit cahier au destinataire et/ou à son conseil. Des incompréhensions ou des incidents peuvent ainsi être évités à moindres frais, sans compter la prémunition contre tout reproche ultérieur, fût-il inspiré par la mauvaise foi.

35. Convocation des parties intéressées à l'adjudication. Les vendeurs doivent naturellement être invités à assister à l'adjudication dans la mesure où leur présence est obligatoire pour les ventes autorisées par justice. Dans le contexte d'exécution forcée (vente sur saisie ou sur faillite), il convient de se référer aux différents prescrits légaux⁸⁰.

Le notaire n'omettra par ailleurs pas d'appeler également à la vente publique les créanciers révélés par un certificat hypothécaire récent, afin de permettre à la vente d'opérer son effet de purge. En effet, si l'adjudication emporte purge, c'est à l'égard seulement des créanciers qui ont été appelés à l'adjudication (art. 1326, al. 1^{er}, et 1621, § 1^{er}, combinés C. jud.). « Comment 'valablement' appeler à la vente publique les créanciers inscrits ? La loi est muette sur ce point. La solution minimaliste semble être l'emploi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, huit jours au moins avant la séance de vente. La solution maximaliste, et elle est conseillée lorsqu'il existe une raison de craindre que le créancier inscrit s'opposera à la vente, est le recours à l'exploit d'huissier auquel est joint une expédition du jugement autorisant la vente, de manière à faire courir le délai d'un mois dans le chef du créancier inscrit pour former, le cas échéant, tierce opposition »⁸¹.

⁷⁸ J. DECHARNEUX et R. AYDOGDU, « Ordre et procédures collectives : un long fleuve tranquille ? », in *La procédure d'ordre en pratique*, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 103, n° 16 ; *adde* G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 211, n° 247, qui relèvent que les articles 75 et 100 de la loi sur les faillites et l'article 1190 du Code judiciaire ne renvoient pas à l'article 1582 du Code judiciaire.

⁷⁹ Cass., 13 mai 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 465, *T. Not.*, 1995, p. 52 ; *R. W.*, 1994-1995, p. 326, avec concl. av. gén. BRESSELS, arrêt prononcé relativement à la vente d'un immeuble faisant partie d'une masse faillie.

⁸⁰ En matière de faillite, particulièrement, sur l'opportunité d'appeler le failli et son conjoint/cohabitant à l'adjudication, voy. G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, pp. 211 à 214, n°s 248 et 249.

⁸¹ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 128, n° 112 ; MM. Delmotte et De Lovinfosse reproduisent cet enseignement, mais en ajoutant une « signification du cahier des charges », ce que n'impose pas la loi, ainsi qu'on l'a vu (B. DELMOTTE et A. DE LOVINOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, pp. 110, note 38) ; *adde* D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, pp. 35 et 36, n° 59.



On n'insistera jamais assez sur l'importance de disposer d'un état hypothécaire le plus récent possible, afin d'éviter le plus possible toute omission de créancier inscrit ou ayant fait transcrire une saisie.

§ 2. Approbation du cahier des charges par le juge de paix

36. Principe. Aux termes de l'article 1192, § 1^{er}, du Code judiciaire, tel que modifié par la loi du 14 janvier 2013, « Les conditions de vente établies par le notaire désigné mentionnent la date de la vente et sont soumises à l'approbation du juge de paix avant le début de la publication.

Le juge de paix veille à la sauvegarde des intérêts visés à l'article 1191. Le cas échéant, il peut subordonner son approbation des conditions de vente à la fixation de certaines conditions, parmi lesquelles, en particulier, sa présence lors de la séance d'adjudication.

Lorsque le juge refuse son approbation, son ordonnance est susceptible de recours prévus aux articles 1031 à 1034 ».

37. Compétence territoriale. Le juge de paix territorialement compétent est celui du canton de la situation des biens. Le juge de paix qui aurait autorisé la vente peut ne pas être celui de la situation du bien, de telle sorte qu'il est possible que soit requise l'intervention de deux ou plusieurs juges de paix.

L'article 1191 du Code judiciaire permet de déroger au principe suivant lequel la vente publique a lieu, le cas échéant, devant le juge de paix du canton de la situation des biens lorsque « les intérêts énumérés aux articles 1186 à 1190 exigent que les immeubles soient en tout ou en partie vendus dans un ou plusieurs cantons autres que celui de la situation du bien. Il en est fait mention suivant le cas, dans l'ordonnance du juge de paix, dans la décision d'autorisation du tribunal ou dans celle du juge-commissaire de la faillite ; et le juge de paix, le tribunal ou le juge-commissaire désigne, le cas échéant, en même temps le juge de paix en présence duquel la vente aura lieu ».

38. Saisine du magistrat cantonal. La nouvelle mouture de l'article 1192 du Code judiciaire, promulguée afin d'alléger le travail des juges, semble susciter quelques problèmes dans son application concrète. Maître Herinckx conseille un contact informel et préalable avec le greffe et le juge de paix pour fixer la date de la vente, avant de saisir ledit juge pour obtenir son approbation. Cette approbation impose la rédaction d'un cahier des charges signé à la requête de tous les vendeurs⁸². Le même auteur estime nécessaire le dépôt d'une requête unilatérale, dont les formes (et en particulier la signature) peuvent varier selon le cas de figure⁸³.

⁸² L'auteur justifie cette assertion par le fait que l'opération est par essence volontaire.

⁸³ Fr. HERINCKX, « De la présence du juge de paix aux séances de certaines ventes publiques d'immeubles après la loi du 14 janvier 2013 », *op. cit.*, p. 174, n° 6 et pp. 176 et 177.



