

5. ACTUALITÉS DES PROCÉDURES DE SAISIE IMMOBILIÈRE ET D'ORDRE

Matthieu Van Molle

Notaire

Chargé de cours à l'Université de Liège

Maître de conférences à l'Université Libre de Bruxelles

Introduction	136
SECTION 1. Éléments de procédure	137
SECTION 2. Rédaction du cahier des charges	145
SECTION 3. Vente Biddit	150
SECTION 4. Adjudication	153
SECTION 5. Faculté de surenchère	156
SECTION 6. Procédure d'ordre	159
Conclusion	162

Introduction¹

1. La procédure de saisie-exécution immobilière et d'ordre suit son chemin dans les procédures particulières, alimentant de temps à autre la jurisprudence et retenant parfois l'attention du législateur.

Au cours des cinq dernières années, celui-ci s'est particulièrement intéressé à la vente publique sur saisie, au cours des réformes consacrées – pour tant – au droit de l'entreprise : tantôt avec bonheur, en légalisant la vente publique électronique ou dématérialisée que le notariat a développée avec l'application *Biddit* ; tantôt avec moins de bonheur, selon l'auteur de ces lignes, en supprimant la faculté de surenchère.

Sur la même période, la Cour de cassation a pu donner une définition claire et précise de la vente publique immobilière, qui relève du monopole notarial, ainsi que trancher d'autres points de procédure.

2. Ce sont ces questions actuelles, illustrées par la jurisprudence récente des juges du fond, que nous nous proposons d'aborder dans la présente contribution destinée avant tout aux praticiens, qu'ils soient avocats ou notaires.

Dans une première section, nous évoquons ainsi quelques éléments de procédure : la compétence du juge des saisies, le concours des procédures et la problématique de la saisie d'un immeuble indivis, la demande de termes et délais par le débiteur saisi et le domicile élu comme lieu de signification des sommations. Ensuite, nous abordons quelques questions relatives à la rédaction du cahier des charges de la vente, et notamment l'épineuse problématique des frais privilégiés. Dans un troisième temps, nous exposons au lecteur la nature et le fonctionnement d'une vente publique électronique, sur l'application dédiée à cet effet, *Biddit*.

Dans une quatrième section, nous épinglons quelques décisions relatives à la tenue de la séance d'adjudication, et notamment une première décision rendue en matière de vente dématérialisée. Nous enchaînons ensuite sur un plaidoyer en faveur de la faculté de surenchère.

Enfin, nous clôturons notre contribution par une dernière section consacrée à quelques questions relatives à la procédure d'ordre, et notamment la consécration légale de l'ordre dit « allégé ».

1. La présente contribution reprend et complète un texte antérieur, « La saisie des immeubles : questions actuelles tirées de la pratique notariale », in Fr. GEORGES (coord.), *Actualités en droit des saisies*, coll. UB3, Bruxelles, Bruylant, 2020, pp. 81-106.

Section 1. Éléments de procédure

§1. Compétence du juge des saisies

3. Le juge des saisies, tenu de contrôler la régularité et la légalité de la saisie, est compétent pour examiner la validité d'un titre exécutoire². La contestation de la validité du titre exécutoire pour une créance certaine, liquide et exigible ne peut être introduite, dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière, que tant que le délai d'introduction de l'opposition à l'ordonnance de désignation du notaire est encore en cours, même si les moyens invoqués contre le titre exécutoire touchent à l'ordre public (art. 1033 et 1034 C. jud.). À défaut de (tierce) opposition en temps utile, la disposition désignant le notaire acquiert force de chose jugée et le saisi ne peut plus, à un stade ultérieur de la procédure, remettre en cause l'authenticité du titre exécutoire, même si les moyens invoqués contre le titre touchent l'ordre public³.

Par ailleurs, en qualité de juge du tribunal de première instance, et s'il n'a pas été fait application *in limine litis* de l'article 88, § 2, du Code judiciaire, le juge des saisies est compétent pour connaître de la demande tant en ce qu'elle vise la compétence du juge des saisies qu'en ce qu'elle porte sur le fond du litige⁴.

Précisons que l'acte notarié constitue un titre exécutoire lorsqu'il consacre, en la forme authentique, les éléments nécessaires à la détermination de l'existence, de l'exigibilité et du montant de la créance ; la force exécutoire de l'acte notarié contenant une ouverture de crédit, en ce qu'elle s'étend aux clauses des conditions générales relatives à la majoration des intérêts en cas de retard de paiement et la production d'intérêts de retard à défaut de paiement de l'amortissement en capital, ne nécessite pas l'annexion à l'acte d'un tableau d'amortissement⁵. La force exécutoire de l'acte notarié ayant pour objet une ouverture de crédit n'est pas plus mise en péril lorsqu'il faut s'appuyer sur des éléments extérieurs pour déterminer le montant dû à l'échéance ou pour reporter l'échéance du fait d'une prolongation de la durée du crédit ; il n'est pas davantage requis que l'acte comporte expressément

2. Civ. Brabant wallon (ch. sais.), 11 février 2019, *Rev. not. belge*, 2019, p. 929 ; voy. en particulier les observations de l'annotateur du résumé de cette ordonnance, avant la publication en question.

3. Cass. (1^{re} ch.), 7 septembre 2017, *Pas.*, 1581 ; *T. Not.*, 2018, p. 172, obs. Ch. ENGELS, « *Ius civile vigilantibus scriptum est* ». Comp. Cass. (1^{re} ch.), 25 janvier 2018, *J.L.M.B.*, 2019, p. 442.

4. Civ. Brabant wallon (ch. sais.), 11 février 2019, *Rev. not. belge*, 2019, p. 929, précité.

5. Cass. (1^{re} ch. F.), 1^{er} juin 2017, *Pas.*, n° 367 ; *Rev. not. belge*, 2018, p. 456 ; *T. Not.*, 2018, p. 182, note.

une obligation de remboursement lorsque l'existence de cette obligation et son étendue résultent implicitement de l'acte⁶.

Tel n'est pas le cas d'un acte notarié constituant le mandat hypothécaire venant en garantie d'un crédit octroyé par acte sous signature privée. En pareille hypothèse, l'acte authentique ne fait que référence à l'obligation de l'emprunteur de payer une somme d'argent, contenue dans le titre privé qui n'est lui-même pas exécutoire, mais ne contient pas en lui-même cette obligation. L'acte notarié ultérieur qui, en exécution du mandat, contient la constitution de l'hypothèque ne constitue pas plus un titre exécutoire si la créance n'y est pas reconnue⁷.

4. En vertu de l'article 1580^{quater} du Code judiciaire, qui a une portée générale, le juge des saisies qui a autorisé la vente de gré à gré est compétent pour statuer sur toute difficulté liée à la vente ; la cause est ramenée devant lui par simple déclaration écrite déposée ou adressée au greffe, soit par le notaire commis, soit par une partie en ce compris l'acquéreur.

C'est ainsi que le juge des saisies de Marche-en-Famenne a reçu et donné droit à la demande de l'acquéreur, dans le contexte d'une vente de gré à gré forcée sur saisie-exécution⁸, d'expulser les saisis et les occupants et de prendre toutes mesures nécessaires à l'enlèvement des meubles, déchets et animaux qui auraient été laissés sur place⁹.

§2. Concours des procédures

5. La loi du 11 août 2017 portant insertion du livre XX « Insolvabilité des entreprises » dans le Code de droit économique¹⁰, qui emporte de nombreuses modifications du droit judiciaire en matière de ventes judiciaires, règle et harmonise les hypothèses de concours des procédures entre la saisie et une des procédures d'insolvabilité collectives que sont la faillite, la réorganisation judiciaire et le règlement collectif de dette¹¹. Cette harmonisation

6. Cass. (1^{re} ch. N.), 12 octobre 2018, *Pas.*, 1899, *D.A.O.R.*, 2018, p. 154, note D. BLOMMAERT ; *R.A.B.G.*, 2019, p. 383, note.

7. Civ. Bruxelles (ch. sais.), 9 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, p. 766.

8. La vente de gré à gré ordonnée ou autorisée en vertu des articles 1580^{bis} ou 1580^{ter} du Code judiciaire, dans le cadre d'une saisie-exécution, est et demeure une vente forcée. Voy. G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *Rép. not.*, t. XIII, I, II, Bruxelles, Larcier, 2018, n° 403-1 ; Cl. PARMENTIER, « La réalisation des biens saisissables du débiteur : une obligation ou une faculté ? », obs. sous Civ. Tournai, 22 avril 2010, *J.L.M.B.*, 2011, p. 2029.

9. Civ. Luxembourg (div. Marche-en-Famenne, ch. sais.), 26 octobre 2017, *Rev. not. belge*, 2017, p. 852.

10. Entrée en vigueur le 1^{er} mai 2018.

11. Pour un commentaire de cette réforme : Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », in Y.-H. LELEU (coord.), *Chroniques notariales*, vol. 66, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 18-40 ; et de son effet sur le droit de la saisie : G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *Rép. not.*, t. XIII, I, II, Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 418-441.

s'appuie largement sur les travaux de la Commission de droit judiciaire de la Fédération royale du notariat belge¹².

