

La propriété réservée, la reine des sûretés ? De quelques conflits de rang impliquant le créancier réservataire

Valérian Fabry¹

Introduction

En droit belge, le transfert de propriété a lieu *solo consensu*². Contenue dans l'article 1138 de l'ancien Code civil et répétée à l'article 1583 du même Code en ce qui concerne le contrat de vente, cette règle a été reprise par le législateur dans l'article 3.14, paragraphe 2, alinéa 2 du Code civil³. Celle-ci est cependant supplétive de la volonté des parties de sorte qu'elles peuvent y déroger⁴. Tel sera le cas si elles décident, par l'insertion dans le contrat d'une clause de réserve de propriété, de retarder le moment du transfert de la propriété jusqu'au plein paiement du prix.

Une telle clause a pour effet que la propriété des biens qui sont l'objet du contrat dans lequel la clause s'insère, demeure dans le patrimoine du vendeur⁵ tant que le prix n'a pas été intégralement payé⁶. Aussi, ces biens ne tombent pas dans le gage commun des créanciers de l'acheteur, ce qui implique que le vendeur échappe à la loi du concours⁷. Il en résulte que le vendeur pourra, s'il demeure impayé, revendiquer le bien. Depuis l'entrée en vigueur de la

¹ Cette contribution constitue l'adaptation du travail de fin d'études de l'auteur qui adresse ses sincères remerciements au Professeur Frédéric Georges, professeur à l'ULiège, et avocat au barreau de Liège-Huy, pour sa relecture et ses suggestions d'adaptations, ainsi qu'au Professeur Florence George, professeur à l'UNamur et à l'UCLouvain, et avocate au barreau de Liège-Huy, qui a aimablement proposé les situations pratiques qui ont initié la réflexion de la deuxième section de la présente contribution.

² H. CAMBRESIER et M. NICOLAS, « Impact de la réforme des sûretés mobilières pour les entrepreneurs du secteur de la construction », *Entr. et dr.*, 2020, p. 112 ; F. GEORGE, *Le droit des contrats à l'épreuve de la faillite*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 1017, n°1090 ; P. WERY, « La théorie générale du contrat », *Rép. not. (f. mob.)*, t. IV : *Les obligations*, liv. 1/1, Bruxelles, Larcier, 1^{er} octobre 2010, p. 493 n°398 ; W. DERIJCKE et F. T'KINT, « La faillite », *Rép. not. (f. mob.)*, t. XII : *Le droit commercial et économique*, liv. XII, Bruxelles, Larcier, 31 mars 2006, p. 249, n° 279 ; P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *Rép. not. (f. mob.)*, t. VII : *La vente*, liv. 1, Bruxelles, Larcier, 1985, p. 182, n°192.

³ Conformément à l'article 39 de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, la plupart des dispositions du livre 3 sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2021. Voy. P. LECOCQ et V. SAGAERT, « Introduction - La réforme du droit des biens : contextualisation méthodologique et tendancielle », *Le nouveau droit des biens*, P. Lecocq et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 5, n°8.

⁴ H. CAMBRESIER et M. NICOLAS, *op. cit.*, p. 112 ; I. VEROUGSTRAETE (dir.), *Manuel de l'insolvabilité de l'entreprise*, Bruxelles, Kluwer, 2019, p. 1021, n°1412 ; I. DURANT, « Le droit de rétention et la réserve de propriété, deux sûretés réelles mobilières à part entière », *Insolvabilité et garanties*, F. Georges (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 64, n°31 ; P. WERY, *op. cit.*, p. 494, n°401.

⁵ L'insertion d'une clause de réserve de propriété peut s'envisager dans d'autres contrats que le contrat de vente. Cela ressort de l'article 69, alinéa 3 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil. Voy. à cet égard A. ZENNER, *Traité du droit de l'insolvabilité*, Limal, Anthémis, 2019, p. 1357, n°1985 ; F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1047, n°1120 ; V. SAGAERT et J. DEL CORRAL, *Eigendomsvoorbehoud*, Bruxelles, Kluwer, 2015, p. 6, n°9 ; I. DURANT, « Le droit de rétention et la réserve de propriété, deux sûretés réelles mobilières à part entière », *Insolvabilité et garanties*, F. Georges (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 75, n°44. Dans un souci de lisibilité, nous utiliserons le terme « vendeur » pour désigner le bénéficiaire d'une clause de réserve de propriété, et d'« acheteur » pour désigner son cocontractant, étant entendu qu'il s'agit du *quod plerumque fit*.

⁶ F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1017, n°1091.

⁷ H. CAMBRESIER et M. NICOLAS, *op. cit.*, p. 113 ; T. HÜRNER, « Chapitre 2 - La réserve de propriété et la revendication », *Manuel des sûretés et des privilèges*, T. Hürner (dir.), Bruxelles, Kluwer, 2020, p. 142, n°209 ; F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1020, n°1095.

réforme des sûretés mobilières qui s'inscrit dans une logique fonctionnelle⁸ et qui a élevé la clause de réserve de propriété au rang des véritables sûretés réelles, le vendeur peut également préférer uniquement se prévaloir d'un droit de préférence sur la valeur du bien⁹. L'on perçoit immédiatement l'effet de garantie incontestablement poursuivi par le vendeur qui se réserve la propriété d'un bien.

Si la validité *inter partes* de la clause de réserve de propriété n'a jamais été contestée¹⁰, plus délicate et tumultueuse est en revanche la question de son opposabilité aux tiers¹¹ (première section). Nous retracerons brièvement l'historique de cette question dans une première sous-section avant d'exposer les conditions d'opposabilité de la clause de réserve de propriété en droit positif dans une deuxième sous-section. Seront ensuite examinés quelques conflits de rang impliquant le réservataire de propriété (deuxième section) : après avoir rappelé les conditions d'existence d'un conflit de rang, nous envisagerons, dans une première sous-section, le concours entre le réservataire de propriété et le créancier pour des frais faits en conservation de la chose. Dans ce cadre, nous nous positionnerons sur la question de l'incidence de l'exercice du droit de rétention par le conservateur sur la résolution du conflit. Une deuxième sous-section sera consacrée au conflit opposant le créancier réservataire au bailleur, avant de procéder à l'examen du concours entre un créancier réservataire et un créancier hypothécaire dans une troisième sous-section. Chaque concours sera systématiquement introduit par une ou plusieurs mise(s) en situation pratique(s).

Section 1. L'opposabilité de la clause de réserve de propriété

Sous-section 1. Bref historique

La clause de réserve de propriété s'est longtemps rangée parmi les mécanismes circonstanciels de garantie¹². Il s'agissait d'une sûreté extralégale. La question de son opposabilité était donc intimement liée à la question de la prévalence du principe d'égalité des créanciers sur les principes de l'autonomie des volontés et de l'opposabilité des conventions aux tiers¹³. L'opposabilité de la clause de réserve de propriété a subi une importante évolution dans le temps. L'on peut résumer cette dernière en trois étapes¹⁴.

a) L'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 1933

⁸ Projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, exposé des motifs, *Doc. Ch.*, 2012-2013, n°2463/1, p. 18.

⁹ H. CAMBRESIER et M. NICOLAS, *op. cit.*, p. 121 ; I. DURANT, *op. cit.*, p. 76, n°45.

¹⁰ H. CAMBRESIER et M. NICOLAS, *op. cit.*, p. 113 ; A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1357, n°1983 ; I. VEROUGSTRAETE (dir.), *op. cit.*, p. 1021, n°1412 ; M. THIELENS, « Rol van het eigendomsvoorbehoud in faillissementen. Het eigendomsvoorbehoud is dood, lang leve het eigendomsvoorbehoud! », *Jura Falc.*, 2016, p. 220, n°17 ; I. DURANT, *op. cit.*, p. 65, n°33 ; A.-S. GIGOT, « L'opposabilité de la clause de réserve de propriété en cas de procédures collectives d'insolvabilité », *R.D.C.*, 2011, p. 512, n°3.

¹¹ A.-S. GIGOT, *ibidem*, p. 517, n°13.

¹² A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1356, n°1982 ; A.-S. GIGOT, *ibidem*, p. 540, n°71.

¹³ Sur la controverse relative à cette question, voy. A. ZENNER, *op. cit.*, p. 286, n°390 ; F. GEORGE, *op. cit.*, p. 618, n°635 ; A.-S. GIGOT, *ibidem*, p. 539, n°71.

¹⁴ F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1016, n°1089.

L'opposabilité de la clause de réserve de propriété a battu de l'aile à la suite d'un arrêt (deux espèces) de la Cour de cassation du 9 février 1993¹⁵. Par celui-ci et sans toutefois dénier la validité d'une telle clause¹⁶, la Cour de cassation posait en effet le principe de l'opposabilité de la clause de réserve de propriété en cas de concours lorsque l'acheteur avait été mis en possession de la chose. Comme le relève la doctrine, l'utilité de la clause de réserve de propriété n'était donc, la plupart du temps, plus qu'illusoire¹⁷. Elle n'avait d'utilité que dans deux hypothèses. D'une part, elle pouvait être invoquée tant qu'un concours ne s'était pas cristallisé¹⁸. La jurisprudence admettait à cet égard que, dans la mesure « où [elle avait] été invoquée de manière claire et non équivoque avant la survenance du concours »¹⁹, elle puisse sortir ses effets malgré la naissance du concours. D'autre part, elle pouvait également être invoquée tant que la chose n'était pas livrée²⁰.

b) L'ancien article 101 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites

Le législateur est intervenu sur la question de l'opposabilité de la clause de réserve de propriété par la loi du 8 août 1997 sur les faillites²¹. Cette intervention n'a pas manqué d'agiter la doctrine. S'il était certain que la clause de réserve de propriété était désormais opposable en cas de faillite moyennant le respect de certaines conditions énoncées à l'article 101 de la loi, la porte était ouverte à la controverse pour les autres hypothèses de concours²². Un premier courant estimait que la position de la Cour de cassation dans son arrêt du 9 février 1993 était toujours applicable à celles-ci²³. Un deuxième courant tranchait en faveur de l'opposabilité de la clause de réserve de propriété à toutes les hypothèses de concours moyennant le respect *mutatis mutandis*²⁴ des conditions énoncées à l'article 101 de la loi²⁵. Un troisième courant estimait que la clause de réserve de propriété était inconditionnellement opposable dans les hypothèses de concours

¹⁵ Cass. (1^{re} ch.), 9 février 1993, *Pas.*, 1993, p. 103, concl. Proc. gén. P. Leclercq.

¹⁶ La Cour de cassation affirme même la validité de la clause de réserve de propriété en ces termes : « Attendu que la clause par laquelle les parties conviennent de retarder le transfert de la propriété n'a rien d'illicite ; qu'elles sont libres de subordonner ce transfert à l'arrivée d'un terme ».

¹⁷ P. HARMEL, *op. cit.*, p. 187, n° 201. En matière de sûretés, la question de l'opposabilité est en effet fondamentale. Voy. en ce sens D. GRUYAERT, *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Morsel, Intersentia, 2016, p. 490 : « Indien een zekerheidsconstructie geldig is, maar geen zakelijke werking heeft, is het ultieme doel ervan voorbijgestreefd. Storme meent daarom dat het onderscheid tussen "geldig tussen partijen" en "tegenwerpelijk aan derden" geen enkel nut heeft in het zakenrecht. Ook in het Franse recht wordt benadrukt dat een geldige clause tot zekerheid weinig nut heeft wanneer het niet tegenwerpelijk is ».

¹⁸ M. THIELENS, *op. cit.*, p. 222, n°20 ; P. HARMEL, *op. cit.*, p. 188, n° 201.

¹⁹ F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1022, n°1098. Voy. également M. THIELENS, *op. cit.*, p. 222, n°20.

²⁰ F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1024, n°1098.

²¹ Loi du 8 août 1997 sur les faillites, *M.B.*, 28 octobre 1997.