Selon Maître Michiels, au contraire, « une requête n'est pas requise ; l'accord du juge de paix ressort de la signature sous le procès-verbal d'adjudication qui suit le cahier des charges, d'une ordonnance séparée ou même d'une simple lettre (si le juge de paix décide de ne pas se rendre à la séance) »⁸⁴.

À nos yeux, à défaut d'exigence expresse d'une requête, la demande d'approbation n'appelle pas de forme particulière ; un pli recommandé l'exposant et contenant en annexe le cahier des charges est suffisant. Après pareille saisine, le juge de paix rend, du vœu exprès du texte de l'article 1192 du Code judiciaire, une ordonnance susceptible des recours prévus aux articles 1031 à 1034.

39. Pouvoirs du juge de paix. « Le juge de paix doit vérifier que le cahier des charges ne contient pas de dispositions qui vont à l'encontre des intérêts de l'incapable auxquels il doit veiller. Le juge de paix doit également veiller à ce que les éventuelles conditions imposées par l'ordonnance d'autorisation soient reprises dans le cahier des charges. Le juge de paix examinera notamment la question du délai de paiement du prix, lequel varie suivant les arrondissements et la clause relative aux intérêts dus en cas de retard de paiement ou encore la question de la mise à prix éventuelle et de son montant et, en absence de mise à prix, l'octroi éventuel d'une prime »⁸⁵.

§ 3. Déroulement de la vente

40. Généralités. L'article 1193 du Code judiciaire est la disposition centrale quant aux opérations de vente. Il indique en substance que la vente a lieu conformément à ce qui est usité à l'égard des ventes publiques ordinaires d'immeubles ; l'adjudication se fait en une seule séance, d'abord aux enchères, et sous la condition suspensive de l'absence de surenchère visée aux articles 1592, 1593 et L'article 1193 rend également applicables les articles 1589 (pouvoir d'appréciation du notaire quant à l'acceptation d'enchères) et 1590 (élection de command). Depuis le 24 mai 2014, « les enchères peuvent être émises sous forme physique ou sous forme dématérialisée. Les conditions de vente déterminent le mode, les conditions et le délai d'émission des enchères ».

Le solde de la disposition règle pour le surplus les possibilités de mise à prix, de primes et de suppression de surenchère, évoquées ci-dessus (*supra*, n^{os} 29 et 31).

41. Présence discrétionnaire du juge de paix. À la suite de différentes modifications amorcées par la loi du 14 janvier 2013, dans le cadre général d'un allègement des tâches incombant à l'ordre judiciaire, l'article 598 du Code judiciaire ne prévoit plus qu'une présence facultative du juge à la vente⁸⁶. Ce texte dispose ainsi, depuis le

⁸⁴ D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 23, n^o 34.

⁸⁵ Fr. HERINCKX, « De la présence du juge de paix aux séances de certaines ventes publiques d'immeubles après la loi du 14 janvier 2013 », *op. cit.*, p. 107, n^o 80.

⁸⁶ Cette disposition a été modifiée une seconde fois par la loi du 17 mars 2013, réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine ; cette



1^{er} septembre 2014, pour ce qui concerne la matière des ventes, que « Le juge de paix assiste...s'il le décide, aux ventes publiques des biens immeubles auxquels sont intéressés des mineurs, des personnes protégées qui ont été déclarées incapables en vertu de l'article 492/1 du Code civil, des présumés absents et des personnes internées par application de la loi du 21 avril 2007 relative à l'internement des personnes atteintes d'un trouble mental ainsi qu'aux ventes publiques des biens immeubles dépendant de successions acceptées sous bénéfice d'inventaire, de successions vacantes ou de masses faillies ».

Dès lors, le juge de paix jouit du pouvoir de décider souverainement, à l'occasion de l'approbation du cahier des charges préalable à la vente publique, s'il assistera ou non à la séance de vente publique⁸⁷. Selon deux praticiens, « (le juge de paix) peut donc désormais estimer, sur pied des projets qui lui auront été préalablement soumis et moyennant une relation de confiance étroite avec l'officier instrumentant, que sa présence n'est pas indispensable dans le cas d'espèce porté à son assentiment »⁸⁸.

42. Pouvoir de direction du juge de paix. Le juge de paix peut, le cas échéant, faire surseoir à la vente à la demande du notaire ou de toute partie intéressée après avoir entendu les représentants légaux des intéressés, les envoyés en possession provisoire, les héritiers bénéficiaires, les curateurs des successions vacantes ou les curateurs des masses faillies (art. 1192, § 2).

43. Présences requises à la vente. S'il s'agit d'une vente autorisée par justice, la présence de tous les propriétaires du bien s'impose. Rien d'anormal à cela, puisqu'il s'agit d'une vente volontaire.

Lors des ventes intervenant dans un contexte d'insolvabilité, la partie requérante n'est pas tenue d'être présente, mais le notaire doit être requis pour entamer l'adjudication. Il importe de garder une preuve de cette réquisition, qu'elle émane du créancier poursuivant ou d'une partie désormais associée (art. 1584, al. 2, C. jud.) ou d'un curateur. Une situation similaire apparaît dans l'hypothèse des ventes dans un contexte de liquidation-partage judiciaire : la présence ou la réquisition d'un seul des co-indivisaires suffit.

44. Lecture commentée du cahier des charges. Avant de lancer les enchères, le notaire doit donner lecture des conditions de la vente ou du cahier des charges. M. Barnich rappelle que cette étape, parfois négligée en pratique, revêt une importance particulière au regard de l'article 12 de la loi de Ventôse⁸⁹.

seconde modification fut particulièrement peu heureuse, puisqu'elle manquait son objectif de supprimer les allusions aux précédents régimes d'incapacité, tout en rendant le texte difficilement compréhensible en visant également les ventes publiques dans le premier alinéa ; l'article 203 de la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice a dès lors remis ce texte sur le métier avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 mars 2013 (*Doc. parl.*, Sénat, sess. 2013-2014, n° 5-2443/4).