Les procédures collectives ont notamment pour effet de suspendre les voies d'exécution individuelles, dont la saisie-exécution. Désormais, cet effet suspensif reçoit exception dans deux hypothèses¹³, afin d'éviter que le régime suspensif ne soit détourné de sa finalité, sur base de l'état d'avancement de la procédure de saisie-exécution immobilière¹⁴ :

- première hypothèse : que l'ordonnance de désignation du notaire ne puisse plus être frappée de tierce opposition conformément aux articles 1033 et 1034 du Code judiciaire ; étant fait observer que le magistrat peut déroger à cette condition si l'intérêt de la masse l'exige ;
- seconde hypothèse : qu'il ait été procédé à la sommation de prendre connaissance du cahier des charges de la vente, prévue à l'article 1582 du Code judiciaire, qui a pour effet de fixer et communiquer au saisi ainsi qu'aux tiers intéressés la date de la vente ; cette condition n'est susceptible d'aucune exception.

6. Le droit transitoire de la loi du 11 août 2017, contenu en son article 72, alinéa 2, pour la question qui nous intéresse, édicte que les règles nouvelles ne sont applicables qu'aux procédures de saisie-exécution dont la première séance de vente est fixée au-delà d'un délai de 4 mois suivant l'entrée en vigueur de la réforme¹⁵, soit jusqu'au 1^{er} septembre 2018.

C'est ainsi que le tribunal d'arrondissement de Liège a valablement décidé que, lorsque la requête en admissibilité du règlement collectif de dettes est déposée le jour même de la séance de vente publique sur saisie, le 25 avril 2018, soit avant même l'entrée en vigueur de la réforme, les anciennes dispositions demeurent applicables au litige et seul le juge de saisies est compétent pour trancher l'incident¹⁶.

12. Voy. la synthèse de ces travaux, M. CARBONE, Ch. DEBRUN et J. DEROM, « État des lieux et propositions de modifications législatives en cas de concours entre une saisie avec une faillite, un règlement collectif de dettes ou une réorganisation judiciaire », in B. CARTUYVELS (coord.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Congrès des notaires 2015, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 481-501.

13. Art. XX.120 C.D.E. (faillite) et art. 1675/7 C. jud. (règlement collectif de dettes). Le régime de la réorganisation judiciaire (art. XX.44 et XX.51 C.D.E.) est différent puisque la venge sur saisie se poursuit en principe si le jour fixé pour procéder à la vente échoit dans les deux mois du dépôt de la requête, sauf suspension prononcée par le tribunal.

14. G. DE LEVAL, « Le sort d'une saisie-exécution immobilière en cas de procédure de règlement collectif de dettes ultérieure. Droit nouveau *versus* droit ancien », obs. sous Trib. arrond. Liège, 27 septembre 2018, *Rev. not. belge*, 2019, p. 330.

15. Pour rappel, l'entrée en vigueur était fixée au 1^{er} mai 2018.

16. Trib. arrond. Liège, 27 septembre 2018, *Rev. not. belge*, 2019, p. 326.

7. Par ailleurs, bien que la loi ne tranche pas clairement la controverse, la plupart des auteurs sont d'avis que l'économie générale de la réforme contribue à désigner le tribunal dont dépend la procédure collective (tribunal de l'entreprise ou tribunal du travail, selon le cas) pour trancher toutes les suites de la procédure de vente, tant la contestation de celle-ci, que les incidents pouvant survenir en cours de procédure et les opérations d'ordre¹⁷.

§3. Saisie d'un immeuble indivis

8. En cas de procédure portant sur un immeuble possédé en indivision par le débiteur et un tiers, la même réforme étend la solution de l'ancien droit de la faillite à toutes les procédures collectives, à savoir qu'elle autorise l'exécution de l'immeuble indivis sans obliger le créancier à préalablement requérir la liquidation-partage de cette indivision¹⁸. Ce faisant, il est fait exception à l'article 1561 du Code judiciaire qui relève du droit commun.

Cette exception n'est toutefois, et curieusement, pas étendue à la procédure de saisie-exécution elle-même. Par conséquent, se pose la question de l'application de l'article 1561, selon lequel « la part indivise du débiteur ne peut être exécutée par ses créanciers personnels avant le partage ou la licitation, qu'ils peuvent provoquer ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir », dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière.

9. Le professeur Georges¹⁹ voit une source potentielle de discrimination si l'on devait adopter une lecture stricte du dispositif de l'article 1561 et ne pas admettre la saisie-exécution immédiate de l'immeuble indivis, ordonnée par le juge des saisies après audition des autres copropriétaires²⁰. Il est vrai que les travaux préparatoires de la loi du 11 août 2017 contiennent une justification qui est en tout point transposable au contexte de la saisie-exécution immobilière : « le principe prévu à l'(ancien) article 100, alinéa 3, de la loi sur

17. G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *Rép. not.*, éd. 2018, n° 593, A ; Fr. GEORGES et V. GRELLA, « Règlement collectif de dettes, saisies et garanties : points de friction », in J. HUBIN et Ch. BEDORET (dir.), *Le règlement collectif de dettes*, CUP, vol. 140, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 93-99 ; C. trav. Liège, 25 février 2013, *Rev. not. belge*, 2014, p. 17 ; C. trav. Liège, 19 décembre 2014, *Rev. not. belge*, 2015, p. 727 ; Civ. Liège (div. Liège, ch. sais.), 24 octobre 2018, *J.L.M.B.*, 2019, p. 477. Comp. toutefois Ch. ENGELS, « L'ordre », in Y.-H. LELEU (coord.), *Chroniques notariales*, vol. 72, Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 598-612 (qui conclut que, en pratique, le notaire devrait toujours soumettre son procès-verbal de contredits au juge des saisies).

18. Art. XX.88, § 3, C.D.E. (réorganisation judiciaire), art. XX.193, § 2, C.D.E. (faillite) et art. 1675/14bis, § 2, C. jud. (règlement collectif de dettes).

19. Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », *op. cit.*, p. 31, n° 24 *in fine*.

20. Voy. égal. G. DE LEVAL, « Réalisation, à l'initiative d'un créancier saisissant, d'un immeuble indivis et procédure d'ordre », obs. sous trib. fam. Brabant wallon, 8 juin 2017, *Rev. not. belge*, 2019, p. 259.

les faillites est étendu à tous les immeubles en indivision et à toutes les procédures d'insolvabilité. En effet, pour les copropriétaires indivis, on constate que la procédure actuelle présente de nombreuses difficultés en pratique, dans la mesure où elle imposerait qu'une demande en sortie d'indivision soit introduite. L'ensemble de la procédure s'en trouve alors ralenti par ce détour devant un autre tribunal, ce qui est contreproductif et onéreux... Par la mesure introduite, les copropriétaires et leurs créanciers conservent leurs droits dans la mesure où ils doivent être appelés à la procédure de vente de l'immeuble »²¹.

Selon certains éminents auteurs²², on devait déjà auparavant admettre que, le créancier disposant d'un droit propre pour provoquer la saisie de l'immeuble, le juge puisse décider soit d'ordonner la licitation de l'immeuble, soit d'ordonner le partage ; dans la première hypothèse, l'ouverture et la poursuite de la procédure de liquidation-partage judiciaire ne seraient pas nécessaires, voire même ne seraient pas opportunes en raison de son caractère lourd, onéreux et chronophage, et le créancier saisissant pourrait immédiatement se faire remettre la part de son débiteur suite à la vente de l'immeuble indivis tandis que les droits des coindivisaires auront été suffisamment sauvegardés dans le cadre de la procédure de vente puis celle d'ordre et de distribution du prix. Ces auteurs prennent appui sur un arrêt de la Cour de cassation du 13 juin 2005²³. Commentant cet arrêt, Ruud Jansen estime que le juge devrait aller en ce sens si les coindivisaires ne demandent pas la liquidation-partage de l'ensemble de l'indivision ou s'ils ne lui soumettent pas les éléments permettant d'apprécier la nature, la composition et l'étendue de l'indivision²⁴.

10. Nous ne pouvons rejoindre ce dernier point de vue car, précisément, il dépend exclusivement de l'ouverture des opérations de liquidation-partage de déterminer la masse de l'indivision à liquider et ce n'est qu'à ce moment que, dans le respect de la procédure – soit au terme du procès-verbal d'ouverture des opérations, si les parties se sont accordées sur l'étendue de la masse à partager, soit après l'inventaire – on pourra conclure avec certitude que l'indivision se limite à un seul bien immeuble et qu'il n'existe pas de revendication de créances entre les indivisaires.

21. *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. 2016-2017, n° 54-2407/001, p. 17.