²² A.-S. GIGOT, « *op. cit.*, p. 541, n°74 à 76.

²³ C. BIQUET-MATHIEU et F. GEORGES, « Les espaces de liberté dans le domaine des sûretés et garanties de paiement », *Les espaces de liberté en droit des affaires*, Bruxelles, Bruylant, 2007, p. 119, n°51 ; A.-S. GIGOT, *op. cit.*, p. 541, n°75.

²⁴ Compte tenu des différences qui caractérisent les diverses hypothèses de concours, les conditions de l'article 101 devaient nécessairement être aménagées pour s'appliquer aux hypothèses de concours, autres que la faillite. En particulier, la référence à la clôture du procès-verbal de vérification des créances n'était pas pertinente dans le contexte d'un règlement collectif de dettes.

²⁵ A.-S. GIGOT, *op. cit.*, p. 542, n°76, qui relaie la position du Professeur Dirix.

autres que la faillite²⁶. Par un arrêt du 7 mai 2010, la Cour de cassation a tranché la controverse en se rangeant aux côtés des partisans du premier courant²⁷.

La première chambre néerlandophone de la Cour de cassation a cependant tempéré, la même année, la sanction applicable à la violation du principe d'égalité des créanciers – violation dont il est question lorsque les parties stipulent une sûreté extralégale – en jugeant qu'une sûreté extralégale inopposable doit être sanctionnée par la rétrogradation de cette dernière en un gage²⁸. Il est vrai que la Cour de cassation se prononçait dans une affaire où la sûreté extralégale en cause était une cession de créance à titre de garantie. Néanmoins, la solution pouvait être étendue à une clause de réserve de propriété inopposable.

c) L'article 69 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil

Prenant en considération l'incertitude planant sur le champ d'application de l'article 101 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites et la position adoptée par la Cour de cassation sur la question²⁹, le législateur est à nouveau intervenu, à l'occasion de la loi du 11 juillet 2013³⁰, en généralisant, dans un souci de cohérence, l'opposabilité de la clause de réserve de propriété à toutes les hypothèses de concours³¹ à certaines conditions revisitées par rapport à celles prévues par l'article 101 de la loi du 9 août 1997 sur les faillites.

Sous-section 2. Conditions d'opposabilité en droit positif

Les conditions d'opposabilité de la clause de réserve de propriété sont déterminées par l'article 69 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil. Il ressort de cette disposition que la clause doit être établie par écrit au plus tard au moment de la délivrance du bien. En outre, si l'acheteur est un consommateur, son accord doit apparaître de l'écrit.

a) Etablissement de la clause par écrit

La clause de réserve de propriété doit être établie *par écrit* pour être opposable aux tiers. Cette condition était déjà requise par l'article 101 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites. Selon certains auteurs, l'établissement d'un écrit ne conditionne cependant l'opposabilité de la clause de réserve de propriété qu'aux seuls tiers de bonne foi. La clause de réserve de propriété qui ne

²⁶ M. GREGOIRE, *Publicité foncière – Sûretés réelles et privilèges*, Bruxelles, Bruylant, 2006, p. 674, n°1603 ; A.-S. GIGOT, *op. cit.*, p. 542, n°76.

²⁷ Cass. (1^{re} ch.), 7 mai 2010, *Pas.*, 2010, p. 1422, concl. Av. gén. T. Werquin.

²⁸ Cass. (1^{re} ch.), 3 décembre 2010, *Pas.*, 2010, p. 3094. Voy. également A. ZENNER, *op. cit.*, p. 284, n°388 ; F. GEORGE, *op. cit.*, p. 622, n°641 ; F. GEORGES, « L'inopposabilité atténuée en cas de concours de la cession de créance à titre de garantie », obs. sous Cass., 3 décembre 2010, *R.G.D.C.*, 2011, p. 503, n°15.

²⁹ Exposé des motifs précité, *Doc. Ch.*, 2012-2013, n°2463/1, p. 30.

³⁰ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code Civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, *M.B.*, 2 août 2013.

³¹ H. CAMBRESIER et M. NICOLAS, *op. cit.*, p. 114 ; A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1357, n°1985 ; F. GEORGE, *op. cit.*, 2018, p. 1047, n°1118 ; R. JANSSEN, « Hoofdstuk VI. Eigendomsvoorbehoud », *Het nieuwe zekerheidsrecht*, J. Baeck et M. Kruithof (dir.), Morsel, Intersentia, 2014, p. 147, n°13 ; F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *Ius & Actores*, 2013, p. 95, n°70 ; F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *R.F.D.L.*, 2013, p. 356, n°70.

ferait pas l'objet d'un écrit serait donc opposable aux tiers dont le vendeur parvient à démontrer la mauvaise foi. Pour ce faire, le vendeur doit rapporter la preuve que le tiers connaissait ou était censé connaître l'existence de la clause de réserve de propriété³².

Selon les travaux préparatoires, la clause peut ressortir par exemple d'un bon de commande ou d'un bon de livraison³³. La doctrine ajoute qu'en pratique, l'écrit peut également prendre la forme d'une liste de prix, d'un devis, d'une facture, d'une confirmation de commande, d'une lettre, d'un fax, ou encore d'un courrier électronique³⁴.

L'exigence d'un écrit comme condition d'opposabilité aux tiers – ou, à tout le moins aux tiers de bonne foi – n'implique pas que la clause de réserve de propriété doive être, en toute hypothèse, *expressément* acceptée ; l'acceptation peut en principe être tacite³⁵. Cela ressort de l'utilisation par le législateur des termes « établie par écrit », traduits en néerlandais par « *schriftelijk opgesteld* ». La controverse³⁶ qui a agité doctrine et jurisprudence lors de l'adoption de la loi du 8 août 1997 sur les faillites jusqu'à la modification de la version néerlandaise du texte par la loi du 4 septembre 2002³⁷, ne devrait donc pas ressurgir³⁸. Cette controverse a d'ailleurs été tranchée par la Cour de cassation³⁹ dans le même sens que le législateur.

La réforme des sûretés réelles mobilières s'écarte néanmoins de ce principe lorsque le contrat dans lequel s'inscrit la clause de réserve de propriété est conclu avec un consommateur au sens de l'article I.1, 2° du Code de droit économique. En effet, dans sa logique de (sur)protection des consommateurs, le législateur a prévu que l'accord de l'acheteur consommateur devait ressortir de l'écrit⁴⁰ ; une acceptation *expresse* de la clause est donc requise⁴¹.

³² V. SAGAERT et J. DEL CORRAL, *op. cit.*, p. 58, n°58.

³³ Exposé des motifs précité, *Doc. Ch.*, 2012-2013, n°2463/1, p. 70.

³⁴ F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1032, n°1106 ; V. SAGAERT et J. DEL CORRAL, *op. cit.*, p. 59, n°83 ; A.-S. GIGOT, *op. cit.*, p. 518, n°16.

³⁵ V. SAGAERT et J. DEL CORRAL, *op. cit.*, p. 60, n°84. Il ne faut évidemment pas se méprendre. L'admission d'une acceptation tacite ne doit pas conduire à admettre que la clause de réserve de propriété puisse ne pas être acceptée du tout. L'acceptation est d'ailleurs une condition de validité de la clause en application de l'article 1108 de l'ancien Code civil (voir *infra*). A cet égard, lorsque la clause est insérée dans des conditions générales ou dans un contrat-cadre, la jurisprudence considère qu'elle doit être acceptée par l'acheteur lors de *chaque* vente. Voy. I. DURANT, *op. cit.*, p. 69, n°36 et p. 74, n°42 ; A.-S. GIGOT, *op. cit.*, p. 519, n°19. Certains auteurs plaident en faveur de plus de souplesse. Voy. F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1033, n°1106 ; A.-S. GIGOT, *op. cit.*, p. 518, n°18.

³⁶ Voy. sur cette controverse F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1032, n°1106 ; A.-S. GIGOT, *op. cit.*, p. 518, n°18.

³⁷ Loi du 4 septembre 2002 modifiant la loi du 8 août 1997 sur les faillites, le Code judiciaire et le Code des sociétés, *M.B.*, 21 septembre 2002, art. 31.

³⁸ La controverse était en effet née de l'usage dans la version néerlandaise de la loi des termes « *schriftelijk overeengekomen* » desquels certains avaient déduit que la clause de réserve de propriété devait être expressément acceptée.

³⁹ Cass. (3^e ch.), 25 septembre 2006, *J.T.*, 2007, p. 72.

⁴⁰ Titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, art. 69, al. 2.

⁴¹ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1357, n°1985 ; F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1047, n°1119 ; R. STEENNOT, « De bescherming van de consument bij pandovereenkomsten », *Roerende zekerheden na de pandwet*, M. E. Storme (dir.), Mortsels, Intersentia, 2017, p. 152, n°43 ; V. SAGAERT et J. DEL CORRAL, *op. cit.*, p. 62, n°86 ; I. DURANT, *op. cit.*, p. 75, n°43.

A cet égard, la jurisprudence qui, sous l'empire de l'article 101 originel de la loi sur les faillites, exigeait que l'acceptation soit expresse⁴², peut être éclairante. Elle demeure en effet pertinente, mais uniquement pour apprécier les circonstances dans lesquelles on pourra considérer que la clause de réserve de propriété contenue dans un contrat conclu avec un consommateur est valide ou opposable⁴³.

Jugé, sous l'empire de l'article 101 (originel) de la loi sur les faillites, que lorsque le recto des bons de livraison ne renvoie pas expressément aux conditions générales figurant au verso, la clause de réserve de propriété y contenue n'est pas opposable⁴⁴.

b) Ecrit antérieur à la livraison

L'écrit par lequel le vendeur se réserve la propriété doit être établi au plus tard au moment de la délivrance des biens. En d'autres termes, le créancier réservataire doit se réserver un *instrumentum* au plus tard au moment de la livraison des biens. Cette exigence vise à prévenir les risques de collusion entre l'acheteur et le vendeur⁴⁵. Il n'est cependant pas requis que l'écrit ait date certaine ; il appartient au vendeur de prouver, par toutes voies de droit, non seulement la date à laquelle l'écrit a été établi, mais également la date de la délivrance des biens⁴⁶.

En revanche, il est requis que le *negotium*, soit l'accord sur le fait de postposer le transfert de propriété, intervienne au moment de la conclusion du contrat⁴⁷. En effet, les conditions de *validité* visées à l'article 1108 de l'ancien Code civil sont applicables et s'apprécient au moment de la formation du contrat. Aussi, si les parties ne s'accordent pas sur le fait de retarder le transfert de propriété au moment où le contrat est conclu – sans qu'à ce stade un quelconque écrit soit requis – il ne sera plus possible *a posteriori* de convenir que le vendeur bénéficiera d'une clause de réserve de propriété⁴⁸.

c) Enregistrement de la clause de réserve de propriété

La publicité de la clause de réserve de propriété n'est en principe pas une condition de son opposabilité. Il s'agit donc d'une sûreté occulte que le législateur justifie par le souci de calquer le régime de la clause de réserve de propriété sur celui en vigueur dans les pays qui nous entourent⁴⁹. Le souhait est également de ne pas surcharger les petites entreprises par l'accomplissement de nouvelles formalités⁵⁰.

⁴² Comme nous venons de l'écrire, le législateur de 2002 d'abord, la Cour de cassation ensuite, ont condamné cette stricte jurisprudence.

⁴³ En effet, la question si l'acceptation expresse du consommateur est une condition de validité ou une condition d'opposabilité n'est pas tranchée. Voy. R. STEENNOT, *op. cit.*, p. 153, n°43.

⁴⁴ Liège (7^e ch.), 30 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1068.

⁴⁵ F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1032, n°1106 ; A.-S. GIGOT, *op. cit.*, p. 518, n°17.

⁴⁶ F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1032, n°1106 ; V. SAGAERT et J. DEL CORRAL, *op. cit.*, p. 61, n°85 ; A.-S. GIGOT, *op. cit.*, p. 519, n°20.