⁸⁷ Fr. HERINCKX, « De la présence du juge de paix aux séances de certaines ventes publiques d'immeubles après la loi du 14 janvier 2013 », *op. cit.*, pp. 170 et s.

⁸⁸ B. DELMOTTE et A. DE LOVINFOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 104, note 23.

⁸⁹ L. BARNICH, « Aspects pratiques de l'adjudication », *op. cit.*, p. 152.

45. Enchères : dématérialisation et pouvoir d'appréciation. Depuis le 1^{er} avril dernier, moment de l'entrée en vigueur de l'article 129 de la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de justice, l'article 1193, alinéa 2, du Code judiciaire a été complété par la phrase suivante : « Les enchères peuvent être émises sous forme physique ou sous forme dématérialisée. Les conditions de vente déterminent le mode, les conditions et le délai d'émission des enchères »⁹⁰.

On rappelle que le notaire peut refuser l'enchère des personnes qu'il ne connaît pas ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées (art. 1193, al. 2, renvoyant à l'art. 1589 C. jud.). En toute hypothèse, le notaire peut requérir caution de l'adjudicataire (*ibidem*).

46. Retrait du bien de la vente et sort des frais. Peut-on retirer le bien d'une vente judiciaire, en d'autres termes décider d'adjuger ou non le bien ? Tel est sans nul doute le cas s'il s'agit d'une vente autorisée par justice, puisque le consentement de toutes les parties, représentées ou non, est une condition *sine qua non* de mise en œuvre et d'aboutissement du processus⁹¹. Quant aux ventes ordonnées par justice, dans un contexte d'insolvabilité ou partage judiciaire, M. Michiels écrit : « on peut adjuger si toutes les parties n'interviennent pas ou n'y consentent pas, mais pour autant qu'au moins un requérant y consente »⁹². Pour le surplus, il peut également être renoncé à la vente dans un tel contexte, tout en gardant à l'esprit l'effet de collectivisation de la poursuite déduit de l'article 1584, alinéa 2, du Code judiciaire.

Le retrait de la vente pose naturellement la question des frais exposés jusque là par l'étude. Deux réflexions viennent à l'esprit à ce propos. En premier lieu, s'il s'agit d'une vente volontaire *autorisée* ou *ordonnée* par justice, il est incontestable que le notaire peut solliciter le versement d'une provision avant d'entamer l'exercice de sa mission⁹³ ; la question nous paraît au contraire toujours controversée dans le contexte d'une exécution forcée. En deuxième lieu, en cas de vente avortée, le notaire peut réclamer frais et honoraires à la personne qui l'avait requis de poursuivre sa mission jusqu'à ce stade⁹⁴.

47. Surenchère. La formalité de la surenchère peut être écartée avec l'accord du juge de paix (art. 1193, *in fine*, C. jud.)⁹⁵. Comme l'écrit avec justesse Maître Barnich, « la loi du 15 mai 2009 a étendu à toutes les ventes publiques la possibilité d'écarter la

⁹⁰ Voy. sur ce point les observations de M. Carbone dans l'e-notariat.

⁹¹ L'accord doit persister jusqu'à l'adjudication finale (B. DELMOTTE et A. DE LOVINOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 100).

⁹² D. MICHIELS, « La vente publique », *op. cit.*, p. 17, n° 17.

⁹³ En matière de liquidation partage judiciaire, l'article 1210, § 5, du Code dispose que sans préjudice des dispositions du livre premier de la quatrième partie (c'est à dire le régime de l'assistance judiciaire) et sauf décision contraire du tribunal, les parties provisionnent le notaire-liquidateur par parts égales.

⁹⁴ Dans le contexte d'une saisie-exécution immobilière, voy. G. DE LEVAL, *La saisie immobilière*, *op. cit.*, pp. 265 et 266, n° 360.

⁹⁵ Sur les difficultés que pose cette possibilité et sur les perspectives *de lege ferenda*, voy. Fr. HERINCKX, « De la présence du juge de paix aux séances de certaines ventes publiques d'immeubles après la loi du 14 janvier 2013 », *op. cit.*, pp. 180 à 183.

faculté de surenchère à l'issue de la séance de vente. Assurément, cette possibilité permet d'aboutir plus rapidement à un contrat définitif. L'annonce, au cours de la séance de vente, de la suppression de la faculté de surenchère permet de pousser immédiatement les amateurs dans leurs derniers retranchements. Elle est avantageuse dans les ventes de biens immobiliers spécifiques qui ne sont susceptibles d'intéresser qu'un nombre restreint d'amateurs, tous présents à la séance de vente. Il ne convient sans doute pas d'en généraliser l'usage. Tout dépend des cas »⁹⁶.

Si la formalité de surenchère n'a pas été écartée, l'article 1193, alinéa 2, rend applicables les articles 1592 à 1594 du Code judiciaire. La surenchère tardive est inopérante : l'adjudication est consolidée, tout comme elle l'est en l'absence de surenchère. En cas de surenchère régulièrement formée, l'adjudication est rétroactivement annulée.

L'accord du juge de paix, requis par l'article 1193, alinéa 8, du Code judiciaire, pour la renonciation à la surenchère, est de nature à poser problème en l'absence physique de ce magistrat. À moins d'un possible contact téléphonique avec lui à l'issue de la séance, il serait opportun de solliciter préalablement de sa part, dans l'ordonnance d'approbation du cahier des charges, qu'il s'en remette sur ce point à la décision du notaire. Eu égard au caractère gracieux de son intervention, cette façon de procéder ne nous paraît pas tomber sous le coup de l'interdiction de délégation de juridiction. À partir du moment où le juge décide de ne pas assister à la vente, il nous semble que l'auxiliaire de justice qu'est le notaire doit pouvoir prendre son relais.