22. G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *Rép. not.*, éd. 2018, n° 90 ; G. DE LEVAL et J. VAN COMPERNOLLE, « Pourquoi pousser le piano vers le tabouret alors qu'il est si simple de pousser le tabouret vers le piano ? Fusionner en cas de saisie, la licitation et la réalisation de l'immeuble indivis », *Rev. not. belge*, 2016, pp. 722-727. *Contra* : Ch. ENGELS, « De samenloop van een vereffening verdeling met een uitvoerend beslag op onroerend goed », *T. Not.*, 2017, pp. 257-270.

23. Cass., 13 juin 2005, *Pas.*, 1288.

24. R. JANSEN, « Beslag op een onverdeeld onroerend goed en samenloop », *R.W.*, 2005-2006, p. 902.

Par ailleurs, le dispositif légal de l'article 1561 est clair et ne connaît aucune exception en matière de saisie-exécution immobilière : *dura lex sed lex*.

À notre avis, l'ouverture des opérations est, à tout le moins, indispensable ; toutefois, la suite de la procédure pourrait être court-circuitée et fusionnée avec la licitation forcée²⁵. Après la définition de la masse à partager, si seul l'immeuble indivis est concerné par la procédure, le notaire liquidateur conclura rapidement à l'impossibilité du partage en nature et à la nécessité de la vente ; il établira immédiatement pour ce faire un procès-verbal contenant son avis sur cette question et les conditions générales de la vente, en vertu de l'article 1224, § 1^{er}, du Code judiciaire ; après sommation de prendre connaissance de celui-ci, la vente publique se déroulera dans les conditions prévues par la loi.

En revanche, si l'indivision est plus complexe, tant au regard des biens à partager ou des conventions et comptes existant entre les parties, la liquidation préalable de ceux-ci s'impose car tel est le vœu exprimé par le législateur dans l'article 1561 du Code judiciaire. Cette conclusion se justifie également au regard du droit commun des obligations et de l'opposabilité des effets externes de l'obligation, sauf cause légale de préférence à l'égard de l'un ou l'autre créancier et sauf, bien entendu, fraude paulienne entre les indivisaires à l'égard d'un créancier de l'un d'eux.

11. À tout le moins, peut-on envisager de requérir du tribunal de la famille l'autorisation de vendre immédiatement l'immeuble indivis, en vertu de l'article 1209, § 1^{er}, du Code judiciaire qui permet au juge de trancher toutes les contestations avant de renvoyer le dossier au notaire liquidateur ? Dans un jugement du 10 décembre 2018, le tribunal de la famille de Namur a refusé de faire droit à cette demande, estimant que cette question relevait de la phase notariale de la procédure et devait procéder de l'initiative du notaire²⁶. Dans une affaire introduite également par le créancier d'un indivisaire, sur pied de l'article 1561 du Code judiciaire, la cour d'appel de Gand a ordonné la mise en vente immédiate²⁷.

La question divise la doctrine depuis la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire²⁸.

25. Comp. Liège, 30 juin 2016, *Rev. not. belge*, 2016, p. 712, qui estime que lorsqu'en application de l'article 1561 du Code judiciaire, le notaire est chargé, par une décision passée en force de chose jugée, de vendre un immeuble indivis déclaré définitivement non commodément partageable et non à procéder à la liquidation-partage d'une indivision comprenant un ensemble de biens, le respect des articles 1207 et suivant du Code judiciaire ne s'impose pas.

26. Trib. fam. Namur (div. Namur), 10 décembre 2018, *Rev. not. belge*, 2019, p. 539.

27. Gand, 11 octobre 2018, *T. Not.*, 2019, p. 155.

28. Voy. not., *Pro* : J.-C. BROUWERS, « La demande en liquidation-partage judiciaire et la modification apportée à l'effet dévolutif de l'appel », in *La nouvelle procédure de liquidation-partage*

Les professeurs de Leval et Engels, qui annotent le jugement de Namur dans la Revue du notariat, regrettent ces atermoiements et, après avoir posé le principe que le principe du partage en nature ne s'impose pas aux tiers créanciers et que ceux-ci agissent en vertu d'un droit propre en vue de la vente du bien indivis, concluent que la licitation peut être ordonnée dès l'audience d'introduction ou à une audience fixée à une date rapprochée²⁹. Ils plaident également pour qu'en ce cas, l'instance demeure unique et regroupée devant le tribunal de la famille, nonobstant le fait que le tiers créancier agisse dans le cadre d'une procédure de saisie-exécution, en s'appuyant sur les articles 88, § 2³⁰, et 568³¹ du Code judiciaire et sur l'arrêt de la Cour de cassation du 7 février 2008³².

Pour notre part, il nous semble qu'il n'appartient pas au juge, au stade de la désignation du notaire liquidateur et donc avant l'ouverture des opérations de la phase notariale, d'ordonner la vente d'un bien indivis. Conformément à l'opinion devenue traditionnelle, le notaire et le juge ne peuvent conclure au caractère impartageable des biens qu'après avoir dressé l'état des comptes existant entre les parties³³ ; en effet, ces derniers pourraient révéler l'existence d'une créance permettant un allotissement en nature³⁴. Sous réserve de certains cas brillant d'une clarté angélique, et évoqués par les professeurs de Leval et Engels, où il apparaît avec certitude que l'indivision ne comprend qu'un seul bien indivis non commodément partageable et aucun

judiciaire, Colloque OBFG-FRNB, Bruxelles-Limal, Bruylant-Anthemis, 2012, pp. 37-38 ; *contra* : L. STERCKX, « La réforme de la procédure de liquidation-partage », *J.T.*, 2012, p. 225.

29. G. DE LEVAL et Ch. ENGELS, « Le labyrinthe procédural de la saisie immobilière d'un immeuble indivis et le droit d'accès à un tribunal », *Rev. not. belge*, 2019, p. 558.

30. L'incident lié à la répartition des compétences au sein d'un même tribunal doit être soulevé *in limine litis* par l'une des parties ou par le juge.

31. Vocation du tribunal de première instance à connaître du contentieux en général et prorogation de compétence sous réserve d'un déclinatoire du défendeur ou d'une compétence exclusive.

32. Cass., 7 février 2008, *Pas.*, 355.

33. Cass., 14 décembre 1967, *Pas.*, 1968, I, 507 ; Cass., 6 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, 963 ; Cass., 22 juin 1998, *Arr. Cass.*, 1998, 733.

34. Voy. à ce sujet les précisions émises au cours des travaux préparatoires de la loi : *Doc. parl.*, Sén., n° 5-405/1, p. 12. En ce sens : I. DE STEFANI et Ph. DE PAGE, *Liquidation-partage. Commentaire pratique*, f. mob., Waterloo, Kluwer, 2012, n°s 58/192 et 58/209 ; Ch. ENGELS, « La liquidation-partage judiciaire », *Rép. not.*, t. XIII, l. V-3, Bruxelles, Larcier, 2016, n° 280 ; L. STERCKX, « La vente des biens non commodément partageables en nature », in *La nouvelle procédure de liquidation-partage judiciaire*, Colloque OBFG-FRNB, Bruxelles-Limal, Bruylant-Anthemis, 2012, p. 183. *Contra* : J.-C. BROUWERS, « La demande en liquidation-partage », *op. cit.*, p. 38. Comp. M. CARBONE et L. STERCKX, « Fiche n° 3. Quid des jugements ordonnant immédiatement la vente sans examen du caractère (non) commodément partageable des biens ? Déroulement de la procédure de vente », in *La procédure de liquidation-partage en (vingt) questions... et autant de réponses*, *Rev. not. belge*, 2016, p. 117 (si le jugement, définitif ou exécutoire par provision, ordonne la vente, le notaire devra bien y procéder s'il en est requis).

compte entre les indivisaires... Force est cependant de constater dans notre pratique que les choses sont rarement aussi bien définies.

12. Dans ce cadre, quel est le tribunal compétent pour statuer sur les incidents de la vente ? Il nous paraît que, dès lors que la licitation intervient dans le cadre du partage judiciaire, il s'agit du tribunal de la famille³⁵.

En revanche, les contestations relatives aux opérations d'ordre doivent être portées devant le juge des saisies³⁶.

§4. Demande de termes et délais

13. En vertu de l'article 1334 du Code judiciaire, la demande de termes et délais doit être formalisée dans les 15 jours du commandement ou, à défaut de commandement, dans les 15 jours de la saisie. Avec l'abrogation de l'article 867 du Code judiciaire par la loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de la procédure civile et portant des dispositions diverses en matière de justice, le délai de déchéance ainsi édicté n'est plus susceptible d'exception même si la demande de termes et délais est introduite au plus tard au moment voulu par le législateur, c'est-à-dire avant la signification de l'exploit de saisie³⁷.

Dans une décision empreunte de réalisme, le juge des saisies de Liège accorde néanmoins un délai de paiement, auquel le créancier ne s'opposait pas réellement, à une débitrice malheureuse et de bonne foi au regard des circonstances³⁸. Et le professeur de Leval, annotateur du jugement à la Revue du notariat et approuvant celui-ci, de citer H. Motulsky : « Lorsque le sacrifice à l'idée de justice se révèle trop lourd, il faut avoir à cœur de l'assouplir ».