⁴⁷ I. DURANT, *op. cit.*, p. 69, n°36 et p. 69, n°36.

⁴⁸ V. SAGAERT et J. DEL CORRAL, *op. cit.*, p. 56, n°74 à 77 et I. DURANT, *op. cit.*, p. 69, n°36.

⁴⁹ Exposé des motifs précité, *Doc. Ch.*, 2012-2013, n°2463/1, p. 18 et 30.

⁵⁰ I. DURANT, *op. cit.*, p. 75, n°42.

Par exception, lorsque les biens vendus sont devenus immeubles par incorporation, l'article 71 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil subordonne l'opposabilité de la clause de réserve de propriété à son enregistrement dans le registre des gages. Cette exception n'existait pas sous l'empire de l'article 101 de la loi sur les faillites. La raison est que l'immobilisation par incorporation emportait la disparition de la réserve de propriété. Or, désormais, la clause de réserve de propriété conserve son efficacité en cas d'immobilisation par incorporation de son objet. L'on peut néanmoins regretter le manque de cohérence du législateur⁵¹. Si auparavant, l'opposabilité du privilège du vendeur impayé était conditionnée au dépôt soit d'une copie certifiée par le vendeur de la facture même non acceptée, soit de tout acte constatant la vente, au greffe de l'ancêtre du tribunal de l'entreprise de l'arrondissement dans lequel le débiteur avait son domicile, et, à défaut, sa résidence⁵², le privilège du vendeur impayé est, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 14 janvier 2013⁵³, maintenu sans accomplissement d'un quelconque formalisme publicitaire. L'on se retrouve alors dans un système incohérent dans lequel la formalité de l'enregistrement – facultative, mais utile⁵⁴ – doit être accomplie pour que la clause de réserve de propriété puisse sortir ses effets en cas d'immobilisation par incorporation de son objet, alors que le privilège du vendeur impayé peut désormais, toujours en cas d'immobilisation par incorporation, sortir ses effets indépendamment de l'accomplissement de tout formalisme publicitaire.

Nous identifions cependant deux avantages de la clause de réserve de propriété par rapport au privilège du vendeur dans l'hypothèse d'une immobilisation par incorporation⁵⁵. D'une part, le maintien du privilège du vendeur se limite aux seuls machines, appareils, outillage et autre matériel d'équipement professionnel, employés dans les entreprises agricoles, industrielles, commerciales ou artisanales. Les effets de la clause de réserve de propriété sont, quant à eux, maintenus, sans limite d'objet⁵⁶. D'autre part, le maintien du privilège du vendeur est limité à cinq ans à dater de la livraison, là où les effets de la clause de réserve de propriété sont maintenus pour une durée de dix ans, renouvelable pour des périodes successives d'une même durée, à dater de son enregistrement⁵⁷.

⁵¹ F. GEORGE, *op. cit.*, p. 1050, n°1123 ; F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *Ius & Actores*, 2013, p. 97, n°73 ; F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *R.F.D.L.*, 2013, p. 358, n°73.

⁵² Exposé des motifs précité, *Doc. Ch.*, 2012-2013, n°2463/1, p. 31.

⁵³ Loi du 14 janvier 2013 portant diverses dispositions relatives à la réduction de la charge de travail au sein de la justice, *M.B.*, 1^{er} mars 2013.

⁵⁴ F. GEORGES, « 2. Opposabilité des sûretés réelles mobilières et conflits de rang », *Les sûretés réelles mobilières*, I. Durant (dir.), Limal, Anthemis, 2017, p. 99, n°19 ; I. DURANT, *op. cit.*, p. 69, n°36.

⁵⁵ Initialement, les experts avaient proposé de supprimer le privilège du vendeur, dans la mesure où le vendeur disposait désormais d'alternatives efficaces, comme la clause de réserve de propriété ou le gage sans dépossession. Cette proposition n'a cependant pas été suivie (E. DIRIX, « De nieuwe Pandwet: doelstellingen en uitgangspunten », *Roerende zekerheden na de Pandwet*, M. E. Storme (dir.), Mortsel, Intersentia, 2017, p. 27, n°38). Le Professeur Georges range d'ailleurs l'absence d'abrogation du privilège du vendeur au rang des occasions manquées de la réforme (F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *Ius & Actores*, 2013, p. 106, n°91 ; F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *R.F.D.L.*, 2013, p. 367, n°91).

⁵⁶ R. JANSEN, *op. cit.*, p. 162, n°37.

⁵⁷ M. E. STORME, « Roerende zekerheidsrechten », *Themis 107 - Insolventie-en beslagrecht*, M. E. Storme (dir.), Bruges, die Keure, 2018, p. 89, n°52.

La doctrine considère généralement que cet enregistrement doit précéder l'incorporation⁵⁸. On peut lire à cet égard que « [e]r is immers nergens sprake van een wachtperiode tijdens welke de schuldeiser zijn zekerheid nog veilig kan stellen door registratie na de onroerendmaking, zodat we ervan uit moeten gaan dat deze in dat geval onherroepelijk verloren gaat »⁵⁹.

Cette position, qui certes trouve un écho en jurisprudence⁶⁰, ne nous convainc cependant pas. D'abord, il s'agit en effet d'ajouter une condition que la loi n'impose pas. Ensuite, l'absence de délai légal durant lequel la clause de réserve de propriété peut encore être enregistrée nous laisse au contraire penser que l'enregistrement peut intervenir sans limite temporelle. Enfin, dans la logique préconisée par le législateur dans les travaux préparatoires d'accorder une forte position au vendeur impayé⁶¹, il ne nous paraît pas cohérent de refuser purement et simplement l'opposabilité d'une clause de réserve de propriété qui aurait été enregistrée postérieurement à l'immobilisation par incorporation. Nous soutenons donc que l'enregistrement peut intervenir tant antérieurement que postérieurement à l'immobilisation par incorporation.

La date de l'enregistrement aura néanmoins une incidence, comme nous le verrons, sur la résolution de certains conflits de rang, en particulier celui impliquant un réservataire de propriété et un créancier hypothécaire.

Section 2. Conflits de rang

Dès lors que les conditions d'opposabilité de la clause de réserve de propriété sont observées, le bénéficiaire de celle-ci est susceptible d'entrer en conflit avec d'autres créanciers de l'acheteur. Le Professeur Florence George écrit en effet à cet égard que le raisonnement doit se construire en deux étapes qui ne doivent pas être confondues : « la simple *opposabilité* d'un droit ne dispense pas, en matière de concours, de trancher les *conflits de rang* lorsque des prétentions contradictoires portent sur la même assiette »⁶². La présente section consiste à examiner la deuxième étape du raisonnement, c'est-à-dire la résolution des conflits de rang.

Comme l'écrit le Professeur Frédéric Georges, « [l]a question des conflits de rang est [...] intimement liée à la figure de la sûreté réelle. En effet, à partir du moment où un bien, ou un même ensemble de biens, constitue l'assiette commune d'au moins deux sûretés bénéficiant à deux créanciers différents et où la valeur de réalisation ne suffit pas à les satisfaire tous, se pose inéluctablement la question de l'arbitrage des priorités »⁶³. Cette définition met en exergue les deux conditions d'existence d'un conflit de rang. D'une part, au moins deux créanciers doivent être titulaires d'une sûreté *opposable* dont l'assiette se compose d'un ou de plusieurs

⁵⁸ F. HELSEN, « Pand en eigendomsvoorbehoud voorbij de onroerendmaking. De Nieuwe Pandwet en het notariaat », *Not.Fisc.M.*, 2018, p. 21 ; F. HELSEN, « Onroerendmaking van roerend onderpand: opgepast voor de nieuwe dode hoek! », *Notariaat*, 2017, n°8, p. 2 ; V. SAGAERT et J. DEL CORRAL, *op. cit.*, p. 146, n°223.

⁵⁹ F. HELSEN, « Pand ... », *ibidem*, p. 21 ; F. HELSEN, « Onroerendmaking ... », *ibidem*, p. 2.

⁶⁰ Trib. Flandre occidentale, div. Dendermonde, 12 juillet 2019, *TIBR*, 2019, n°2, p. 69.

⁶¹ Projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, exposé des motifs, *Doc. Ch.*, 2012-2013, n°2463/1, p. 28.

⁶² F. GEORGE, *op. cit.*, p. 809, n°847. C'est nous qui soulignons.

⁶³ F. GEORGES, « 2. Opposabilité ... », *op. cit.*, p. 100, n°20.

même(s) bien(s). D'autre part, le prix de réalisation de ce(s) même(s) bien(s) ne doit pas permettre de désintéresser les créanciers concernés.

Nous commencerons, dans une première sous-section, par envisager le conflit opposant le créancier réservataire à un créancier rétenteur pour des frais faits en conservation de la chose. Sera ensuite analysée la question si le conflit doit être résolu de la même manière lorsque le créancier des frais faits en conservation de la chose n'est par ailleurs pas rétenteur. Nous examinerons, dans une deuxième sous-section, le conflit entre un réservataire et un bailleur d'immeuble avant de clore l'exposé par le conflit susceptible de se poser entre le créancier réservataire et le créancier hypothécaire (troisième sous-section).

L'analyse de chacun de ces conflits de rang sera systématiquement introduite par une ou plusieurs mise(s) en situation. Nous supposerons que les conditions d'existence du conflit de rang sont réunies pour nous concentrer quasi exclusivement sur la résolution du conflit en tant que telle. Si la présente contribution n'a dès lors pas vocation à présenter de manière systématique l'étendue de l'assiette de chacune des sûretés, ni leur(s) condition(s) d'opposabilité, l'examen de certains conflits nous imposera d'empiéter quelques fois sur ces domaines.

Sous-section 1. Conflit opposant le réservataire de propriété à un créancier privilégié pour des frais de conservation (rétenteur ou non)

Il est possible qu'un créancier réservataire entre en conflit avec un créancier de frais de conservation. Celui-ci peut tantôt exercer un droit de rétention pour des frais de conservation (A), tantôt être seulement créancier privilégié au sens de l'article 20, 4° de la loi hypothécaire (B). Nous clôturerons les développements sur ce point par une conclusion intermédiaire (C).

A. Conflit opposant le réservataire de propriété à un créancier rétenteur pour des frais de conservation

a) Mise en situation

La société X vend une voiture à une société Y. Le bien est vendu avec une clause de réserve de propriété. A la suite d'une panne, le véhicule est confié à un garagiste qui retient le bien dans l'attente du paiement de sa facture. La société Y fait aveu de faillite.

Cette situation illustre le conflit de rang qui peut survenir entre un créancier réservataire et le titulaire d'un droit de rétention pour une créance de frais faits en conservation de la chose.

b) Résolution du conflit de rang

Ce conflit est expressément tranché par le législateur. Il se dégage en effet de l'article 58 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, dont la formulation n'est pas heureuse, que le

créancier rétenteur pour une créance de frais faits en conservation de la chose l'emporte toujours sur le créancier réservataire.