48. Publicité foncière. On renvoie à la contribution de M. Roelen, parue dans l'ouvrage consacré par l'ALN à la vente publique⁹⁷.

Section 6

Recours à la vente de gré à gré

49. Généralités. Si la vente publique s'avère trop coûteuse ou inadaptée à la situation du bien⁹⁸, une place doit pouvoir être faite, dans tous les cas prévus aux articles 1186 à 1190, à la vente de gré à gré, sous le contrôle du juge compétent, en y associant, aux fins de purge, les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits. La disposition pertinente est pour l'essentiel l'article 1193*bis* (compte devant être tenu de l'article 1326, alinéa 2 quant aux conditions de la purge) ; la vente de gré à gré dans le contexte

⁹⁶ L. BARNICH, « Aspects pratiques de l'adjudication », *op. cit.*, p. 156.

⁹⁷ E. ROELEN, « Les formalités hypothécaires », in *La vente publique dans tous ses états*, ALN, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 161 et s.

⁹⁸ Sur la motivation de la demande en autorisation de vente de gré à gré, voy. les intéressantes remarques de J. FONTEYN, « Brèves considérations relatives à la vente d'un immeuble appartenant, pour partie, à un mineur », *Rev. trim. dr. fam.*, 2013/2, pp. 485 et s.



d'une faillite est quant à elle réglée par l'article 1193 *ter*. On évoquera cette dernière séparément (voy. *infra*, n^{os} 54 et s.).

On rappelle, une fois encore, que la vente publique est la règle et la vente de gré à gré l'exception et que la demande postulant cette dernière doit être étayée, de même que l'ordonnance qui y fait droit.

50. Parties requérantes. Les personnes qualifiées pour provoquer la vente publique (*supra*) peuvent introduire, devant le juge de paix ou le tribunal de la famille, une demande d'autorisation de vente, selon que l'immeuble appartient à des mineurs ou assimilés, ou dépend d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire ou vacante (art. 1186 à 1189 et art. 1193*bis* C. jud.).

51. Requête et décision. La demande est introduite par requête motivée à laquelle est joint un projet d'acte établi par un notaire. La forme de la requête est régie par le droit commun des requêtes unilatérales (art. 1026 C. jud.), sous la réserve de la souplesse particulière offerte au tuteur (art. 1233 C. jud.), aux parents du mineur (art. 378 C. civ.) et à l'administrateur, nouvelle mouture, des biens d'une personne inapte. On renvoie à nos développements ci-dessus.

Si une offre d'achat a déjà été transmise au notaire, elle sera déposée concomitamment ; à défaut, le recours à la vente de gré à gré peut être subordonné à la fixation d'un prix minimum.

On insiste sur le fait qu'il ne peut y avoir, au stade de la requête, d'acte ou d'un compromis de vente qui serait affecté d'une condition suspensive car, à ce stade, il n'y a point de vente mais demande d'une autorisation de vente⁹⁹. Il en résulte qu'aussi longtemps que la vente projetée et autorisée n'est pas reçue par le notaire commis, une offre supérieure peut être acceptée et entraîner la caducité de l'autorisation. Une tierce opposition par un candidat acquéreur offrant un prix supérieur est possible tant que la vente n'a pas été conclue, ne fût-ce que par un acte sous seing privé, en vertu de la décision d'autorisation¹⁰⁰.

L'autorisation est accordée si l'intérêt des personnes protégées par les articles 1186 à 1189 l'exige ; elle indique expressément la raison pour laquelle cette vente sert leur intérêt (art. 1193*bis*, al. 1, *in fine* et al. 2, *initio*). En considération de ces exigences, il sera indiqué de joindre la requête un rapport d'expertise permettant l'évaluation de l'immeuble, même si un tel rapport n'est expressément exigé que par l'article 1193 *ter* du Code judiciaire.

Le tribunal de la famille ou le juge de paix peut subordonner la vente à la fixation d'un prix minimum (art. 1193*bis*, al. 2). En ce cas, le candidat-acquéreur initial est dégagé de son offre inférieure, et il pèse sur le notaire l'obligation de résultat de vendre au prix exigé par le juge (sauf constat de carence). Le tribunal ou le juge peut également

⁹⁹ Sous la réserve d'une autorisation de confirmation de l'acte nul (G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, n° 147B) ; voy. égal. *supra*, n° 6.

¹⁰⁰ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, pp. 136 et 137, n°s 125 à 127.



ordonner la comparution des personnes qui seront parties à l'acte (art. 1193*bis*, al. 2 et 5)¹⁰¹.

Pour prévenir les inconvénients d'une double navette devant le juge de paix en cas d'échec de la vente de gré à gré, il peut être utile d'établir une requête en double commission du notaire (la vente de gré à gré et, subsidiairement, la vente publique).

52. Exigences liées à la purge. « Les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi que les personnes désignées par l'article 1187, alinéa 2, doivent être entendus ou dûment appelés par pli judiciaire notifié au moins cinq jours avant l'audience » (art. 1193*bis*, al. 4, C. jud.)¹⁰².

Cette association des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits à la procédure d'autorisation est indispensable à l'effet de purge, permis depuis l'entrée en vigueur de la loi du 13 août 2011 réformant la procédure de liquidation-partage judiciaire¹⁰³. Il y a donc report des droits des créanciers inscrits sur le prix (art. 1326, al. 2, 1^{er} tiret, C. jud.) et ouverture de la procédure d'ordre sous l'égide du notaire. On relève que ne sont pas mentionnés les créanciers chirographaires ayant fait transcrire un commandement ou une saisie-exécution immobilière, ce qui semble bien être une lacune si l'on compare avec le libellé, plus récent, des articles 1580*bis* et 1580*ter* C. jud.