§5. Lieu de signification des sommations

14. L'élection de domicile au sein de l'arrondissement judiciaire de situation de l'immeuble gagé à laquelle le créancier hypothécaire devait procéder en vertu de l'article 83, alinéa 3, de la loi hypothécaire dans l'acte d'affectation hypothécaire doit s'entendre, à défaut d'autre précision, de l'ensemble des

35. En ce sens, semble-t-il : trib. fam. Brabant wallon, 8 juin 2017, *Rev. not. belge*, 2019, p. 248.

36. Cass., 13 juin 2005, *Pas.*, 1297 ; *Rev. not. belge*, 2006, p. 701 ; Civ. Bruxelles (ch. sais. fr.), 9 novembre 2017, *J.L.M.B.*, 2018, p. 766.

37. Liège, 19 janvier 2016, *Rev. not. belge*, 2016, p. 339.

38. Civ. Liège (div. Liège, ch. sais.), 10 mai 2017, *Rev. not. belge*, 2017, p. 636, note G. DE LEVAL, « Sanction du non-respect du délai prescrit à peine de déchéance par l'article 1334 du Code judiciaire ».

actes de procédure ayant trait à cette inscription hypothécaire, y compris les sommations à intervenir dans le cadre d'une procédure de saisie-exécution³⁹.

Dans l'espèce citée, tranchée par la cour d'appel de Mons, une banque luxembourgeoise contestait le contenu du cahier des charges de la vente et estimait ne pas être liée par le délai de déchéance édicté par l'article 1582 du Code judiciaire car la sommation avait été faite au domicile élu indiqué dans l'acte d'affectation hypothécaire – son agence locale – et non à son siège social. La cour déboute la banque ; le pourvoi en cassation dirigé contre l'arrêt est rejeté par la Cour de cassation⁴⁰.

Notons que l'obligation pour le créancier hypothécaire de procéder à une élection de domicile ne s'impose plus, suite à la loi du 28 avril 2019, que pour celui qui n'a pas son siège ou son domicile en Belgique.

§6. Le notaire n'est pas une partie

15. Lorsque le notaire commis dépose son procès-verbal rédigé sur les contredits émis sur les conditions de la vente ou sur la distribution du prix, et lorsqu'il comparait pour faire valoir ses observations, il n'est pas une partie à la procédure⁴¹.

Section 2. Rédaction du cahier des charges

§1. Cahier des charges unique et prise en charge des frais

16. Une certaine pratique des chambres des saisies de Bruxelles et du Brabant wallon, rarement publiée⁴², impose dans l'ordonnance de désignation du notaire, à la demande du créancier saisissant, que :

- 1^o) le notaire dresse le cahier des charges portant les conditions de la vente en un *instrumentum* unique ; le magistrat prohibe alors l'usage du renvoi à un cahier des charges dit « général » – non annexé, il s'agit de la technique de la rédaction par référence prévue à l'article 19 de la loi portant organisation du notariat – auquel déroge, le cas échéant, le cahier des charges dit « spécial », dressé dans le contexte du dossier en cours ; sur ce point, nous ne pouvons que

39. Mons, 14 janvier 2016, *Rev. not. belge*, 2018, p. 45.

40. Cass. (3^e ch.), 16 octobre 2017, *Rev. not. belge*, 2018, p. 53, concl. M.P.

41. Civ. Liège (div. Liège, ch. sais.), 18 mai 2020, *Rev. not. belge*, 2021, p. 63 (le notaire commis n'a droit à aucune indemnité de procédure) ; G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *Rép. not.*, éd. 2018, n° 367.

42. Voy. toutefois Civ. Bruxelles (ch. sais.), 30 juin 2014, *Rev. not. belge*, 2015, p. 593 ; Civ. Nivelles (ch. sais.), 8 juillet 2013, *Rev. not. belge*, 2015, p. 618.

donner raison aux magistrats car cet usage relève d'une pratique d'un autre millénaire, surtout à l'heure des traitements de texte informatiques qui permettent un usage heureux – et parfois malheureux – du copier-coller ; un cahier des charges unique présente une lisibilité accrue pour le saisi et les créanciers, lesquels doivent émettre leurs contredits à son encontre dans un délai très court de 8 jours en vertu de l'article 1582, alinéa 4, du Code judiciaire ;

- 2°) les frais de l'acte de vente sont, conformément à l'article 1593 du Code civil, à charge de l'acquéreur et ne peuvent être mis à charge de la masse.

Sur ce dernier point, il est heureux que les notaires aient pu faire changer d'avis les magistrats concernés tant la pratique de la mise à charge des frais à l'adjudicataire était compliquée, raison pour laquelle elle n'est plus utilisée depuis des décennies. La difficulté de la vente publique forcée tient en ce que les frais de vente ne sont que rarement déterminables à l'avance, ce qui rend malaisé leur estimation ; cet élément d'incertitude est de nature à inquiéter les amateurs, ce qui n'est pas opportun dans un contexte où l'amateur *lamba* est déjà soumis à un stress inhabituel, susceptible de diminuer l'attractivité, et donc le succès, de la mise en vente.

Au contraire, la pratique met à charge de l'adjudicataire un forfait pour frais – appelé « tantièmes » – qui a le mérite de la clarté, sachant qu'il est rendu compte des frais au profit de la masse. Dans notre pratique, cela débouche généralement sur un boni en faveur de la masse, ce dont le créancier saisissant ne pourrait se plaindre ; l'administration fiscale ne s'y trompe d'ailleurs pas, elle qui comptabilise une charge fiscale sur l'enregistrement de la vente au regard du montant réclamé pour frais à l'adjudicataire et qui dépasse les barèmes administratifs⁴³.

Si tel n'est pas le cas, il y a lieu de contrôler les frais de procédure comptabilisés par le notaire, ainsi que nous l'envisageons au point suivant, et qui dépasseraient peut-être les limites du raisonnable. En tout état de cause, quelle que soit la décision de mise à charge des frais, les frais de procédure et de publicité sont de toute façon à charge de la masse car il ne s'agit pas de frais de la vente⁴⁴.

43. Fort peu généreux, au demeurant, mais ceci est une autre histoire.

44. G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *Rép. not.*, éd. 2018, n° 431 ; Fr. GEORGES, « Les frais supportés par l'adjudicataire en cas de saisie-exécution immobilière », *J.T.*, 2002, pp. 381-382. Civ. Bruxelles (ch. sais.), 14 février 2008, *Rev. not. belge*, 2008, p. 266, obs. G. DE LEVAL.

§2. Frais privilégiés

17. En vertu de l'article 1597 du Code judiciaire, les frais extraordinaires de poursuite sont payés par privilège sur le prix, lorsqu'il en a été ordonné ainsi par le juge. Ces frais bénéficient d'une telle préférence car ils sont censés avoir été exposés dans l'intérêt de la masse⁴⁵.

Le juge des saisies de Marche-en-Famenne a, à bon droit, estimé que « l'existence du privilège des frais de justice étant moins déterminée et justifiée par la qualité du bénéficiaire que par l'utilité réelle des démarches entreprises, l'acquéreur de gré à gré d'un immeuble saisi dispose de la qualité pour [...] revendiquer que ce privilège assortisse la créance dont il dispose pour récupérer les débours consentis en vue de la bonne fin des poursuites (art. 1024 et 1597 C. jud.). En décider autrement reviendrait à décourager d'éventuels candidats acquéreurs et ainsi amoindrir, au détriment de tous, l'efficacité recherchée par la procédure de vente de gré à gré sur saisie »⁴⁶. C'est ainsi que, « dans la mesure où ils sont nécessaires pour assurer la libre disposition de l'immeuble saisi, la bonne fin de la vente de gré à gré autorisée sur saisie et, partant, la liquidation du patrimoine du débiteur dans l'intérêt commun des créanciers saisissants, les frais d'évacuation des déchets et meubles abandonnés par les saisis constituent des frais d'exécution susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de Justice sur pied de l'article 1597 du Code judiciaire, à titre de frais de poursuites extraordinaires certains, actuels et utiles ».

Précisons qu'il est préférable, si non indispensable, de solliciter l'ordonnance préalable du juge des saisies de manière à disposer de la certitude que les frais exposés seront privilégiés. À défaut, le requérant court le risque d'avoir exposé des frais en pure perte. À cet égard, pour l'acquéreur, le contexte d'une vente forcée de gré à gré comme dans l'espèce soumise au juge de Marche-en-Famenne lui permet de prendre les dispositions nécessaires préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, définitive.

Les frais extraordinaires, qui peuvent être privilégiés s'ils sont ordonnés par le juge, sont plus largement ceux liés aux incidents de procédure, aux mesures de séquestre, aux études de sol voire à l'assainissement préalable imposé par les réglementations environnementales régionales, etc.⁴⁷.