La lecture de cette disposition semble *prima facie* exiger la réunion de deux conditions cumulatives pour que le créancier réservataire soit supplanté par celui qui expose les frais de réparation⁶⁴. D'une part, ce dernier *devrait* exercer un droit de rétention. D'autre part, les frais de réparation doivent pouvoir être qualifiés de frais de conservation.

i. Droit de rétention

a) Définition

Le législateur définit le droit de rétention comme celui « confér[ant] au créancier le droit de suspendre la restitution d'un bien qui lui a été remis par son débiteur ou qui est destiné à son débiteur tant que sa créance relative à ce bien n'est pas exécutée »⁶⁵. Au même titre que la clause de réserve de propriété, le droit de rétention est, depuis l'entrée en vigueur de la réforme des sûretés réelles mobilières, devenu une véritable sûreté réelle⁶⁶.

b) Assiette du droit de rétention – bien appartenant à un tiers

Contrairement à ce que la doctrine enseignait auparavant⁶⁷, un créancier peut exercer un droit de rétention sur des biens meubles corporels qui ne sont pas la propriété de son débiteur⁶⁸. Cette possibilité n'est toutefois pas inconditionnelle puisque la Cour de cassation⁶⁹ a jugé que le créancier devait être de bonne foi, en ce sens qu'il doit avoir pu, au moment de la réception du bien, supposer que son débiteur disposait du pouvoir de soumettre ces biens à un droit de rétention. Cette jurisprudence a été consacrée par le législateur dans l'article 75, alinéa 2 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil.

c) Incidence de l'enregistrement de la clause de réserve de propriété

L'on pourrait se demander si l'enregistrement de la clause de réserve de propriété antérieur au moment où le créancier rétenteur réceptionne le bien n'a pas pour conséquence que ce dernier serait de mauvaise foi. A l'égard des créanciers rétenteurs profanes, cette question appelle une réponse négative. L'on ne peut en effet exiger d'eux qu'ils consultent le registre des gages. A l'égard des créanciers rétenteurs professionnels, cette question appelle également une réponse négative. Le fait pour une personne de ne pas être propriétaire d'un bien n'a pas *ipso facto* pour conséquence qu'elle n'a pas le pouvoir de le soumettre à un droit de rétention⁷⁰. Tout au plus

⁶⁴ Nous reviendrons sur cette lecture dans le cadre de la conclusion intermédiaire de la présente sous-section.

⁶⁵ Titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, art. 73.

⁶⁶ F. GEORGE, *op. cit.*, p. 841, n°875.

⁶⁷ N. OUCHINSKY, « Titre 4 – La connexité comme source de garantie », *Traité de droit civil belge*, t. V : *Les sûretés et privilèges*, vol. 1 : *Les garanties tangentielles*, Bruxelles, Bruylant, 2020, p. 482.

⁶⁸ Cass (1^{re} ch.), 27 avril 2006, *R.W.*, 2007-2008, p. 1541, note M. E. Storme.

⁶⁹ Cass. (1^{re} ch.), 27 avril 2006, *Pas.*, 2006, p. 968.

⁷⁰ M. E. STORME, *op. cit.*, p. 123, n°160.

pourrait-on éventuellement considérer que la publicité d'une clause de réserve de propriété ferait naître un devoir d'investigation renforcé dans le chef du créancier rétenteur professionnel quant à l'étendue des pouvoirs de son débiteur.

ii. Créance en conservation de la chose

La notion de conservation de la chose figure dans les articles 20, 4° de la loi hypothécaire et 58 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil. Il est admis que cette notion recouvre la même réalité pour l'application de ces deux dispositions⁷¹. La Cour de cassation a eu l'occasion de la définir, en termes généraux. Les créances en conservation de la chose sont celles qui couvrent les « dépenses sans lesquelles la chose eût péri totalement ou partiellement ou serait tout au moins devenue impropre à l'usage auquel elle est destinée »⁷². Les juridictions de fond ont, quant à elles, pu préciser les contours de la notion dans de multiples applications desquelles la doctrine a déjà pu dresser l'inventaire⁷³.

B. Conflit opposant le réservataire de propriété à un créancier privilégié pour des frais de conservation

a) Mise en situation

La situation examinée est identique à celle que nous venons de traiter, à la différence que le garagiste a restitué le véhicule avant que la société Y ne fasse aveu de faillite.

Dans cette hypothèse, sont donc en conflit un créancier réservataire d'une part, et un créancier de frais faits en conservation de la chose, mais qui n'est pas en outre rétenteur, d'autre part.

b) Conflit de rang ?

En début de section, nous avons rappelé qu'un conflit de rang supposait l'existence de deux sûretés opposables. Dans l'hypothèse dont question, l'on peut se demander si le garagiste est véritablement titulaire d'une sûreté. Il est vrai que la titularité d'une créance de frais faits pour la conservation de la chose confère un droit de préférence sur celle-ci, en application de l'article 20, 4° de la loi hypothécaire. Néanmoins, l'assiette du privilège des frais de conservation ne s'étend, selon la doctrine, qu'aux biens qui se trouvent dans le patrimoine du débiteur de ces frais⁷⁴. La doctrine admet toutefois, à juste titre, que l'assiette du privilège du conservateur s'étende à des biens dont la propriété est réservée au bénéfice d'une autre personne que le

⁷¹ J. BAECK, « Commentaar bij art. 57-58 Pandwet », *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* (f. mob.), Malines, Kluwer, 1^{er} octobre 2019, p. 14, n°6 ; J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, Bruxelles, Larcier, 2019, n°715 ; I. DURANT, *op. cit.*, p. 61, n°24.

⁷² Cass. (1^{re} ch.), 9 mars 1972, *Pas.*, 1972, p. 649.

⁷³ Voy. la jurisprudence citée par A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1399, n°2064 ; J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *op. cit.*, n°481.

⁷⁴ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1396, n°2060 ; J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *op. cit.*, n°477 ; M. E. STORME, *op. cit.*, p. 147, n°243.

débiteur des frais de conservation⁷⁵. Il faut d'ailleurs plutôt déduire de cette condition de situation des biens dans le patrimoine du débiteur des frais de conservation que le privilège du conservateur ne confère pas de droit de suite⁷⁶. Dès lors que l'on admet que le privilège du conservateur puisse s'étendre à des biens dont la propriété est réservée, un conflit de rang est susceptible de se poser avec le créancier réservataire.

c) Fondement du privilège des frais de conservation

Pour trancher des conflits de rang que le législateur n'a pas expressément arbitrés, il nous paraît essentiel de s'intéresser à la *ratio legis* des sûretés en conflit. Le privilège du conservateur est un privilège spécial sur meubles justifié par « [l']idée que le créancier a mis une valeur dans le patrimoine du débiteur ou a permis d'en conserver les éléments, en manière telle qu'il est équitable de lui conférer un droit de préférence sur cette chose conservée ou sur sa plus-value »⁷⁷. Autrement dit, le bien pour lequel les frais de conservation ont été exposés n'aurait pas la même valeur si le conservateur n'était pas intervenu, ce qui justifie que le législateur lui octroie un droit de préférence sur le bien en question.

d) Résolution du conflit de rang

i. Controverse

La doctrine majoritaire enseigne traditionnellement que le titulaire d'un privilège pour des frais de conservation l'emporte sur le créancier réservataire⁷⁸. Néanmoins, le Professeur Storme estime quant à lui que, dans la mesure où le créancier des frais de conservation n'est pas en outre rétenteur, la priorité doit revenir au créancier réservataire. Il précise que, dans cette hypothèse, le créancier des frais de conservation aura un recours en enrichissement injustifié contre le créancier réservataire⁷⁹. La question peut dès lors être posée en ces termes : le titulaire d'une créance en conservation de la chose, doit-il en outre être rétenteur pour triompher face au créancier réservataire ?

ii. Discussion

La solution préconisée par le Professeur Storme trouve un appui dans l'article 58 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil. En effet, pourquoi le législateur aurait-il fait expressément référence au droit de rétention s'il avait entendu donner priorité au créancier des frais de conservation, que celui-ci soit rétenteur ou non ? Une lecture *a contrario* de cette disposition

⁷⁵ M. E. STORME, *op. cit.*, p. 147, n°243. De manière plus implicite, voy. Y. GODFROID, « Titre V - Rang et concours des privilèges et sûretés réelles », *Manuel des sûretés et des privilèges*, T. Hürner (dir.), Bruxelles, Kluwer, 2020, p. 742, n°1117.

⁷⁶ R. PONCELET, « Privilèges mobiliers », *Rép. not. (f. mob.)*, t. X : *Les sûretés*, liv. III, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 145, n°189.

⁷⁷ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1384, n°2040. Voy. également F. GEORGES, « 2. Opposabilité ... », *op. cit.*, p. 104, n°23.

⁷⁸ Y. GODFROID, *op. cit.*, p. 742, n°1117 ; I. VEROUGSTRAETE (dir.), *op. cit.*, p. 999, n°1361.

⁷⁹ M. E. STORME, *op. cit.*, p. 149, n°247.

permet donc au créancier réservataire de l'emporter dans l'hypothèse où il fait face à un créancier de frais de conservation qui n'est pas en même temps rétenteur.

Cet argument de texte nous semble cependant ténu. Si la solution du Professeur Storme est séduisante si l'on s'en tient à une interprétation littérale de la disposition, il n'en demeure pas moins qu'elle ne peut selon nous pas être retenue pour trois raisons.

a) Participation du conservateur à la sauvegarde de l'assiette de la sûreté du vendeur

D'abord, compte tenu du fondement du privilège des frais de conservation que nous avons rappelé, nous ne voyons pas pourquoi le législateur aurait dérogé au triomphe du conservateur sur le créancier réservataire dans l'hypothèse où le conservateur a déjà restitué le bien. Qu'il ait ou non restitué le bien, le conservateur a participé à l'augmentation de la valeur du patrimoine de son débiteur.

Il est vrai que les sûretés dont bénéficient les vendeurs – qu'il s'agisse de la clause de réserve de propriété ou du privilège du vendeur – se justifient également par une idée de plus-value⁸⁰. Néanmoins, selon nous, la solution admise selon laquelle entre deux créanciers privilégiés pour des frais de conservation, la priorité doit être accordée à celui qui a exposé les frais le plus récemment⁸¹, doit être généralisée *mutatis mutandis* à tous les conflits opposant des sûretés fondées sur une idée de plus-value, à moins que le législateur n'en dispose autrement. Dans l'hypothèse qui nous occupe, la plus-value insufflée par le créancier des frais de conservation est plus récente que celle insufflée par le vendeur, de sorte que priorité doit être accordée au créancier des frais de conservation. Cette solution procède d'une certaine logique : l'intervention du créancier des frais de conservation a permis de sauvegarder la consistance de l'assiette de la sûreté du vendeur⁸².

b) Caractère antiéconomique de la priorité qui serait accordée au vendeur

Ensuite, nous pensons que la solution du Professeur Storme est antiéconomique, dans la mesure où elle encouragerait le créancier de frais faits en conservation de la chose à retenir le bien tant qu'il n'a pas été payé. Il ne nous paraît pas cohérent de sanctionner le conservateur qui, en restituant le bien avant même d'être payé, contribue à l'essor de l'activité économique de son débiteur. Au contraire, la logique économique ne commanderait-elle pas qu'on le récompense ?

⁸⁰ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1367, n°2001 ; H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élément de droit civil belge*, t. VII : *Les privilèges – les hypothèques – la transcription – la prescription*, 2^e éd., liv. VI : *les sûretés* (suite), Bruxelles, Bruylant, 1957, p. 167, n° 207.

⁸¹ Y. GODFROID, *op. cit.*, p. 748 ; A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1399, n°2063 ; J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *op. cit.*, n°488 ; I. VEROUGSTRAETE (dir.), *op. cit.*, p. 999, n°1361 ; F. T'KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, 4^e éd., Bruxelles, Larcier, 2004, p. 267, n°514 ; E. VAN DEN HAUTE, « Commentaar bij art. 22 Hyp. W. », *Voorrechten en hypotheeken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* (f. mob.), Malines, Kluwer, 1^{er} juillet 2000, p. 3 ; H. DE PAGE et R. DEKKERS, *op. cit.*, p. 242, n°315.

⁸² F. GEORGES, « 2. Opposabilité ... », *op. cit.*, p. 104, n°23.

Partant, il convient que le créancier des frais de conservation qui a restitué le bien soit traité, sinon plus favorablement, à tout le moins aussi favorablement que le créancier rétenteur pour des frais de conservation.

c) Priorité du privilège des frais de conservation sur le privilège du vendeur

Enfin, l'article 22 de la loi hypothécaire dispose que « [l]es frais faits pour la conservation de la chose priment les privilèges antérieurs ». Il en découle qu'entre un créancier privilégié pour des frais de conservation et un vendeur privilégié, l'emportera en principe le premier, la naissance de la créance de prix du vendeur étant, le plus souvent, antérieure à celle de la créance des frais de conservation⁸³.