Contrairement au prescrit de l'article 1193*ter* (voy. *infra*), il n'est pas fait mention d'exigence de dépôt, en même temps que la requête, d'un certificat hypothécaire. C'est néanmoins nécessaire afin de permettre au greffe de convoquer les créanciers concernés par la purge. On insiste à nouveau sur ce qu'il s'impose de déposer un état hypothécaire le plus récent possible pour éviter toute déconvenue.

53. Déroulement de la vente. « La vente doit avoir lieu conformément au projet d'acte de vente en présence, le cas échéant, du subrogé tuteur, par le ministère du notaire commis par l'ordonnance ou le jugement d'autorisation » (art. 1193*bis*, al. 6). Cette vente se déroule sans que ne soit requise la présence du juge de paix de la situation du bien¹⁰⁴.

Quant aux personnes majeures protégées, on rappelle que « les principes généraux du droit international de proportionnalité, nécessité et subsidiarité... conduisent à l'organisation d'une double subsidiarité : subsidiarité de l'incapacité qui doit être considérée comme l'exception et subsidiarité dans le mode même de protection puisque

¹⁰¹ Sur les conséquences d'une absence de comparution, il convient de distinguer selon l'identité des absents et l'origine de la démarche (G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 134, n° 121).

¹⁰² Sur le statut ou non de parties des parties ainsi appelées, voy. H. BOULARBAH, *Requête unilatérale et inversion du contentieux*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 92, n° 97, qui écrit que « par analogie – et dans un souci de cohérence – avec les règles dégagées pour les autres hypothèses de vente de gré à gré, il faudrait considérer que ces personnes deviennent également parties à la cause ».

¹⁰³ Voy. sur ce point Fr. GEORGES, « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », *op. cit.*, spéc. pp. 213 à 215, n°s 14 à 17.

¹⁰⁴ Toutes les précautions sont prises pour que l'acte passé soit bien conforme au projet d'acte sur la base duquel l'autorisation a été obtenue ; en effet l'article 1193*bis in fine* prévoit que « le notaire annexe à l'acte de vente une copie conforme de l'ordonnance ou du jugement ».



l'assistance est, dans la mesure du possible, préférée à la représentation »¹⁰⁵. On ne saurait dès lors trop appeler à une scrupuleuse et réitérée lecture de la décision prononcée par le juge de paix à l'égard de la personne protégée.

L'appel d'offres, après ordonnance d'autorisation, se clôturant par une réunion d'amateurs est une technique risquée, sinon illégale¹⁰⁶.

54. La vente de gré à gré en matière de faillite. C'est en 1983 qu'a été inséré l'article 1193ter dans le Code judiciaire. Heureuse avancée par rapport à 1981, il fut fait référence, dès l'origine, certes de façon imparfaite, à la procédure d'ordre, ce qui s'avéra salutaire en matière de radiations.

55. La requête du curateur. Le curateur soumet au tribunal de commerce un projet d'acte de vente établi par le notaire préalablement désigné par le juge-commissaire et lui expose les motifs pour lesquels la vente de gré à gré s'impose. Est également joint un rapport d'expertise établi par un expert désigné par le curateur ainsi qu'un certificat du conservateur des hypothèques postérieur au jugement déclaratif de faillite relatant les inscriptions existantes et toute transcription de commandement ou de saisie portant sur les immeubles qui doivent être vendus (art. 1193ter, al. 1 et al. 2, *initio*).

On insiste en particulier sur ce que :

- « Le curateur ne peut conclure d'accord définitif au sujet de la vente des immeubles avant la décision du tribunal ; il ne pourrait pas plus conclure une convention de vente sous la condition suspensive de l'autorisation du tribunal »¹⁰⁷ ; un arrêt de la cour d'appel de Liège du 23 octobre 2007 décide à juste titre que « le curateur est sans pouvoir pour vendre de gré à gré à défaut d'autorisation préalable du tribunal. Ce n'est qu'après cette autorisation qu'il appartient au curateur de conclure la vente avec l'amateur sérieux le plus offrant qui se présentera... Si, avant d'obtenir l'autorisation du tribunal, le curateur peut susciter des enchères et réunir les différents amateurs pour provoquer des offres supérieures, encore faut-il que les amateurs soient éclairés sur la portée de leurs engagements et soient informés que le tribunal pourrait autoriser le curateur à vendre à un tiers qui ferait offre supérieure »¹⁰⁸ ;
- il arrive par ailleurs que le curateur, muni de l'autorisation du tribunal, sollicite des offres, de manière à faire jouer la concurrence et vendre au meilleur prix. La doctrine estime alors opportun l'établissement d'un règlement de la vente qu'adopterait le tribunal de commerce dans son autorisation ;

¹⁰⁵ N. GALLUS et Th. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures*, *op. cit.*, p. 100.

¹⁰⁶ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 135 ; *adde* Fr. HERINCKX, « L'appel d'offres se clôturant par une réunion d'amateurs en cas de vente judiciaire amiable », *Rev. not. b.*, 1999, pp. 306 et s.

¹⁰⁷ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 226, n° 272.

¹⁰⁸ *J.L.M.B.*, 2008, p. 1457.



- « Il ne faut pas nécessairement qu'il y ait une offre, en manière telle que rien n'impose que le projet d'acte mentionne un prix et le nom d'un amateur, l'article 1193 *ter* du Code judiciaire prévoyant que le tribunal peut subordonner son autorisation à un prix de vente minimum »¹⁰⁹.