18. L'organisation des visites de l'immeuble relève de la mission du notaire commis. Le juge des saisies de Bruxelles a exprimé, dans une ordonnance du 16 août 2017 rendue dans le cadre des contredits à l'acte d'ordre, que

45. G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *Rép. not.*, éd. 2018, n° 433.

46. Civ. Luxembourg (div. Marche-en-Famenne, ch. sais.), 26 octobre 2017, *Rev. not. belge*, 2017, p. 851.

47. G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *Rép. not.*, éd. 2018, n° 433, B.

« c'est d'ailleurs ce que font la plupart du temps les notaires en confiant cette tâche à un(e) employé(e) de leur étude » et que c'est la raison pour laquelle l'honoraire légal de vente publique est plus élevé que celui de vente de gré à gré ; et d'estimer qu'en l'espèce, les circonstances ne nécessitaient pas le recours à un service de visites professionnel et que la plus-value apportée par un tel service, au vu du résultat de la vente, ne justifiait pas la dépense ; en conséquence, le magistrat a mis ces frais à charge du notaire commis⁴⁸. Il est certes toujours plus facile de juger après le déroulement des opérations ; cela étant, il est vrai qu'en l'espèce le prix obtenu était très inférieur à la valeur vénale et la banque saisissante, qui contestait tout frais superflu, n'était pas remboursée de sa créance principale.

À titre personnel, nous estimons que le recours à un service professionnel de visites d'immeuble est une nécessité afin d'atteindre en vente publique un prix qui s'approche au mieux de la valeur vénale. Le contexte d'une vente publique forcée est toujours particulier et ne garantit jamais d'obtenir le prix du marché : l'attitude du saisi, souvent présent à son domicile pendant les visites, constitue un répulsif naturel à l'égard des potentiels amateurs ; la crainte que cette attitude se concrétise par des difficultés lors du transfert de jouissance est un facteur de diminution des offres, à hauteur du risque que l'amateur estime prendre en l'espèce ; l'état d'entretien et de propreté souvent douteux dans lequel beaucoup de saisis abandonnent leurs biens, à défaut de l'espoir de pouvoir le conserver, achève le tableau. Si ces éléments se conjuguent en plus avec des heures de visites contraignantes (par exemple, le lundi et le vendredi, de 14h à 16h⁴⁹) et un accompagnement non commercial⁵⁰, les circonstances de la vente présentent une chance quasi absolue de dévalorisation du bien.

C'est pourquoi, dans notre pratique, nous recourons à l'intermédiaire de tels délégués commerciaux professionnels, et ce dans l'intérêt de la masse et du saisi.

Qui doit prendre en charge les frais qui en découlent ?

L'honoraire notarial majoré en vente publique couvre effectivement d'autres devoirs, comme le souligne le juge des saisies de Bruxelles, outre ceux liés à l'authentification de la vente. Mais il s'agit de ceux relatifs à l'acte juridique que sont la négociation et la conclusion de la vente, qui ne

48. Civ. Bruxelles (ch. sais. fr.), 16 août 2017, *Rev. not. belge*, 2018, p. 532.

49. C'est-à-dire dans les heures de travail des employés du secteur notarial ; la convention collective de travail qui s'applique au secteur ne permet pas spécialement de faire travailler les employés le soir ou le week-end.

50. Les notaires et leurs collaborateurs ne peuvent adopter une attitude commerciale, vantant les qualités d'un bien qui n'en présente guère, car ils sont légalement tenus à la neutralité et à l'impartialité.

ressortissent pas de la fonction notariale dans le cadre des ventes de gré à gré. Au demeurant, cet honoraire majoré demeure très inférieur aux prix pratiqués sur le marché par les intermédiaires professionnels que sont les agences immobilières. Il nous paraît faux de considérer que cet honoraire couvre également les visites à assurer pour les amateurs⁵¹.

Le notaire prudent conférera de cet élément avec le créancier saisissant dès la rédaction du cahier des charges de la vente, et l'intégrera dans ledit cahier des charges. En cas de désaccord, il appartiendra au créancier d'introduire un contredit contre cette condition de la vente, qui sera tranché par le juge des saisies ; s'il ne le fait pas, alors les conditions de la vente seront définitives, ainsi que nous le rappelons au point suivant (art. 1582, al. 4 et 5, C. jud.).

§3. Contredit contre les conditions de la vente

19. Les conditions auxquelles la vente publique à intervenir aura lieu doivent être fixées dans le cahier des charges (art. 1582, ~~JO~~, 1587 C. jud.). L'article 1582, alinéa 4, du Code judiciaire dispose que, si le cahier des charges fait l'objet de contestations, de la part du saisi ou d'un créancier, celles-ci ne sont admissibles que si elles sont présentées au notaire dans les huit jours de la sommation ; à défaut, les conditions reprises au cahier des charges forment une convention ayant force obligatoire pour le saisissant, les créanciers, le saisi et l'adjudicataire⁵².

Dans l'espèce faisant l'objet de l'arrêt de rejet cité, une banque contestait tardivement une clause de compensation reprise dans le cahier des charges de la vente, permettant à l'adjudicataire éventuellement créancier du saisi d'opérer compensation de sa créance avec le prix d'adjudication. Avec les annotateurs de cet arrêt à la Revue du notariat⁵³, on peut admettre que cette clause de compensation qui, en l'espèce, avait permis à un créancier chirographaire du saisi – acquérant sur command – d'acquérir le bien en compensant l'obligation d'en payer le prix avec sa créance, est douteuse et ne doit pas être conseillée dans les cahiers des charges, au détriment du créancier hypothécaire.

51. Voy. J. DEMBLON, « Les honoraires », *Rép. not.*, t. XI, l. VIII, Bruxelles, Larcier, 1995, n° 922, cité à tort par le juge de saisies de Bruxelles dans l'espèce commentée.

52. Cass. (3^e ch.), 16 octobre 2017, *Rev. not. belge*, 2018, p. 53, concl. M.P.

53. J.-L. LEDOUX et G. DE LEVAL, « Le cas exceptionnel d'un créancier chirographaire saisissant puis command, payant par compensation le prix d'adjudication d'un immeuble hypothéqué », *Rev. not. belge*, 2018, p. 294.

Section 3. Vente *Biddit*

§1. Une vente publique ?

20. La vente publique électronique, aux enchères dématérialisées, a été introduite par la loi du 11 août 2017 portant insertion du Livre XX « Insolvabilité des entreprises » dans le Code de droit économique, et modifiée par la loi du 15 avril 2018 portant réforme du droit des entreprises⁵⁴.

Le hasard faisant parfois bien les choses, la Cour de cassation a pu s'exprimer quelque temps auparavant sur la définition à donner à la vente publique, puisque tant le Code civil que le Code judiciaire sont muets à cet égard, tout autant que la Loi portant organisation du notariat qui, pourtant, en son article 1^{er} confie le monopole de ce mode de vente aux notaires – sous réserve des droits de l'autorité publique. C'est dans le contexte d'une action dirigée contre les gestionnaires d'un site internet qui organisait des enchères publiques relatives à la mise en vente de biens immeubles que la Haute Juridiction en a donné la définition suivante :

« Une vente publique relevant du monopole des notaires [...] est une vente où la possibilité est offerte à un public réuni physiquement ou virtuellement de faire des offres concurrentes, où chacun a connaissance de l'offre de l'autre sans savoir nécessairement de qui émane l'offre ou qui a fait l'offre et pour laquelle il est dès le départ certain que le bien sera attribué à celui qui a fait l'offre la plus élevée ou qu'il sera retiré. La circonstance que certaines formalités doivent être remplies pour être autorisé à faire une offre, ne prive pas la vente de son caractère public »⁵⁵.

La vente publique se caractérise donc, non pas par une adjudication en public comme on aurait pu le croire de prime abord, mais par des enchères publiques et concurrentes, émanant d'un public réuni physiquement ou virtuellement, dans un certain anonymat car l'identité des enchérisseurs ne doit pas être révélée, avec la certitude que le bien sera soit attribué au meilleur enchérisseur, soit retiré⁵⁶.

21. En ce sens, la vente publique électronique organisée par le notariat via son application *Biddit* est bien une vente publique car elle rencontre, comme nous le voyons au point suivant, les quatre caractéristiques épinglées par la Cour de cassation.

54. *M.B.*, 27 avril 2018.

55. Cass. (1^{re} ch. N.), 9 juin 2016, *Rev. not. belge*, 2017, p. 789, note E.B. ; *T. Not.*, 2016, p. 481, concl. M.P.

56. Voy. déjà en ce sens, A. DELÈGE, « Vente publique volontaire d'immeubles », *Rép. not.*, t. VII, I. IV, Bruxelles, Larcier, 1993, n° 1 ; Comité d'étude et de législation, dossier n° 4376, *Trav. C.E.L. 2006-2007*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 217-218.

§2. Déroulement d'une vente publique électronique

22. Adapté par la loi du 15 avril 2018 pour la vente électronique, l'article 1587 du Code judiciaire s'exprime désormais comme suit :

« L'adjudication se fait suivant le mode établi par l'usage des lieux. Elle a lieu dans les six mois de l'ordonnance prévue à l'article 1580.