Selon nous, le législateur n'a pas entendu que l'article 58 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil soit interprété d'une manière telle que les parties, par la seule stipulation contractuelle d'une clause de réserve de propriété, dérogent à l'ordre établi par l'article 22 de la loi hypothécaire au détriment d'un futur créancier pour des frais de conservation. Dans la mesure où la clause de réserve de propriété est une sûreté en principe occulte, nous refusons de croire que le législateur ait pu concevoir que le créancier des frais de conservation soit différemment traité selon qu'il intervient sur un bien impayé dont la propriété est réservée ou non.

L'on pourrait objecter à cet argument qu'en adoptant l'article 58 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, le législateur a nécessairement dérogé à l'article 22 de la loi hypothécaire, de sorte que ce dernier ne s'appliquerait plus aux conflits opposant un vendeur privilégié à un créancier pour des frais de conservation et ce, en application des principes *lex posterior priori derogat* ou *lex specialis derogat generali*.

Nous sommes plutôt d'avis qu'en maintenant en vigueur l'article 22 de la loi hypothécaire sans modification, le législateur a souhaité que l'application de cette disposition demeure inchangée, et ce pour deux raisons. D'une part, dans l'interprétation qui retient notre préférence, l'article 58 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil n'est pas incompatible avec l'article 22 de la loi hypothécaire. L'article 58 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, en ce qu'il consacre la priorité du créancier rétenteur pour des frais de conservation sur le vendeur, n'est en réalité qu'une répétition de l'article 22 de la loi hypothécaire dans l'hypothèse spécifique du conflit qui oppose un vendeur à un créancier pour des frais de conservation qui exerce en outre un droit de rétention⁸⁴. D'autre part, l'article 57 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, qui introduit les règles de conflit de rang, rappelle expressément l'application des articles 21 à 26 de la loi hypothécaire.

iii. Solution médiane : limitation de l'assiette du privilège du conservateur ?

⁸³ C'est en effet la chronologie de la naissance des créances garanties qui doit être examinée pour l'application de l'article 22 de la loi hypothécaire. Voy. F. GEORGES, « 2. Opposabilité ... », *op. cit.*, p. 104, n°23.

⁸⁴ Y. GODFROID, *op. cit.*, p. 741, n°1113.

Pour concilier au mieux les intérêts du créancier réservataire et ceux du conservateur, l'on pourrait, *de lege ferenda*, songer à limiter l'assiette du privilège du conservateur à la plus-value que son intervention a permis de réaliser⁸⁵. Nous sommes toutefois hésitant. Le conservateur risquerait en effet de refuser d'intervenir lorsque le coût de son intervention serait plus élevé que la plus-value qu'elle permet de réaliser.

C. Conclusion intermédiaire

Pour conclure ce premier conflit, nous estimons que le créancier réservataire et le titulaire du privilège des frais faits en conservation de la chose doit se résoudre à la faveur du second et ce, qu'il soit rétenteur ou non⁸⁶. Contrairement à ce qui se dégage *prima facie* de la lecture de l'article 58, alinéa 1^{er} du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, à nos yeux, seule la titularité d'une créance pour des frais en conservation de la chose est concluante. C'est donc moins la qualité de rétenteur que celle de titulaire d'une créance de frais faits pour la conservation de la chose qui permettra à un créancier de sortir victorieux du conflit qui l'opposerait à un créancier réservataire⁸⁷.

Sous-section 2. Conflit opposant le réservataire de propriété au bailleur

a) Mise en situation

La société X vend un bureau et d'autres accessoires à la société Y. Il est stipulé dans le contrat que le transfert de propriété n'aura lieu que lorsque la société Y aura payé l'intégralité du prix. Ces fournitures mobilières sont livrées dans l'immeuble pris en location par la société Y. Les biens sont réalisés, et le bailleur se joint à la répartition.

Cette mise en situation illustre le conflit de rang qui se pose entre un vendeur réservataire et un bailleur. Nous commencerons par revenir sur les fondements du privilège du bailleur et la critique dont ils font l'objet. Nous verrons ensuite comment doctrine et jurisprudence limitent la portée de ce privilège, avant d'examiner si cette limitation ne devrait pas être élargie dans l'hypothèse où le réservataire de propriété a procédé à l'enregistrement de sa clause de réserve de propriété. Enfin, nous nous positionnerons dans la controverse naissante à propos de la résolution du conflit de rang opposant le bailleur de bonne foi au vendeur réservataire.

b) Privilège du bailleur

i. Fondements

a) Gage tacite

⁸⁵ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1384, n°2040.

⁸⁶ En ce sens, voy. : Y. GODFROID, *op. cit.*, p. 741, n°1113.

⁸⁷ Dans un conflit qui opposerait un vendeur à un rétenteur pour une créance autre que celle pour des frais de conservation, le vendeur triompherait (Titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, art. 58, al. 2).

Le privilège du bailleur est justifié par une idée de gage tacite⁸⁸. Quelques considérations historiques permettent de mieux comprendre cette justification. En droit romain, il était fréquent que le locataire constitue un gage qui portait sur son mobilier au profit du bailleur. Au fil du temps, cette constitution de gage est devenue une clause de style. Le législateur est alors intervenu pour consacrer légalement cette pratique en prévoyant que le bailleur bénéficierait d'un droit de préférence sur tout ce qui garnit l'immeuble, sans qu'il soit nécessaire de le stipuler contractuellement. Ce qui était autrefois un gage contractuel est devenu un privilège⁸⁹.

b) L'apparence de crédit comme critère de l'étendue de l'assiette du privilège du bailleur

Reste à déterminer l'étendue de l'assiette de ce privilège. En prévoyant que le privilège du bailleur s'étend à tout ce qui garnit l'immeuble, le législateur définit largement l'assiette du privilège du bailleur. En effet, l'assiette s'étend à tout ce qui garnissant l'immeuble fait naître, aux yeux du bailleur, une apparence de crédit dans le chef du preneur⁹⁰. Font en principe naître une apparence de crédit tous les biens qui garnissent l'immeuble, qu'ils soient ou non la propriété du preneur⁹¹. Le bailleur pourra dès lors exercer un droit sur des biens qui ne sont pas la propriété de son locataire, raison pour laquelle un conflit de rang est susceptible de se poser entre un créancier réservataire et un bailleur.

c) Critique

Ce fondement est aujourd'hui farouchement critiqué en doctrine. A l'heure où la détention est de plus en plus fréquente, qu'elle repose sur un prêt, un dépôt, une consignation, un *leasing*, une réserve de propriété..., un bailleur peut-il encore légitimement croire que les meubles qui garnissent les lieux donnés en location se trouvent en propriété dans le patrimoine de son locataire ?⁹² Nous ne le pensons pas⁹³. Rappelons que « [l]a théorie de l'apparence suppose qu'on reconnaisse à une situation juridique apparente des effets juridiques identiques ou à tout le moins analogues à ceux qui se produiraient si cette situation correspondait à la réalité »⁹⁴. Selon nous, il ne faut néanmoins accorder des effets juridiques à l'apparence que dans les cas où l'on observe, la plupart du temps, une correspondance entre l'apparence et la réalité juridique. Or, comme nous venons de le mentionner, il arrive, de plus en plus souvent, que le détenteur ne soit par ailleurs pas le propriétaire. Il est donc souhaitable que *de lege ferenda* les conséquences juridiques attachées à l'apparence de crédit du preneur soient revues.

⁸⁸ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1384, n°2040.

⁸⁹ F. T'KINT, *op. cit.*, p. 222, n°423 ; H. DE PAGE et R. DEKKERS, *op. cit.*, p. 108, n°134.

⁹⁰ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 242, n°343. De Page et Dekkers étaient déjà réservés sur la question (H. DE PAGE et R. DEKKERS, *op. cit.*, p. 107, n°133).

⁹¹ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1389, n°2047 ; J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *op. cit.*, n°254.

⁹² A. ZENNER, *op. cit.*, p. 242, n°343.

⁹³ En ce sens, voy. en doctrine A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1391, n°2049, et la jurisprudence citée ; E. KRINGS, « Actuele trends inzake zekerheden », *T.P.R.*, 1992, p. 681, n°15 et en jurisprudence Civ. Liège (sais.), 30 janvier 1995, *J.L.M.B.*, 1996, p. 897.

⁹⁴ P. VAN OMMESLAGHE, *Traité de droit civil belge*, t. 2 : *Les obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 1743, n°1174.

ii. Bonne foi du bailleur

a) Réception de la critique en jurisprudence

Volontairement ou non, la jurisprudence a, dans une certaine mesure, rencontré les vœux de la doctrine qui formule la critique que nous venons d'exposer à l'endroit du privilège du bailleur⁹⁵. Elle admet aujourd'hui que l'assiette du privilège du bailleur soit limitée aux biens qui garnissent l'immeuble et à propos desquels le bailleur peut légitimement croire, au moment où ils entrent dans les lieux loués, qu'ils sont la propriété du preneur⁹⁶. Autrement dit, le bailleur doit être de bonne foi⁹⁷. Cette limitation de l'assiette du privilège du bailleur s'inscrit en parfaite conformité avec le fondement du privilège du bailleur, puisque seuls ces biens sont de nature à créer une apparence de crédit.

Dès lors, le véritable propriétaire des biens garnissant les lieux loués (*e.g.* le créancier réservataire) peut se prémunir contre le privilège du bailleur en l'informant de ce que le preneur n'est que simple détenteur du bien et ce, au plus tard au moment de l'introduction du bien dans les lieux loués⁹⁸.

b) Présomption de bonne foi

La bonne foi est présumée ; il n'est pas requis que le bailleur se livre à un devoir de recherche ou de vérification⁹⁹. Il appartient dès lors au vendeur de rapporter la preuve de la mauvaise foi du bailleur, en « démonstr[ant] que le bailleur savait ou devait savoir au moment de l'introduction du bien dans les lieux loués que le meuble lui appartenait, sans pour autant être tenu à un devoir de recherche ou de vérification »¹⁰⁰. La jurisprudence se montre généralement stricte à cet égard et exige, le plus souvent, une démarche active d'avertissement du bailleur de la part du vendeur¹⁰¹.

Jugé, à propos d'un véhicule prestigieux pris en *leasing* par le locataire, qu'il ne pouvait être exigé du bailleur qu'il se livre à des suppositions ou recherches sur la politique d'investissement de sa locataire dans la mesure où une telle obligation aurait pour effet de renverser la présomption de bonne foi du bailleur¹⁰².

⁹⁵ J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *op. cit.*, n°689.

⁹⁶ Cass. (1^{re} ch.), 4 décembre 2003, *R.W.*, 2004-2005, p. 623, note M. E. Storme.

⁹⁷ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1389, n°2047.

⁹⁸ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1389, n°2048 ; J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *op. cit.*, n°254.

⁹⁹ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1389, n°2047 ; J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *op. cit.*, n°254.

¹⁰⁰ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1389, n°2047.

¹⁰¹ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1390, n°2048.

¹⁰² Bruxelles (ch. suppl. B), 26 octobre 2000, *J.T.*, 2003, p. 815.

Jugé, à propos de trois véhicules pris en location par le locataire des lieux, que « la bonne foi n'exige pas que le bailleur procède à des investigations, notamment en ce qui concerne les biens qui font l'objet d'une location ou d'un crédit-bail »¹⁰³.

c) Nouvelle perspective offerte par la possibilité d'enregistrement de la clause de réserve de propriété

Selon nous, cette jurisprudence stricte pourrait désormais être nuancée pour les créanciers réservataires en raison de la faculté d'enregistrer les clauses de réserve de propriété. A notre avis, cette faculté ne se limite pas aux seules clauses de réserve de propriété qui portent sur des meubles qui ont vocation à être immobilisés par incorporation¹⁰⁴. Aussi, les plaideurs qui y ont intérêt pourraient tenter de convaincre les juges que le créancier réservataire qui a procédé à l'enregistrement de la clause de réserve de propriété *avant* l'entrée des biens dans les lieux pris en location rapporte à suffisance la preuve de la mauvaise foi du bailleur.