56. Les parties associées à la procédure. 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 (art. 1193*ter*, al. 2, *in fine*). On a justement déploré l'absence d'uniformité des textes, cet article n'imposant pas l'association de créanciers chirographaires ayant fait transcrire une saisie ou un commandement sur l'immeuble¹¹⁰. Même si dans l'hypothèse d'une faillite, pareils créanciers sont représentés par les curateurs, nous avons suggéré, lors du colloque tenu à Louvain-la-Neuve relativement à la réforme de la liquidation-partage, qu'ils soient également associés, à tout le moins au titre d'une bonne pratique et afin d'éviter tout souci de purge effective des stigmates de l'immeuble¹¹¹.

En tout état de cause, le notaire veillera à ce que le curateur dispose d'un état hypothécaire ou d'un complément d'état à jour le plus proche possible du dépôt de la requête afin d'éviter d'omettre un créancier, tel le fisc qui, pour certains impôts, peut procéder à une inscription postérieurement au jugement de faillite¹¹².

57. L'autorisation. 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 (art. 1193*ter*, al. 3)¹¹³.

En cas de refus¹¹⁴, le curateur n'aura d'autre choix que de s'adresser au juge-commissaire conformément à l'article 1190 du Code judiciaire aux fins de solliciter l'autorisation de vendre en vente publique. En effet, les compétences dissociées, respectivement dévolues au juge-commissaire et au tribunal de commerce, compromettent la technique de la requête en double commission envisagée lorsqu'il est fait application de l'article 1193*bis*.

L'ordonnance d'autorisation est susceptible de tierce opposition par un candidat acquéreur évincé, tant que l'ordonnance n'a pas sorti ses effets de manière irréversible

¹⁰⁹ G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 226, n° 272.

¹¹⁰ Voy. G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 248, n° 304.

¹¹¹ Fr. GEORGES, « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », *op. cit.*, spéc. p. 216, n° 18.

¹¹² Constat opéré depuis longtemps par G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 236, n° 284.

¹¹³ Pour des illustrations en jurisprudence, voy. G. DE LEVAL, *La jurisprudence commentée du Code judiciaire – Procédures particulières et droit judiciaire de la famille*, *op. cit.*, pp. 97 à 98.

¹¹⁴ Sans préjudice d'un recours qui serait exercé conformément à l'article 1031 du Code judiciaire (art. 1193*ter*, al. 5, *in fine*).



vis-à-vis de la masse faillie, c'est à dire tant qu'une convention de vente sous seing privé n'a pas été conclue.

La décision est en principe exécutoire par provision de sorte que le notaire doit en principe prêter son ministère s'il en est requis pas le curateur ; son devoir de conseil lui impose néanmoins d'avertir l'acquéreur du caractère incertain de sa propriété.

58. Passation de l'acte. La présence du curateur et de l'acquéreur suffit. La vente doit avoir lieu conformément au projet d'acte admis par le tribunal et par le ministère du notaire qui l'a rédigé¹¹⁵. Au contraire de ce que prévoit l'article 1193*bis* du Code, l'article 1193*ter* n'impose pas au notaire d'annexer à l'acte de vente une copie conforme de l'ordonnance.

Section 7

Ventes en cas de règlement collectif de dettes

59. Dispositions pertinentes. Les deux dispositions fondamentales, en matière de réalisation d'immeubles dans le cadre d'un règlement collectif de dettes¹¹⁶, sont les articles 1675/7 et 1675/14 *bis* du Code judiciaire. Le premier consacre l'indisponibilité du patrimoine du débiteur et subordonne à autorisation du tribunal du travail tout acte d'aliénation. Aux termes de la seconde disposition, « § 1^{er}. Lorsqu'au cours de l'élaboration ou de l'exécution du plan, des biens meubles ou immeubles doivent être réalisés, sur la base de l'article 1675/7, § 3, ou sur la base du plan de règlement amiable ou judiciaire, la vente, publique ou de gré à gré, a lieu conformément aux règles de l'exécution forcée sans signification préalable d'un commandement ou d'une saisie.

§ 2. La vente du bien immeuble emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers.

§ 3. Sous réserve d'autres modalités, l'officier ministériel instrumentant verse, après règlement des créanciers hypothécaires et des créanciers privilégiés spéciaux, le prix et ses accessoires au médiateur de dettes.

Ce versement est libératoire lorsqu'il est fait de l'officier ministériel au médiateur de dettes, tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641 ».

Si la vente décidée par le tribunal du travail est publique, ce qui ne semble pas être la norme, il est renvoyé, quant au formalisme, à la procédure de saisie-exécution

¹¹⁵ « Il reste que, par rapport au projet d'acte, certains éléments devront être complétés, et notamment la date de l'acte, l'identité complète de l'acquéreur, le prix, le mode de paiement, la quittance éventuelle. Le notaire doit toutefois apprécier avec prudence si une clause peut-être rajoutée au projet initial. On dira qu'il ne peut être ajouté de clauses qui, loin d'expliciter ou de favoriser la concrétisation de l'acte, auraient pour effet de modifier réellement les relations entre acquéreur et masse faillie telles qu'elles doivent s'établir sur la base du projet » (G. DE LEVAL et Fr. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 245, n° 299).

¹¹⁶ À ce sujet, voy. l'étude de Ph. JEHASSE et Fr. FRANSOLET, « Vente immobilière et purge en matière de faillite et de règlement collectif de dettes – Questions pratiques », *Rev. not. b.*, 2009, pp. 443 et s.



immobilière, ce qui impliquera rédaction d'un cahier des charges et sommation d'en prendre connaissance.