L'adjudication se fait en une seule séance, dématérialisée ou non, aux enchères. Les articles 1589 et 1590 sont applicables à cette adjudication. Les enchères peuvent être émises sous forme physique ou sous forme dématérialisée. Les conditions de vente déterminent le mode, les conditions et le délai d'émission des enchères. Lors d'une vente publique dématérialisée, le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères dématérialisées ont été clôturées. L'adjudication se réalise en un même jour, d'une part, par la communication en ligne de l'enchère la plus élevée retenue et, d'autre part, par l'établissement d'un acte qui constate l'enchère la plus élevée retenue ainsi que le consentement du requérant et de l'adjudicataire.

[...] ».

23. Un dossier de vente publique électronique se construit comme un dossier de vente publique classique, sous réserve des éléments particuliers suivants auxquels il faut être attentif. Pour une vente *Biddit*, le notaire intègre dans le cahier des charges visé à l'article 1582 du Code judiciaire le jour du début et le jour de clôture de la période d'enchères ; l'application impose que cette période soit égale à huit jours – mieux vaut le savoir avant d'établir son cahier des charges – et interdit que les heures de début et de clôture soient fixées avant 9h ou après 15h et que la date de fin tombe durant un week-end. Le notaire précise également le montant minimal des enchères. Les frais de procédure ne peuvent pas être mis à charge de l'adjudicataire.

La faculté de surenchère n'est pas gérée par l'application, et ne peut être encodée dans le descriptif des conditions de la vente.

La sommation de prendre connaissance du cahier des charges doit avoir lieu un mois avant la première enchère, donc en pratique avant le début de la période d'enchères.

Les conditions de la vente sont chargées dans l'application, de manière à être consultables par tout amateur ; en pratique, le cahier des charges est déposé après avoir été anonymisé et expurgé de toutes les indications relatives à la procédure.

Les amateurs font leurs enchères en ligne, sur l'application, après s'être inscrits avec leur carte d'identité électronique. Une nouvelle inscription est nécessaire pour chaque bien sur lequel on désire enchérir. Il est possible de faire des enchères ponctuelles, à un montant déterminé supérieur à la

dernière enchère en cours, ou de faire une enchère maximale de sorte que l'application – comme sur *eBay* – générera automatiquement des enchères successives, du montant minimal d'enchère prévu dans le cahier des charges, lorsqu'un enchérisseur tiers dépose une offre supérieure ; de cette manière, l'application gère seule les enchères de l'amateur, dans les limites qu'il aura précisées. Le notaire a connaissance des détails des enchères mais, tenu par son devoir de discrétion, ne peut les communiquer à quiconque.

Le notaire vérifie, pendant la période d'enchères, l'identité des enchérisseurs et si ceux-ci ne sont pas notoirement insolvable, auquel cas il pourrait refuser leur enchère conformément à l'article 1589 du Code judiciaire.

Si une mise à prix a été stipulée et si aucune enchère n'est émise durant les premiers jours de la période d'enchères, le notaire peut le cas échéant diminuer celle-ci, sur l'application, afin de provoquer une première offre par enchères dégressives conformément à l'article 1587, alinéa 6, du Code judiciaire.

Enfin, lorsqu'une enchère est faite dans les cinq dernières minutes précédant l'heure de clôture de la période d'enchères, s'enclenche automatiquement le système dit du « sablier ». En ce cas, la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes supplémentaires ; durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir ; si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont, dans tous les cas, clôturées au jour indiqué dans les conditions de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères⁵⁷.

24. L'adjudication n'a pas lieu *online* mais par l'établissement d'un procès-verbal d'adjudication définitive sur papier, signé par le créancier requérant et par l'adjudicataire, en l'étude du notaire instrumentant ; c'est bien cet *instrumentum* et seulement lui qui formalise la vente. L'article 1587 du Code judiciaire impose que la signature de cet acte intervienne dans les dix jours ouvrables après la clôture de la période d'enchères. En pratique, le rendez-vous pour cet acte est fixé dès l'établissement du cahier des charges et du calendrier des opérations.

Le même jour, l'adjudication est publiée sur l'application avec l'indication de l'enchère – en principe, la plus haute – retenue.

On restera enfin attentif au fait que l'article 1587, alinéa 1^{er}, impose que l'adjudication ait lieu dans les six mois de la désignation du notaire ; il s'agit

57. Art. 9 des Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur bidit.be, disponibles sur l'intranet du notariat, www.e-notariat.be.

bien en l'occurrence de la signature du procès-verbal d'adjudication, et non seulement de la clôture de la période d'enchères. À cet égard, le non-respect du délai de dix jours ouvrables après la clôture de la période d'enchères dans lequel l'acte d'adjudication doit être signé n'est pas sanctionné de nullité, tant que le délai de six mois est, quant à lui, respecté⁵⁸.

Notons que le professeur de Leval estime qu'il suffit que la période d'enchères ait démarré dans le délai de six mois visé à l'article 1587, alinéa 1^{er}⁵⁹, mais concède qu'il serait alors plus prudent que le délai légal de dix jours ouvrables pour la signature de l'acte d'adjudication – qui, par hypothèse, en pareil cas, serait postérieur au délai de six mois – ne soit pas dépassé quant à lui⁶⁰.

Section 4. Adjudication

§1. Poursuite de la procédure et responsabilité du notaire

25. S'il est toujours tenu à un certain devoir d'information et de conseil, le notaire désigné dans le cadre d'une procédure de saisie-exécution immobilière est un auxiliaire de justice qui doit procéder à la vente du bien s'il en est régulièrement requis. Ainsi, lorsque le saisi n'a exercé aucun des recours dont il dispose dans le cadre de la procédure, le notaire commis par le juge des saisies ne commet aucune faute en poursuivant sa mission et en procédant à l'adjudication des immeubles saisis⁶¹.

58. Civ. Liège (div. Liège, ch. sais.), 2 avril 2021, *Rev. not. belge*, 2021, p. 854, et note critique G. DE LEVAL, « Incidents postérieurs à une vente « *biddit* » sur saisie-exécution immobilière : l'office du juge des saisies lié par l'autorité de la chose jugée de décisions antérieures et la sanction du non-respect par le notaire du délai de dix jours pour l'établissement du procès-verbal d'adjudication ».

59. G. DE LEVAL, « Ventes *online* versus ventes publiques physiques – *Quid* de la surenchère ? », *Rev. not. belge*, 2019, pp. 818-819 : le professeur de Leval estime que la sanction de ce délai de procédure, à savoir la nullité relative (art. 861 C. jud.), n'est pas adaptée en l'espèce dès lors que l'irrégularité n'incomberait qu'au notaire, auxiliaire de justice, non choisi par les parties, et ne devrait pas être prononcée par le juge ; il conviendrait plutôt de rechercher la responsabilité du notaire, s'il est fautif.

60. G. DE LEVAL, « Incidents postérieurs à une vente « *biddit* » sur saisie-exécution immobilière : l'office du juge des saisies lié par l'autorité de la chose jugée de décisions antérieures et la sanction du non-respect par le notaire du délai de dix jours pour l'établissement du procès-verbal d'adjudication », *Rev. not. belge*, 2021, p. 862.

61. Liège, 9 janvier 2019, *J.L.M.B.*, 2019, p. 443.

§2. Provision pour frais notariés

26. La jurisprudence de la Cour de cassation est devenue classique en matière de saisie-exécution immobilière :

« Le notaire est un fonctionnaire public tenu de prêter son ministère lorsqu'il en est requis. Ni l'article 10 du règlement pour l'organisation de la comptabilité notariale, rendu obligatoire par l'article 1^{er} de l'arrêté royal du 9 mars 2003 portant approbation des règlements de la Chambre nationale des notaires pour l'organisation de la comptabilité notariale et pour le contrôle de la comptabilité, qui a pour objet d'organiser la comptabilité et ne déroge pas à l'obligation imposée au notaire par les articles 1^{er} et 3 de la loi organique du notariat et 1580 du Code judiciaire de procéder à l'adjudication, ni aucune autre disposition n'autorise le notaire à refuser de prêter son ministère si une provision ne lui est pas versée »⁶².

Rappelons néanmoins qu'en définitive, les frais exposés en cas d'échec total ou partiel de la procédure demeurent à charge du créancier poursuivant⁶³.

§3. Direction et police de la vente

27. Le notaire détient la police de la vente et de la séance d'adjudication, que les enchères publiques soient physiques ou dématérialisées.

« Le notaire peut, à tout moment et *sans devoir se justifier*⁶⁴, refuser une enchère ou la déclarer non avenue, et par conséquent reprendre l'une des enchères précédentes et ainsi adjuger au précédent enchérisseur sans que celui-ci ne puisse s'y opposer »⁶⁵.