En réalité, il s'agirait de transposer, en matière mobilière, le mécanisme de la publicité immobilière dont question dans l'article 3.30 du Code civil qui succède, depuis le 1^{er} septembre 2021, à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire. En effet, dans une certaine interprétation de ces dispositions, on pourrait considérer que l'accomplissement du formalisme publicitaire a pour conséquence que devra être considérée comme objectivement de mauvaise foi et, partant, inéligible au bénéfice de la protection des tiers de bonne foi, toute personne qui, postérieurement à l'accomplissement dudit formalisme, prétend ignorer l'acte qui fait l'objet de la mesure de publicité.

Il ne nous paraît pas déraisonnable, dans un souci délibéré de réduire les conséquences juridiques attachées à l'apparence, de transposer dans une certaine mesure le mécanisme en matière mobilière à propos de la clause de réserve de propriété. En adoptant cette position, nous nous écartons de la jurisprudence antérieure¹⁰⁵ qui considérait généralement que le dépôt de la facture au greffe du tribunal de commerce ne suffisait pas à renverser la présomption de bonne foi¹⁰⁶. Nous pensons que cet écart est justifié compte tenu de la différence entre les deux formalismes publicitaires : la consultation du registre des gages est plus aisée que la consultation des factures déposées au greffe du tribunal de commerce¹⁰⁷. Dès lors, si le Professeur Grégoire écrivait en 2001 qu'il ne pouvait être demandé aux bailleurs « de vérifier constamment si de nouvelles factures [avaient] été déposées au greffe du tribunal de commerce du lieu de l'immeuble loué »¹⁰⁸, il nous paraît aujourd'hui envisageable de mettre à charge de certains bailleurs un devoir d'investigation consistant en la consultation du registre des gages.

¹⁰³ Bruxelles, 3 décembre 2001, R.W., 2003-2004, p. 421 (traduction libre).

¹⁰⁴ En toute hypothèse, l'article 29 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil ne l'interdit pas.

¹⁰⁵ Bruxelles, 26 février 1982, J.T., 1983, p. 237, note F. Glansdorff.

¹⁰⁶ J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *op. cit.*, 2019, n°271, et la jurisprudence citée en note infrapaginale n°48.

¹⁰⁷ Sur le fonctionnement du registre des gages, voy. C. VAN DEN BROECK et F. DE LEO, « Het gebruik van het pandregister onder de nieuwe Pandwet, *Notariaat*, 2017, n°17, p. 3 à 5.

¹⁰⁸ M. GREGOIRE, « Les sûretés réelles et les privilèges – II^{ème} partie : 1975-2000 – II. Les privilèges mobiliers (suite) », *DBF*, 2001, p. 105, n°302 ; M. GREGOIRE « Commentaire art. 20, 5° L. hyp. », *Privilèges et hypothèques* (f. mob.), Waterloo, Kluwer, 15 octobre 2004, p. 57, n°21.

A nos yeux, ce devoir d'investigation ne devrait être mis à la charge que des seuls bailleurs professionnels, à l'exclusion des bailleurs profanes, desquels on ne peut exiger qu'ils consultent le registre des gages. A l'égard de ceux-ci, nous pensons qu'il faut donc considérer que le seul enregistrement de la clause de réserve de propriété ne suffit pas à renverser la présomption de bonne foi.

Il est vrai que la Cour de cassation a, dans un récent arrêt du 30 octobre 2020¹⁰⁹, rejeté un pourvoi dirigé contre un arrêt de la cour d'appel d'Anvers qui jugeait que le vendeur qui se prévaut d'un contrat dans lequel une clause de réserve de propriété est stipulée n'établit pas la preuve de son droit de propriété. Néanmoins, une telle clause enregistrée doit nécessairement faire naître un doute dans le chef d'un bailleur professionnel quant à l'identité du propriétaire du bien visé par la clause de réserve de propriété. Le bailleur professionnel ne peut partant considérer, de bonne foi, que le bien est la propriété de son locataire.

c) Résolution du conflit de rang

i. Position majoritaire

La doctrine majoritaire fait triompher le bailleur de bonne foi dans les conflits l'opposant à un créancier réservataire¹¹⁰. Cette position nous semble cohérente. Dans la mesure où l'article 23, alinéa 2 de la loi hypothécaire dispose expressément que le bailleur l'emportera sur le vendeur privilégié, l'on conçoit difficilement que le législateur ait entendu résoudre le conflit entre le vendeur réservataire et le bailleur dans le sens contraire. En maintenant en vigueur l'article 23, alinéa 2 de la loi hypothécaire, le législateur a en effet réitéré son souhait que le conflit entre le bailleur et le vendeur soit arbitré à la faveur du premier. Le législateur n'a pas pu en même temps vouloir que vendeur et acheteur puissent, par accord de volonté, faire basculer la balance en faveur du second.

Néanmoins, l'on admet également que le bailleur de bonne foi ne pourra s'attaquer que subsidiairement aux biens desquels le locataire n'est pas propriétaire¹¹¹. Autrement dit, ce n'est que si le bailleur n'est pas totalement désintéressé par les biens qui sont la propriété du locataire qu'il pourra saisir les biens qui sont la propriété d'un tiers.

ii. Controverse en germe ?

¹⁰⁹ Cass., 30 octobre 2020 (1^{re} ch.), *TIBR*, 2021, n°1, p. 47, note S. Baeyens. Dans cette affaire, le curateur d'un vendeur réservataire (A) revendiquait des diamants qui faisaient l'objet d'une saisie conservatoire par un créancier saisissant (B). Dans la mesure où le débiteur saisi (C) était en possession des diamants, ce dernier était, sur le fondement de la règle de preuve de l'article 2279 de l'ancien Code civil, présumé disposer d'un titre de propriété sur les diamants. Il appartenait donc à A de prouver son droit de propriété sur ceux-ci. En l'espèce, il a été jugé que la clause de réserve de propriété stipulée valablement dans le contrat de vente entre A et C ne suffisait pas à prouver le droit de propriété de A.

¹¹⁰ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1393, n°2052 ; J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *op. cit.*, n°271.

¹¹¹ J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *op. cit.*, n°257 ; M. E. STORME, *op. cit.*, p. 122, n°155 ; Y. MERCHERS, « Bail en général », *Rép. not. (f. mob.)*, t. VIII : Les baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 258, n°366. En jurisprudence, voy. Comm. Gand, div. Dendermonde (2^e ch.), 9 janvier 2017, *R.W.*, 2016-2017, p. 1106.

a) Assimilation du privilège du bailleur à un gage ?

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 11 juillet 2013, la question se pose en doctrine de savoir si, compte tenu du fondement du privilège du bailleur que nous avons rappelé, il ne faut pas assimiler le bailleur de bonne foi à un gagiste pour la résolution des conflits de rang¹¹². Si tel était le cas, l'article 58, alinéa 2 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil commanderait de résoudre le conflit en faveur du vendeur réservataire.

b) Ralliement à la position majoritaire

Nous ne sommes pas convaincu par cette assimilation. Ne faut-il pas voir dans cette position minoritaire une tentative de réduire l'efficacité du privilège du bailleur ? Cette tentative est légitime¹¹³, compte tenu de la critique qui surgit en doctrine à propos du fondement du privilège du bailleur. Nous ne pensons cependant pas que le législateur ait remis en cause le triomphe du bailleur de bonne foi sur le créancier réservataire. Quatre arguments peuvent justifier cette position selon laquelle le privilège du bailleur ne doit pas être assimilé à un gage.

D'abord, la position selon laquelle le privilège du bailleur devrait être assimilé à un gage ne trouve aucun appui dans la loi, ni dans les travaux préparatoires. Au contraire, en maintenant le privilège du bailleur¹¹⁴, et, partant, en s'écartant de la proposition des experts qui en préconisait la suppression dans la mesure où il était rendu inutile compte tenu de « la consécration d'un gage à l'assiette étendue et aux conditions de formation assouplies »¹¹⁵, le législateur a témoigné de sa volonté de maintenir la sûreté dont bénéficie les bailleurs à l'état de privilège.

Ensuite, on peut lire en doctrine que « la loi sur les sûretés réelles mobilières est impérative et s'interprète de manière restrictive, elle ne concerne pas le privilège du bailleur. *A contrario*, la loi aurait obligé le bailleur à faire enregistrer son gage dans le registre »¹¹⁶.

Nous nous rallions partiellement à cet argument. Nous pensons en effet qu'en recourant aux termes « créanciers gagistes » dans l'article 58 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, le législateur n'a pas entendu viser les créanciers qui disposent d'un privilège fondé sur une

¹¹² S. VAN OMMESLAGHE, « Section 2. Certains privilèges mobiliers spéciaux. § 1^{er}. Le privilège du bailleur », *Manuel des sûretés et des privilèges*, T. Hümer (dir.), Bruxelles, Kluwer, 2020, p. 458, n°602 ; Y. GODFROID, *op. cit.*, p. 751, n°1131 ; I. VEROUGSTRAETE (dir.), *op. cit.*, p. 996, n°1355. De manière plus incertaine dans la mesure où l'auteur s'exprime de manière contradictoire en exprimant l'idée que le privilège du vendeur est primé par le bailleur de bonne foi, avant d'écrire, à propos de l'article 58 du chapitre XVII du livre III de l'ancien Code civil qui donne la priorité au vendeur sur le gagiste, que « [l]es créanciers dont le privilège se justifie par l'idée d'un gage tacite, tels le commissionnaire et son bailleur de fonds ou le transporteur, ont le même rang que le gagiste », voy. A. ZENNER, *op. cit.*, p. 1409, n°2082.

¹¹³ Nous tentons d'ailleurs de combattre cette jurisprudence par le truchement de l'enregistrement de la clause de réserve de propriété (voy. *supra*).

¹¹⁴ F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *Ius & Actores*, 2013, p. 66, n°5 ; F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *R.F.D.L.*, 2013, p. 326, n°5.

¹¹⁵ F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *Ius & Actores*, 2013, p. 65, n°4 ; F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *R.F.D.L.*, 2013, p. 325, n°4.

¹¹⁶ I. VEROUGSTRAETE (dir.), *op. cit.*, p. 996, n°1355.

idée de gage tacite. Le privilège du bailleur ne doit pas être dénaturé en gage au seul motif qu'il repose sur l'idée de gage tacite. De Page et Dekkers refusaient d'ailleurs déjà une assimilation complète du privilège du bailleur au gage en s'exprimant en ces mots : « Il faudrait toutefois se garder de pousser trop loin l'assimilation du privilège du bailleur au droit de gage. La sûreté que nous étudions reste un privilège ; le gage n'en est que l'ancêtre »¹¹⁷.

En revanche, nous sommes plus réservé quant à l'affirmation selon laquelle si le législateur avait entendu assimiler le privilège du bailleur à un gage, il aurait nécessairement imposé son enregistrement dans le registre des gages. En effet, l'article 39 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil prévoit qu'un gage sera également opposable lorsque, portant sur un bien corporel, celui-ci est mis en la possession matérielle du créancier ou d'un tiers convenu. Si l'on s'en tient au but de la loi, en réalité, le législateur a entendu assurer une certaine publicité du gage à l'égard des tiers, que ce soit par l'enregistrement du gage ou par la dépossession¹¹⁸. A supposer que le législateur ait voulu que le privilège du bailleur soit assimilé à un gage¹¹⁹, il ne nous paraît pas déraisonnable de concevoir qu'il aurait pu estimer que le simple fait que les biens se trouvent dans les lieux loués assure une publicité suffisante à l'égard des tiers.