60. Décision et opportunité de la vente des immeubles. La réalisation du patrimoine immobilier des personnes bénéficiant d'un règlement collectif de dettes n'est en rien inhérente à ce dernier. Elle n'est pas systématique et toute décision à ce propos s'apprécie au regard des exigences de la dignité humaine. Il appartient dès lors au tribunal du travail de trancher la question en tenant compte de tous les paramètres (valeur réduite ou non de l'immeuble ; éventuelle situation d'indivision de ce dernier, impliquant une procédure disproportionnée par rapport au résultat à attendre ; coût supérieur d'une relocation par rapport au montant de la mensualité du remboursement ; importance des dettes,...)¹¹⁷. La question s'il est possible de vendre un immeuble contre le gré du médié reste controversée¹¹⁸ ; ce problème n'intéresse cependant pas directement le notaire.

61. Modalités procédurales. En compagnie d'une doctrine nettement majoritaire¹¹⁹, nous estimons que l'article 1675/7, § 3, du Code judiciaire, constitue le fondement suffisant pour solliciter et obtenir du tribunal du travail l'autorisation de vente d'un immeuble appartenant au(x) médié(s), et ce à tout stade de la procédure, indépendamment de l'existence d'un règlement amiable ou judiciaire. Le sentiment contraire et isolé de M. Patart, déduit de sa lecture personnelle de la disposition précitée¹²⁰, ne peut à nos yeux recevoir de consécration. Cette position ne repose sur aucun fondement légal exprès, s'écarte au contraire du texte de la disposition précitée, ne trouverait d'application que dans de très rares hypothèses et a été contredite par la jurisprudence de la Cour de cassation¹²¹.

Par ailleurs, les modalités de désignation du notaire sont empreintes de simplicité. À nos yeux, il ressort de l'articulation des articles 1675/7, § 3, et 1675/14bis du Code judiciaire :

- qu'il est parfaitement possible pour le médiateur de dettes de solliciter concomitamment du tribunal du travail l'autorisation de vendre l'immeuble et la désignation d'un notaire pour ce faire¹²² ;

¹¹⁷ Sur cet aspect, voy. les décisions citées dans notre contribution « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », *Chron. not.*, vol. 54, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 117 et s., spéc. pp. 192 et 193, dont les développements reproduits ci-après sont issus.

¹¹⁸ Un arrêt de la cour du travail de Liège s'est récemment prononcé en défaveur d'une telle vente (C. trav. Liège (10^e ch.), 6 août 2013, *Rev. not. b.*, 2014, p. 37).

¹¹⁹ Voy. P. JEHASSE et Fr. FRANSOLET, « Vente immobilière et purge en matière de faillite et de règlement collectif de dettes – Questions pratiques », *op. cit.*, spéc. p. 469 et les réf. citées en note 134.

¹²⁰ Selon cet auteur, « En réalité, l'article 1675/7, § 3, définit les conditions dans lesquelles le débiteur peut continuer à disposer de son patrimoine après la naissance du concours. Il ne concerne pas la masse, mais uniquement la partie du patrimoine qui subsiste après que celle-ci en ait été détachée » (D. PATART, *Le règlement collectif de dettes*, Bruxelles, Larcier, 2008, spéc. pp. 154 et 155, n° 119).

¹²¹ Cass., 17 février 2011, *Pas.*, 2011, p. 566 ; *Ius & Actores*, 2011/2, p. 251 ; *Chron. D.S.*, 2011, p. 174 ; *R.D.J.P.*, 2011, p. 132 ; *J.L.M.B.*, 2012, p. 608 ; Cass. (1^{ère} ch.), 2 février 2012, *R.A.B.G.*, 2012, p. 401 et concl. av. gén. A. VAN INGELGEM, p. 413, n° 2.

¹²² *Contra*, mais à tort selon nous, P. JEHASSE et Fr. FRANSOLET, « Vente immobilière et purge en matière de faillite et de règlement collectif de dettes – Questions pratiques », *op. cit.*, p. 475 : « autorisé à procéder par le juge du règlement collectif de dettes, le médiateur sollicitera ensuite...la désignation d'un notaire... ».



- qu'aucun détour supplémentaire par le juge des saisies n'est nécessaire ; si la réalisation des immeubles « a lieu conformément aux règles de l'exécution forcée sans signification préalable d'un commandement ou d'une saisie », il convient de ne pas méconnaître le fait que c'est au tribunal du travail que revient la compétence d'autoriser la vente, ce qui constitue un équivalent fonctionnel à l'intervention du juge des saisies sur le fondement des articles 1580, 1580*bis* et 1580*ter* du Code judiciaire¹²³ ; surabondamment, une double sollicitation du pouvoir judiciaire est évidemment contraire au principe d'économie de procédure.

À titre d'illustration d'un dispositif ciselé en la matière, on peut citer un arrêt du 26 février 2013 de la cour du travail de Liège¹²⁴ : « vu l'article 1675/14*bis* du Code judiciaire, (le) plan de règlement judiciaire, décidé avec effet à la date du prononcé de cet arrêt emporte une première modalité, étant la vente de gré à gré, selon les stipulations suivantes :

- la vente de gré à gré a pour objet l'immeuble, situé... pour une superficie de 530 m² et un revenu cadastral de 426 €. La valeur de vente est fixée à 85.000 € ;
- Monsieur le notaire M. exercera son ministère pour cette vente et la signature de l'acte authentique, laquelle devrait intervenir dans un délai de six mois, et ne pourra intervenir pour un prix de vente inférieur à 85.000 €, sauf à saisir la cour des questions qu'il faudrait régler, ce qui se ferait alors à l'initiative du (médiateur de dettes) ou des parties ;
- Monsieur le notaire procédera aux opérations d'ordre et remettra le solde du prix de vente sur le compte de la médiation, après désintéressement du créancier hypothécaire ;
- Dit que l'immeuble sera quitte et libre de toute charge dès la passation de l'acte authentique de vente, le présent arrêt valant autorisation de mainlevée ;
- Dispense pour autant que de besoin le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office ».