Georges de Leval, annotateur du jugement à la *Revue du notariat*⁶⁶, rappelle qu'en vertu de l'article 1589 du Code judiciaire, le notaire dispose légalement dans le cadre des ventes forcées de ce pouvoir de « refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées », sans devoir se justifier par l'établissement d'un procès-verbal motivé de refus d'enchère. Le notaire commis prendra néanmoins la précaution d'annoter son dossier des raisons ou du contexte qui l'ont motivé à prendre sa décision pour le cas où, par extraordinaire, le magistrat requerrait des explications.

62. Cass. (1^{re} ch.), 30 mars 2018, *J.L.M.B.*, 2018, p. 1346 ; *T. Not.*, 2018, p. 507. Voy. précédemment, Cass., 24 octobre 2002, *Pas.*, n° 506, avec concl. M.P.

63. G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *Rép. not.*, éd. 2018, n° 360, C.

64. Nous soulignons.

65. Civ. Liège (div. Liège, réf.), 27 juin 2018, *Rev. not. belge*, 2018, p. 629.

66. *Rev. not. belge*, 2018, p. 629.

Notons qu'en matière de surenchère, l'article 1592, alinéa 5, du même Code, aujourd'hui abrogé, imposait l'établissement d'un tel procès-verbal lors du refus de la surenchère sauf lorsque celle-ci était écartée au stade de l'adjudication définitive⁶⁷.

28. Le refus d'enchère ne doit pas nécessairement être communiqué à l'enchérisseur écarté au moment de la formalisation de son enchère, mais bien au moment de l'adjudication définitive⁶⁸.

En matière de vente publique dématérialisée, le notaire exerce ainsi un pouvoir discrétionnaire semblable à celui qui est le sien dans le cadre d'une vente aux enchères publiques classique, en vertu des conditions du cahier des charges de la vente que l'enchérisseur accepte en s'inscrivant sur le site⁶⁹.

Les enchérisseurs n'ont pas le droit d'exiger du notaire qu'il communique l'identité des autres enchérisseurs⁷⁰.

§4. Condition suspensive d'octroi du financement

29. La loi du 11 août 2017 a inséré, au sein de l'article 1582, alinéa 3, du Code judiciaire, la possibilité de prévoir, dans le cahier des charges, que « l'adjudication a lieu sous la condition suspensive d'obtention par l'adjudicataire d'un financement. Le cahier des charges fixe les modalités de cette condition. La personne qui a acheté sous cette condition suspensive supporte, en cas de défaillance de la condition, les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par le cahier des charges ».

Certains auteurs étaient favorables⁷¹, depuis longtemps déjà, à cette modalisation des enchères, afin de renforcer l'attractivité de la vente publique. Nous n'y sommes personnellement pas favorables⁷² car, en cas de défaillance de la condition, l'adjudication doit être réitérée avec ce que cela suppose en termes de délais et de coûts : nouvelle publicité, nouvelles visites, nouvelle séance, nouveau procès-verbal d'adjudication.

67. Voy. Cass., 22 septembre 2017, *T. Not.*, 2018, p. 79 ; *J.L.M.B.*, 2018, p. 738.

68. Cass., 15 avril 2005, *Pas.*, 889 ; *T. Not.*, 2005, p. 591, concl. M.P.

69. Civ. Liège (div. Liège, réf.), 27 juin 2018, *Rev. not. belge*, 2018, p. 629.

70. Cass., 9 juin 2016, *Rev. not. belge*, 2017, p. 789, note E.B. ; *T. Not.*, 2016, p. 481, concl. M.P. ; voy. aussi D. MICHIELS, « De openbare verkoop van vastgoed : ook via internet », *T. Not.*, 2016, p. 706.

71. L. BARNICH, « Aspects pratiques de l'adjudication », in *La vente publique dans tous ses états*, coll. ALN, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 153.

72. Voy. égal. D. MICHIELS, « De interactive verkoop is op komst », *T. Not.*, 2018, p. 242, spéc. note 12 ; A. MICHIESENS, « De kwadratuur van de cirkel – De opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een krediet in een gerechtelijke openbare verkoping », *Not. fisc. M.*, 2019, p. 13.

Or, comme nous le verrons au point suivant, le vœu du législateur est d'accélérer l'exécution et d'en diminuer les coûts. Pourtant, il a fait le choix, en 2017, de consacrer cette pratique dans le Code judiciaire⁷³. Tout ça pour ensuite supprimer la faculté de surenchère ?!

Section 5. Faculté de surenchère

30. La faculté de surenchère a été supprimée par la loi du 11 août 2017, précitée, en raison « des coûts qui y sont liés pour le surenchérisseur et du formalisme qui doit être suivi »⁷⁴.

La justification laisse pour le moins perplexe. Si au moins le législateur avait reproché l'allongement des délais d'exécution causé par la surenchère... Le temps est de l'argent ; précisément, il s'agit en l'occurrence d'en gagner plus ! Mais le coût ?! Quand on sait que, entre les frais d'huissier de justice – auprès duquel la surenchère doit être déposée – et ceux de l'organisation d'une nouvelle séance de vente publique, on parle de quelques centaines d'euros, mille euros au grand maximum, et que ce coût n'est pas supporté par le surenchérisseur en définitive puisqu'ils lui sont remboursés à charge de la masse, on se dit que le rédacteur de l'exposé des motifs et votre serviteur ne vivent pas dans le même monde et ne connaissent pas le même Code judiciaire... Avec une faculté de surenchère qui s'élevait, dans le dernier état du texte légal, à dix pour cent du prix obtenu en première séance, avec un minimum de 250 euros⁷⁵ et un maximum de 6 200 euros, les coûts étaient de toute façon vite rentabilisés via un accroissement sensible du résultat de l'exécution.

Mais voilà, on nous a dit que la surenchère était surannée, qu'elle était impossible à organiser dans le cadre d'une vente publique électronique – ce qui est faux ! – et qu'il fallait à tout prix moderniser le processus de vente publique pour le rendre plus attractif. Les chantres de la Fédération royale du notariat belge parlent donc marketing et belles carrosseries alors que nous parlons de l'intérêt général.

73. Une telle consécration ne nous paraissait pas nécessaire car, en tant que modalité de la vente non prohibée par la loi, cette condition suspensive pouvait de toute façon déjà être prévue précédemment.

74. *Doc. parl.*, Ch. repr, sess. 2016-2017, n° 54-2407/001, p. 120.

75. Si les coûts réels de la surenchère peuvent être plafonnés à 1 000 euros, il faudrait donc, pour les couvrir, que celle-ci s'élève au moins au même montant ; ceci signifie très concrètement que le prix obtenu en première séance doit atteindre 10 000 euros afin qu'une surenchère couvre ces coûts. Connaît-on sérieusement beaucoup de vente d'immeuble en Belgique qui n'atteint pas ce montant ? Et si le minimum de 250 euros, fixé par le Code judiciaire en 1967, était trop bas, il suffisait de le relever plutôt que de jeter le bébé avec l'eau du bain !

31. Cette justification n'a en tous cas pas convaincu la pratique notariale, à tout le moins du côté wallon, et nous partageons les inquiétudes relayées par le notaire Beguin⁷⁶ pour en avoir fait la triste expérience dans plusieurs dossiers de saisie-exécution immobilière. Il est d'autant plus piquant de lire le commentaire du professeur Engels⁷⁷ selon lequel il relève de la responsabilité professionnelle du notaire commis d'adapter les conditions de la vente, et donc la loi (!), afin de prévoir contractuellement une faculté de surenchère – dont le législateur, élu du peuple, ne veut manifestement plus – dans les hypothèses où celle-ci est économiquement recommandée pour éviter un résultat catastrophique de la vente... Le praticien que nous sommes croit rêver !

Il nous faut, par honnêteté intellectuelle, reconnaître que, au nord du pays, la critique est inexistante et l'opinion, relayée par la Fédération royale du notariat belge⁷⁸, est même favorable à la suppression de la faculté de surenchère ; il se dit même que la proposition de suppression émanait du notariat flamand. On comprend dès lors mieux que l'exposé des motifs indique que, « sur la base des pratiques actuelles, la procédure de surenchère est supprimée »⁷⁹, alors qu'il ne s'agit finalement que de la pratique d'une moitié des notaires belges...

Nous devons en tous cas constater l'efficacité du service de communication de la Fédération royale du notariat belge qui, en une réunion de démonstration, a réussi à convaincre le professeur de Leval, au départ favorable à la réinsertion de la faculté de surenchère⁸⁰, de l'inutilité finale de celle-ci au regard de l'efficacité de la vente publique électronique⁸¹. Nous ne partageons, à titre personnel, ni le bel optimisme ni les chiffres de notre organisme professionnel quant aux résultats de la vente *Biddit*, même s'il faut reconnaître que l'application constitue un bel outil et une belle innovation. Las, si belle soit l'application, elle n'est pas miraculeuse et, si le contexte dans lequel se déroule la vente forcée est négatif, de par l'attitude de l'occupant ou l'état et la nature du bien, elle est incapable de sauver un processus de vente publique qui demeure tel, avec ses avantages et ses faiblesses.