Par ailleurs, assimiler le bailleur de bonne foi à un gagiste nous imposerait de constater l'existence d'une antinomie. En effet, si l'on devait admettre cette assimilation, l'article 58, alinéa 2 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil trancherait le conflit opposant un vendeur privilégié à un bailleur de bonne foi en faveur du premier, alors que l'article 23, alinéa 2 de la loi hypothécaire – toujours en vigueur faut-il le rappeler – tranche le même conflit en faveur du second. Pour éviter ce constat d'antinomie, il convient donc de ne pas assimiler le bailleur de bonne foi à un gagiste¹²⁰.

Enfin, si le bailleur devait être assimilé à un gagiste pour l'application de l'article 58 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, nous ne sommes pas certain que cette disposition satisferait à un éventuel contrôle de constitutionnalité. En effet, les biens qui garnissent les lieux loués et qui sont seulement détenus par le preneur ne sont pas uniquement des biens dont la propriété est réservée. Il peut également s'agir, comme nous l'avons vu, de biens en dépôt, en consignation, ou encore pris en location ou en *leasing*¹²¹. Dès lors que l'article 58 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil permettrait aux seuls vendeurs réservataires de tirer leur épingle du jeu, à l'exclusion des *verus dominus* qui revêtent une autre qualité, il contiendrait selon nous une différence de traitement injustifiée.

d) Conclusion intermédiaire

A nos yeux, le bailleur de bonne foi doit l'emporter sur le vendeur réservataire et ce, en application de l'article 23, alinéa 2 de la loi hypothécaire. Le vendeur réservataire pourra

¹¹⁷ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *op. cit.*, p. 110, n°135.

¹¹⁸ Exposé des motifs précité, *Doc. Ch.*, 2012-2013, n°2463/1, p. 15.

¹¹⁹ Ce qui selon nous n'est pas le cas.

¹²⁰ Y. GODFROID, *op. cit.*, p. 751, n°1131 ; I. VEROUGSTRAETE (dir.), *op. cit.*, p. 996, n°1355.

¹²¹ A. ZENNER, *op. cit.*, p. 242, n°343.

néanmoins, à coup sûr, se prémunir contre l'issue défavorable que lui réserve ce conflit en avertissant le bailleur de son droit de propriété avant l'entrée dans les lieux loués des meubles dont la propriété est réservée.

Il reste que la réforme des sûretés mobilières offre également une brèche dans laquelle nous ne pouvons qu'inviter les praticiens à s'engouffrer. Selon nous, il pourrait en effet être admis que renverse la présomption de bonne foi du bailleur le réservataire de propriété qui a enregistré sa clause de réserve de propriété avant l'entrée dans les lieux loués des meubles dont la propriété est réservée.

Sous-section 3. Conflit opposant le réservataire de propriété au créancier hypothécaire

a) Mises en situation

Pour illustrer le conflit susceptible de se poser entre un créancier réservataire et un créancier hypothécaire, six mises en situation méritent de retenir notre attention. Nous les classerons en deux catégories, selon que l'enregistrement de la clause de réserve de propriété intervient avant ou après l'immobilisation par incorporation. L'issue de chacune des situations est identique : Monsieur X, restaurateur, tombe en faillite alors que la banque et le cuisiniste ne sont pas encore intégralement remboursés.

i. Première catégorie : l'enregistrement de la clause de réserve de propriété précède l'immobilisation par incorporation

a) Inscription hypothécaire – enregistrement de la CRP – incorporation

Monsieur X est propriétaire de son restaurant qu'il a financé par un crédit hypothécaire non intégralement remboursé. Il décide de remplacer sa cuisine. Le cuisiniste lui permet d'étaler le paiement sur plusieurs années. Le contrat stipule que la cuisine restera la propriété du cuisiniste jusqu'au plein paiement du prix. La clause de réserve de propriété est enregistrée dans le registre des gages avant que la cuisine ne soit installée.

b) Enregistrement de la CRP – incorporation – inscription hypothécaire

Monsieur X est propriétaire de son restaurant. Il décide de remplacer sa cuisine. Le cuisiniste lui permet d'étaler le paiement sur plusieurs années. Le contrat stipule que la cuisine restera la propriété du cuisiniste jusqu'au plein paiement du prix. La clause de réserve de propriété est enregistrée avant que la cuisine ne soit installée. Quelques mois après l'installation de sa cuisine, Monsieur X décide d'agrandir son restaurant. L'annexe du restaurant est financée par un crédit hypothécaire.

c) Enregistrement de la CRP – inscription hypothécaire – incorporation

Monsieur X est propriétaire de son restaurant. Il décide simultanément de remplacer sa cuisine et d'agrandir son restaurant. Le cuisiniste lui permet d'étaler le paiement sur plusieurs années. Le contrat stipule que la cuisine restera la propriété du cuisiniste jusqu'au plein paiement du prix. La clause de réserve de propriété est enregistrée. L'annexe du restaurant est financée par un crédit hypothécaire. L'inscription hypothécaire intervient postérieurement à l'enregistrement de la clause de réserve de propriété, mais avant l'installation de la cuisine.

i. Deuxième catégorie : l'enregistrement de la clause de réserve de propriété suit l'immobilisation par incorporation

a) Incorporation – enregistrement de la CRP – inscription hypothécaire

Monsieur X est propriétaire de son restaurant. Il décide de remplacer sa cuisine. Le cuisiniste lui permet d'étaler le paiement sur plusieurs années. Le contrat stipule que la cuisine restera la propriété du cuisiniste jusqu'au plein paiement du prix. La cuisine est installée et la clause de réserve de propriété est enregistrée après l'installation. Quelques mois après l'installation de sa cuisine, Monsieur X décide d'agrandir son restaurant. L'annexe du restaurant est financée par un crédit hypothécaire.

b) Incorporation – inscription hypothécaire – enregistrement de la CRP

Monsieur X est propriétaire de son restaurant. Il décide de remplacer sa cuisine. Le cuisiniste lui permet d'étaler le paiement sur plusieurs années. Le contrat stipule que la cuisine restera la propriété du cuisiniste jusqu'au plein paiement du prix. La cuisine est installée. Quelques mois après l'installation de sa cuisine, Monsieur X décide d'agrandir son restaurant. L'annexe du restaurant est financée par un crédit hypothécaire. Compte tenu de la crise de la covid-19, le cuisiniste craint de ne jamais être remboursé. Sur conseil d'un ami juriste, le cuisiniste procède à l'enregistrement de sa clause de réserve de propriété.

c) Inscription hypothécaire – incorporation – enregistrement de la CRP

Monsieur X est propriétaire de son restaurant qu'il a financé par un crédit hypothécaire non intégralement remboursé. Il décide de remplacer sa cuisine. Le cuisiniste lui permet d'étaler le paiement sur plusieurs années. Le contrat stipule que la cuisine restera la propriété du cuisiniste jusqu'au plein paiement du prix. La clause de réserve de propriété est enregistrée dans le registre des gages après que la cuisine ait été installée.

b) Conflit de rang ?

En début de section, nous avons rappelé les conditions d'existence d'un conflit de rang. Celles-ci appellent de formuler deux considérations particulières dans le conflit qui nous occupe : l'une quant à l'assiette commune des deux sûretés, l'autre quant au caractère opposable des deux sûretés en conflit.

Quant à la subordination de l'existence d'un conflit de rang à l'existence d'une communauté d'assiette entre les deux sûretés, il est *a priori* permis de douter que le réservataire de propriété puisse entrer en conflit avec un créancier hypothécaire. En effet, alors que la clause de réserve de propriété est une sûreté réelle *mobile*, l'hypothèque ne peut porter, sous réserve de l'hypothèque maritime, que sur des *immeubles*¹²². Le doute est cependant rapidement évacué puisque, par la magie du droit des biens, un meuble peut devenir immeuble, que ce soit par incorporation ou par destination. Il est unanimement admis que l'immobilisation par destination ne peut entraîner un concours entre un réservataire de propriété et un créancier hypothécaire¹²³. En effet, l'immobilisation précitée suppose que l'immeuble et le meuble qui en est l'accessoire soient la propriété d'une même personne¹²⁴, ce qui ne peut assurément pas être le cas lorsque la propriété du bien meuble à immobiliser est réservée¹²⁵. Rien n'a changé à cet égard depuis l'entrée en vigueur du livre 3 du Code civil¹²⁶. En revanche, cette condition d'unicité de propriétaire n'est pas requise pour que joue l'immobilisation par incorporation. Dès lors, seule l'immobilisation par incorporation permet de concevoir un conflit entre un réservataire de propriété et un créancier hypothécaire.

Quant à la nécessité que les deux sûretés soient opposables, nous rappelons que la clause de réserve de propriété n'est opposable en cas d'immobilisation que moyennant son enregistrement dans le registre des gages¹²⁷. Par ailleurs, l'hypothèque ne sera opposable que si elle a été inscrite dans les registres de la publicité hypothécaire¹²⁸.

c) Notion d'immobilisation par incorporation

L'immobilisation par incorporation étant l'une des conditions d'existence du conflit de rang que nous examinons, il est primordial de pouvoir déterminer si un meuble s'est véritablement immobilisé par incorporation. La parfaite maîtrise de cette institution permettra également au créancier qui aurait négligé de procéder à l'enregistrement de sa clause de réserve de propriété d'épuiser tous les arguments possibles pour prétendre à l'absence d'immobilisation par incorporation¹²⁹.

Selon la définition de l'article 3.47, alinéas 2 et 3 du Code civil, « [s]ont immeubles par incorporation, [non seulement] tous ouvrages et plantations qui, s'incorporant aux immeubles par nature, en constituent une composante inhérente » mais également « les composantes inhérentes de ces ouvrages et plantations, que ces composantes inhérentes soient incorporées ou non ». La composante inhérente d'un bien est quant à elle définie dans l'article 3.8, paragraphe 2 du Code civil comme « un élément nécessaire de ce bien qui ne peut en être séparé

¹²² Loi hypothécaire, art. 45.

¹²³ F. HELSEN, « Onroerendmaking ... », p. 2.

¹²⁴ P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1 : *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 69, n°34.

¹²⁵ R. JANSSEN, *op. cit.*, p. 162, n°36.

¹²⁶ Projet de loi portant le livre 3 "Les biens" du Code civil, commentaire des articles, *Doc. Ch.*, 2019, n°173/1, p. 119. Cela ressort également d'une lecture combinée des articles 3.47, alinéa 4, et 3.9, alinéa 1^{er} du Code civil.

¹²⁷ Titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, art. 71.

¹²⁸ Loi hypothécaire, art. 81.

¹²⁹ H. CAMBRESIER et M. NICOLAS, *op. cit.*, p. 120.

sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de ce bien ». Si cette définition est en apparence révolutionnaire, les travaux préparatoires du livre III du Code civil précisent néanmoins qu'elle ne s'inscrit pas à contre-courant de la jurisprudence récente en la matière¹³⁰. L'entrée en vigueur du livre 3 du Code civil n'a donc pas modifié l'étendue du concept d'immobilisation par incorporation.

d) Résolution du conflit de rang

i. Controverse

S'il est incontestable que le législateur a envisagé l'hypothèse du conflit de rang susceptible de se poser entre un créancier réservataire de propriété et un créancier hypothécaire, force est de constater qu'il n'a pas arbitré ce conflit. Deux solutions sont envisageables¹³¹ et défendues en doctrine.

a) Application de la règle d'antériorité

La première consiste à faire application de la règle d'antériorité. Il s'agit de comparer la date d'enregistrement de la clause de réserve de propriété dans le registre des gages avec celle de l'inscription hypothécaire. L'emporte le créancier qui, le premier, a accompli le formalisme publicitaire attaché à sa sûreté¹³². Selon les défenseurs de cette position, cette solution se recommanderait d'une application par analogie de l'article 57 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil¹³³.

b) Primauté du vendeur sur le créancier hypothécaire

La seconde consiste à toujours trancher le conflit de rang en faveur du créancier réservataire de propriété que la date de l'enregistrement de la clause de réserve de propriété soit antérieure ou postérieure à la date de l'inscription hypothécaire. Les partisans¹³⁴ de cette solution trouvent un appui dans les travaux préparatoires : « À l'heure actuelle, le vendeur peut se protéger [du conflit avec un créancier hypothécaire] non en se réservant la propriété mais en invoquant son privilège et en déposant la facture au greffe du tribunal de commerce, pour autant qu'il s'agisse de biens d'investissement (art. 20, 5°, de la loi hypothécaire). Ce dépôt protège le vendeur contre le créancier hypothécaire *même si l'inscription hypothécaire est antérieure*. Cette exception à la règle de priorité s'explique par l'idée que le prêt en vue de l'acquisition de biens d'investissement mérite une protection particulière. C'est un choix justifié. Une protection équivalente est offerte au vendeur dans le projet. Le vendeur de biens d'investissement qui a

¹³⁰ C. ROUSSIEAU, « Titre 2. Classification des biens », *Le nouveau droit des biens*, P. Lecocq et al. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 80, n°20.