62. Présence du (ou des) médié(s) à l'acte de vente de gré à gré ? Subsiste – toujours – la lancinante question de la présence à l'acte du (ou des) propriétaire(s) de l'immeuble admis au bénéfice du règlement collectif de dettes. Si, comme on l'a rappelé, la vente des immeubles du (ou des) médié(s) n'est aucunement systématique, au regard de l'importante et nécessaire prise en considération de la dignité humaine, il nous semble que l'opposition des personnes surendettées ne peut être dirimante de cette réalisation. À nos yeux, une fois la vente ordonnée (de préférence à une simple autorisation) et un notaire commis pour ce faire, l'obstruction du ou des médiés peut être surmontée par le fait que le notaire puise ses pouvoirs dans la décision du tribunal

¹²³ *Contra*, mais à tort, D. PATART, *Le règlement collectif de dettes*, *op. cit.*, spéc. n^{os} 128, 199 et 240 ; R. JANSEN et A. MICHELSENS, *Notarieel executierecht*, *op. cit.*, p. 249, n^o 309 opinent quant à eux et à juste titre dans le sens préconisé par G. DE LEVAL, *La saisie immobilière*, *op. cit.*, n^o 403-8, que nous rejoignons.

¹²⁴ C. trav. Liège (10^e ch.), 26 février 2013, *Rev. not. b.*, 2013, pp. 26 et s.



du travail, couplée au renvoi aux règles de l'exécution forcée fait par l'article 1675/14*bis*, § 1^{er}, du Code judiciaire. Reconnaissons, cependant, qu'une autre opinion estime que la vente intervenant dans le cadre d'un plan judiciaire constitue la seule hypothèse où le médié pourrait ne pas être présent¹²⁵.

Tout en espérant que la sécurité juridique viendra soit d'un arrêt de la Cour de cassation, soit d'une intervention législative, nous invitons le notaire dont l'intervention est pressentie dans le cadre d'une telle opération immobilière à insister auprès du médiateur de dettes pour que le dispositif de l'ordonnance du tribunal du travail à intervenir soit la plus précise possible, afin que les principales difficultés puissent être sinon éradiquées, en tout cas surmontées.

Section 8

En guise de conclusion

63. Constats et perspectives. Les aspects procéduraux des ventes judiciaires apparaissent sans doute rébarbatifs. Leur maîtrise n'en est pas moins nécessaire, car la procédure n'a d'autre raison d'être que de permettre l'aboutissement et la concrétisation des droits.

De-ci, de-là, le lecteur aura pu relever certaines difficultés habituellement rencontrées par les notaires et lire quelques suggestions d'améliorations qui pourraient retenir l'attention du législateur, voire du notariat lui-même. Récapitulons brièvement : réduction des cas de cumuls d'autorisation ; uniformisation des règles de procédure, en particulier de l'autorisation des ventes judiciaires de gré à gré, les articles 1580*bis* à *quater* étant à cet égard le modèle à suivre ; rationalisation et amélioration (ou alternativement suppression pure et simple) de l'intervention du juge de paix pour encadrer la vente publique, surtout si un autre juge surveille le cours de la procédure ; confection de cahiers des charges uniformes distincts selon que la vente est volontaire ou judiciaire, ou à tout le moins forcée ; communication de ce cahier lui-même et non seulement d'une sommation d'en prendre connaissance lorsqu'elle est requise ; consécration de la purge absolue, sous la responsabilité des notaires et des conservateurs des hypothèques.

Dès maintenant, le notaire s'évitera des soucis en proscrivant tout traitement routinier et en se délestant du poids de certaines habitudes. La lecture scrupuleuse des

¹²⁵ J.-L. LEDOUX, « Brève initiation au règlement collectif de dettes », *Rev. not. b.*, 2011, pp. 87 et s., spéc. p. 91 ; comp. la position de G. DE LEVAL, *La saisie immobilière, op. cit.*, n° 403-9, qui rejoint notre position : « Contrairement à ce qui se produit dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière..., il est parfois soutenu, à tort selon nous, que la réalisation d'un élément du patrimoine immobilier du médié suppose que celui-ci tout en s'exposant sinon au risque de la cessation de la procédure, manifeste son accord en comparaisant à l'acte de vente (voy. ainsi art. 1675/10 et 1675/13, § 1^{er}) mais sans pouvoir en encaisser le prix ».

décisions de justice s'impose, tout particulièrement lorsqu'est en cause le patrimoine d'une personne majeure protégée conformément aux articles 492 et suivants du Code civil. En spécialiste du marché immobilier, selon les circonstances et en fonction du type de bien à réaliser, il conseillera les protagonistes, tant en amont qu'en cours de procédure, quant au choix d'une vente publique ou d'une vente de gré à gré. Avec ou sans mécanisme de saisine permanente, il n'est pas en la matière de décision d'autorisation inéluctable, mais il est extrêmement périlleux de sortir des rails procéduraux en tentant de ménager chèvre et choux.

Enfin, comment ne pas conclure notre humble contribution à un congrès liégeois de la Fédération royale du notariat belge sans signaler le grand intérêt que revêt le dialogue interprofessionnel. Des initiatives telles que l'institution de commissions barreau-notariat favorisent les bonnes pratiques, voire la confection de protocoles entre chambres provinciales et barreaux ; la (possible) structuration de ces derniers à un échelon identique devrait les rendre plus aisées. L'association à ces réflexions des magistrats et des greffiers serait très naturellement particulièrement bienvenue.