¹³¹ V. SAGAERT, « Het eigendomsvoorbehoud (en retentierecht) onder de Pandwet », *Roerende zekerheden na de pandwet*, M. E. Storme (dir.), Morsel, Intersentia, 2017, p. 49, n°33 ; V. SAGAERT et J. DEL CORRAL, *op. cit.*, p. 146, n°224.

¹³² C. VAN DEN BROECK et F. DE LEO, *op. cit.*, p. 2, n°5.

¹³³ C. ENGELS, « De Pandwet en de notariële praktijk », *T.Not.*, 2018, p. 730, n°63.

¹³⁴ M. THIELENS, *op. cit.*, p. 239, n°57.

enregistré sa réserve de propriété dans le registre des gages a priorité sur le créancier hypothécaire (articles 81 et 65) »¹³⁵. Une autre justification avancée consiste à dire que « [h]et eigendomsvoorbehoud wordt geacht altijd ‘logisch ouder’ te zijn dan andere zekerheden »¹³⁶.

ii. Solution

La première solution, c’est-à-dire l’application de la règle d’antériorité en toute hypothèse, doit à notre sens être écartée. Elle aboutit à un résultat qui n’est pas en phase avec les objectifs poursuivis par le législateur dans l’hypothèse où, tout en intervenant avant l’immobilisation par incorporation, l’enregistrement de la clause de réserve de propriété est postérieur à l’inscription hypothécaire (mise en situation i. a)). On peut en effet lire dans les travaux préparatoires de la réforme des sûretés mobilières que « l’objectif formel est de parvenir à un droit des sûretés efficace, flexible et prévisible, afin de favoriser l’octroi de crédit pour renforcer notre économie [et que] les dispositions doivent dès lors être interprétées dans cette perspective »¹³⁷. Par ailleurs, dans la mise en œuvre de cette idée de favoriser l’octroi de crédit, le législateur souhaite, légitimement, que le vendeur impayé occupe une position forte en cas de concours au motif qu’à défaut d’une telle position, il pourrait être réticent à livrer avant d’être payé¹³⁸. Cette idée que l’on retrouve dans les travaux préparatoires traduit le principe « *purchase money priority* »¹³⁹. Dans cette optique, ne faut-il donc pas, en toute hypothèse, conclure au triomphe du créancier réservataire sur le créancier hypothécaire ?

Nous pensons que la priorité du créancier réservataire sur le créancier hypothécaire doit être admise à la condition que l’enregistrement de la clause de réserve de propriété soit intervenu *avant* l’immobilisation par incorporation. Outre le fait que cette solution se recommande de la logique d’octroi de crédit préconisée par le législateur dans les travaux préparatoires, elle ne porte pas atteinte de manière disproportionnée aux droits du créancier hypothécaire qui, tant que le bien ne s’est pas immobilisé, n’a en définitive que des « espérances légitimes » à voir l’assiette de sa sûreté s’accroître à des accessoires qui viendraient s’y incorporer.

Nous avons par ailleurs soutenu que la clause de réserve de propriété pouvait encore être enregistrée postérieurement à l’immobilisation par incorporation. Dans cette hypothèse, le principe constitutionnel de non-discrimination, dans son volet passif, commande de ne pas traiter, sans justification objective et raisonnable, de manière identique des situations différentes¹⁴⁰. Reconnaître une priorité de principe au créancier réservataire lorsque celui-ci enregistre sa clause de réserve de propriété après l’immobilisation par incorporation porterait déraisonnablement atteinte aux droits du créancier dont l’hypothèque aurait été inscrite avant

¹³⁵ Exposé des motifs précité, *Doc. Ch.*, 2012-2013, n°2463/1, p. 31. C’est nous qui soulignons.

¹³⁶ F. HELSEN, « Onroerendmaking ... », *op. cit.*, p. 3.

¹³⁷ Exposé des motifs précité, *Doc. Ch.*, 2012-2013, n°2463/1, p. 9.

¹³⁸ Exposé des motifs précité, *Doc. Ch.*, 2012-2013, n°2463/1, p. 28. Voy. également E. DIRIX, *op. cit.*, p. 27, n°38.

¹³⁹ F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *Ius & Actores*, 2013, p. 101, n°85 ; F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *R.F.D.L.*, 2013, p. 363, n°85.

¹⁴⁰ C. BEHRENDT et M. VRANCKEN, *Principes de droit constitutionnel belge*, Bruges, La Charte, 2019, p. 681, n°1058.

cet enregistrement. En effet, si l'immobilisation par incorporation *et* l'inscription hypothécaire interviennent *avant* l'enregistrement de la clause de réserve de propriété (mises en situation ii. b) et ii. c)), le créancier hypothécaire peut légitimement croire que les accessoires incorporés accroissent l'assiette de sa sûreté, sans devoir craindre le concours du créancier réservataire. Il en résulte que, si la clause de réserve de propriété est enregistrée après l'immobilisation par incorporation, la règle d'antériorité doit trouver à s'appliquer.

Notre position peut être résumée de manière synthétique conformément au tableau suivant.

		1	2	3	Qui l'emporte ?	
					Règle d'antériorité	Primauté du vendeur
Enregistrement de la CRP avant immobilisation	i. a)	IH	Enr. CRP	Incorporation	Créancier hypothécaire	Vendeur
	i. b)	Enr. CRP	Incorporation	IH	Vendeur	Vendeur
	i. c)	Enr. CRP	IH	Incorporation	Vendeur	Vendeur
Enregistrement de la CRP après immobilisation	ii. a)	Incorporation	Enr. CRP	IH	Vendeur	Vendeur
	ii. b)	Incorporation	IH	Enr. CRP	Créancier hypothécaire	Vendeur
	ii. c)	IH	Incorporation	Enr. CRP	Créancier hypothécaire	Vendeur

Légende :

CRP = clause de réserve de propriété
IH = inscription hypothécaire
Incorporation = immobilisation par incorporation
Enr. CRP = enregistrement de la clause de réserve de propriété dans le registre des gages

Le créancier qui, selon nous, doit triompher, figure en **gras**.

e) Conclusion intermédiaire

La position minoritaire, voire inédite, que nous défendons selon laquelle la clause de réserve de propriété peut être enregistrée sans limite de temps nous a contraint de résoudre distinctement le conflit de rang qui oppose le créancier hypothécaire à un créancier réservataire selon que la clause de réserve de propriété est enregistrée avant ou après l'immobilisation par incorporation.

Guidé par le souci de respecter la volonté du législateur de favoriser l'octroi de crédit et de ne pas porter déraisonnablement atteinte aux droits des créanciers hypothécaires, nous avons réglé le conflit entre un créancier hypothécaire et un créancier réservataire comme suit : si l'enregistrement de la clause de réserve de propriété précède l'immobilisation par incorporation (mises en situation i.), le créancier réservataire devra triompher. S'il lui succède (mises en situation ii.), l'adage *prior tempore potior iure* permettra de trancher le conflit.

Dans un souci de sécurité juridique, nous ne pouvons que souhaiter une intervention, sinon du législateur, de la Cour de cassation pour trancher non seulement la question si l'enregistrement de la clause de réserve de propriété peut intervenir postérieurement à l'immobilisation par incorporation, mais également le conflit de rang que nous venons d'examiner.

CONCLUSION

Nous avons commencé par brièvement rappeler l'historique de l'opposabilité de la clause de réserve de propriété. Depuis l'entrée en vigueur de la réforme des sûretés réelles mobilières qui s'inscrit, selon le vœu du législateur, dans la perspective d'un droit des sûretés plus fonctionnel¹⁴¹, la clause de réserve de propriété a été élevée au rang des véritables sûretés mobilières. Elle est désormais opposable, à certaines conditions que nous avons examinées, dans toutes les situations de concours.

Il n'en demeure pas moins que l'analyse du second stade du raisonnement – celui consistant à trancher les conflits de rang susceptibles de se poser entre deux sûretés opposables – révèle que la propriété, que Stoufflet qualifie de « reine des sûretés »¹⁴², est parfois détrônée. A nos yeux, le créancier réservataire devra en effet, à tout le moins, s'incliner lorsqu'il fait face à un créancier pour des frais faits en conservation de la chose, qu'il soit rétenteur ou non, et à un bailleur de bonne foi. Lorsque le bien meuble qui fait l'objet de la réserve de propriété a été immobilisé par incorporation, le créancier réservataire devrait pareillement s'incliner lorsqu'un conflit l'oppose à un créancier qui peut se prévaloir d'une hypothèque inscrite antérieurement à l'enregistrement de la clause de réserve de propriété, à moins que ce dernier n'ait eu lieu avant l'incorporation.

Nous avons également mis en évidence différents rôles que pourrait jouer l'enregistrement de la clause de réserve de propriété dans le cadre de la résolution des conflits de rang. Si le législateur a expressément prévu que l'enregistrement était nécessaire pour que la clause de réserve de propriété puisse être opposable en cas d'immobilisation par incorporation¹⁴³, peut-être n'avait-il pas envisagé que l'enregistrement, en tant que mesure de publicité, pourrait également avoir d'autres conséquences. En particulier, il pourrait justifier que l'on considère comme étant de mauvaise foi celui qui, à tout le moins lorsqu'il est un professionnel, prétend ignorer que celui entre les mains de qui le bien se trouve n'est que détenteur. En outre, l'enregistrement de la clause de réserve de propriété pourrait faire naître dans le chef du rétenteur un devoir d'investigation renforcé quant à l'étendue des pouvoirs de son débiteur sur le bien.

¹⁴¹ Exposé des motifs précité, *Doc. Ch.*, 2012-2013, n°2463/1, p. 18.

¹⁴² J. STOUFFLET, « L'usage de la propriété à des fins de garantie », *Les sûretés*, Paris, Feduci, 1984, p. 320, n°2, cité par V. NICAISE, « La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *For. ass.*, 2017, p. 129.

¹⁴³ Titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, art. 71.

En tout état de cause, la présente contribution a par ailleurs mis en exergue différentes controverses que l'on voit poindre en doctrine en matière de conflits de rang. Le Professeur Georges a déjà écrit, à propos du régime en vigueur avant la réforme des sûretés réelles mobilières, à quel point la réglementation des conflits de rang était chaotique¹⁴⁴. Le régime actuellement en vigueur n'est, à notre sens, encore qu'imparfaitement achevé. Nous ne pouvons que souhaiter que le législateur apporte davantage de sécurité juridique dans une matière telle que celle des conflits de rang où la controverse ne devrait pas pouvoir être tolérée. Peut-être le paradoxe des sûretés peu sûres¹⁴⁵ que le Professeur Bruyneel mettait en évidence a-t-il encore de « belles » années devant lui...

¹⁴⁴ F. GEORGES, « 2. Opposabilité ... », *op. cit.*, p. 102, n°21.

¹⁴⁵ A. BRUYNEEL, « L'évolution du droit des sûretés – Constatations et questions », *Les sûretés*, Paris, Feduci, 1984, p. 277 et s., cité par F. GEORGES, « 2. Opposabilité ... », *op. cit.*, p. 102, n°21.