76. E. BEGUIN, « La suppression de la faculté de surenchère : je crie 'casse-cou' », *Rev. not. belge*, 2017, p. 794. Voy. égal. J.-L. LEDOUX et G. DE LEVAL, « La faculté de surenchère restaurée et améliorée par le cahier des charges ? », *Rev. not. belge*, 2018, pp. 6-9.

77. Ch. ENGELS, « Abolir peut parfois être utile. À propos de la surenchère et de la seconde séance », *Rev. not. belge*, 2018, pp. 478-479.

78. Voy. not. la page consacrée à « La faculté de surenchère » sur le site notaire.be : <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/la-vente-publique/faculte-de-surenchere>.

79. *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. 2016-2017, n° 54-2407/001, p. 120.

80. J.-L. LEDOUX et G. DE LEVAL, « La faculté de surenchère restaurée et améliorée par le cahier des charges ? », *op. cit.*, pp. 9-11.

81. G. DE LEVAL, « Ventes *online* versus ventes publiques physiques – *Quid* de la surenchère ? », *op. cit.*, p. 811.

32. Alors, finalement, cette faculté de surenchère, est-elle réellement impossible, interdite ou mal-aimée ?

Tout d'abord, nous ne voyons pas en quoi la faculté de surenchère serait *impossible*, même dans le cadre d'une vente publique électronique. En effet, la faculté de surenchère consiste en un simple jeu de condition suspensive, rétroactive ou non ; elle est en tout point identique, sur le plan juridique, à la condition relative à l'octroi du financement à l'adjudicataire – dont on nous vante les mérites – donc rien d'impossible.

Il est vrai que l'application *Biddit* n'est pas programmée pour ouvrir une seconde session d'enchères, après surenchère. Cependant, rien n'empêche de créer un nouveau dossier de vente pour cette surenchère, et de réencoder toutes les données relatives au bien et aux conditions de la vente, en vue de la publicité et de la session de vente après surenchère.

33. Ensuite, l'insertion, dans le cahier des charges, d'une condition particulière contenant une faculté de surenchère est-elle pour autant *interdite* dans le cadre des ventes forcées, depuis l'abrogation des articles 1592 et suivants du Code judiciaire ? Certains l'ont laissé entendre⁸², notamment dans la communication faite par la Fédération royale du notariat belge⁸³.

Pourtant, comme l'ont démontré les professeurs de Leval, Ledoux⁸⁴ et Engels⁸⁵, c'est-à-dire les principaux titulaires de l'enseignement du droit judiciaire notarial des trente dernières années, cette insertion ne heurte aucun principe juridique. La loi n'organise plus la surenchère, mais le notaire peut toujours, aux vœux des articles 1582 et 1587, fixer les conditions de la vente dans un cahier des charges ; comme nous l'avons indiqué au numéro 18, ci-avant, à défaut de contredit introduit dans les délais légaux, les conditions reprises au cahier des charges forment une convention ayant force obligatoire pour le saisissant, les créanciers, le saisi et l'adjudicataire⁸⁶. Il ne s'agit pas non plus de réintroduire par là un mécanisme de voie parée, qui est justement prohibée par l'article 1626 du Code judiciaire, puisque les règles de la

82. D. Michiels (« De interactive verkoop is op komst », *T. Not.*, 2018, p. 249) est d'avis que la réinsertion d'une faculté de surenchère dans une vente judiciaire est contraire à la loi et que le juge n'aura d'autre choix, s'il est requis, que d'annuler cette condition.

83. Le bureau juridique de la Fédération royale du notariat belge n'y est en effet pas favorable, mais cet avis n'est pas publié à notre connaissance.

84. J.-L. LEDOUX et G. DE LEVAL, « La faculté de surenchère restaurée et améliorée par le cahier des charges ? », *op. cit.*, p. 6.

85. Ch. ENGELS, « Afschaffen kan soms nuttig zijn: het recht van hoger bod en de tweede zitdag », *T. Not.*, 2018, p. 381.

86. Cass. (3^e ch.), 16 octobre 2017, *Rev. not. belge*, 2018, p. 53, concl. M.P. G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *Rép. not.*, éd. 2018, n° 349 ; J.-L. LEDOUX et G. DE LEVAL, « La faculté de surenchère restaurée et améliorée par le cahier des charges ? », *op. cit.*, p. 10.

saisie-exécution immobilière sont respectées⁸⁷ ; en effet, aucune disposition n'interdit la pratique de la surenchère.

Les auteurs cités prodiguent certains conseils pour la rédaction de la clause de surenchère, qui restent au plus près de la rédaction des articles 1592 et suivants du Code judiciaire tels qu'ils avaient été modifiés par la loi du 15 mai 2009, et auxquels nous renvoyons le lecteur.

34. La faculté de surenchère est enfin et certainement *mal-aimée* des concepteurs de la vente publique électronique. Dès lors, néanmoins, qu'elle présente un intérêt social et économique incontestable, elle nous paraît souhaitable, à tout le moins dans les dossiers d'exécution s'annonçant « compliqués » au regard de l'état du bien ou de l'attitude du saisi. N'oublions qu'une faculté de surenchère permet également d'arrêter l'exécution après l'adjudication provisoire, dans le cas où le saisi serait revenu à meilleure fortune ou si un plan d'apurement a pu, sur le fil, rencontrer l'accord de tous les créanciers.

Dans notre pratique, nous conseillons la réinsertion d'une faculté de surenchère dans les dossiers qui s'y prêtent ; un échange sur ce point s'effectue avec le créancier saisissant et le saisi ; si ces deux personnes refusent l'option de la surenchère, nous ne prévoyons rien ; en revanche, si l'un d'eux souhaite la faculté de surenchère, nous l'insérons. Nous n'avons pas encore eu de contredit à faire trancher sur ce point à ce jour.

35. Pour terminer cette section, relevons qu'il n'appartient pas au juge des saisies, au stade de la désignation du notaire, de prévoir la possibilité de restaurer la formalité de la surenchère dans le cahier des charges dès lors que celle-ci n'est plus prévue par la loi⁸⁸, car il ne lui appartient pas à ce stade de la procédure de se prononcer sur les conditions tant formelles que substantielles de la vente.

Section 6. Procédure d'ordre

§1. Ordre allégé

36. La loi du 11 août 2017 déjà citée a ajouté un second alinéa à l'article 1639 du Code judiciaire afin de consacrer la pratique notariale de l'ordre dit « allégé ». Cette procédure d'ordre simplifiée s'applique depuis lors à toute distribution ensuite d'une vente intervenant dans le cadre d'une procédure d'insolvabilité ou celui d'une liquidation d'une succession vacante ou acceptée sous bénéfice d'inventaire.

87. Ch. ENGELS, « Abolir peut parfois être utile. À propos de la surenchère et de la seconde séance », *op. cit.*, p. 478, spéc. note 35.

88. Civ. Liège (div. Huy, ch. sais.), 28 août 2018, *Rev. not. belge*, 2018, p. 801.

Dans ces hypothèses, le notaire se limite au paiement des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux, tels que révélés dans les certificats hypothécaires levés préalablement à la signature de l'acte de vente. Ensuite, il remet le solde du prix au mandataire de justice ou à l'héritier bénéficiaire, chargés pour leur part de répartir le reste des sommes à l'ensemble des créanciers, et ce en vertu des dispositions légales propres à la procédure concernée.

Concrètement, en pareil cas, le notaire ne doit pas consulter les avis de saisie (art. 1390 à 1390*quater* C. jud.) puisqu'il ne lui appartient pas de désintéresser les créanciers qui seraient révélés dans ceux-ci. La justification de cette simplification tient précisément dans le fait que, dans les opérations visées qui partagent une vocation collective, une personne est instituée par la loi en vue de réaliser l'actif en vue de couvrir le passif. Le notaire se borne donc à purger l'immeuble des droits des tiers créanciers inscrits ou transcrits sur celui-ci, puisqu'il lui incombe de veiller à la liberté hypothécaire de ce dernier dans le cadre de la vente.

Cette meilleure articulation des rôles de chacun des intervenants, notaire, curateur, médiateur, héritier bénéficiaire, a pour objectif de simplifier et d'accélérer la phase notariale afin de passer le relais au plus vite à l'acteur de la phase collective⁸⁹.

37. Les procédures collectives d'insolvabilité visées sont les ventes sur faillite, dans le cadre d'une réorganisation judiciaire d'une entreprise, en médiation de dette et dans le cadre de la liquidation d'une personne morale⁹⁰.

Le texte légal vise expressément la vente dans le cadre d'une succession vacante ou acceptée sous bénéfice d'inventaire.

38. Une pratique notariale courante consiste à intégrer le certificat de l'article 1653 et l'ordre allégé dans l'acte de vente, par souci d'économie de procédure⁹¹.

Certains s'inquiètent qu'une telle pratique serait contraire à la réglementation en matière de protection des données, puisque l'acquéreur est, en pareil cas, avisé de l'ensemble des dettes de son vendeur⁹². Nous observons que la loi n'impose en effet nullement que l'acte d'ordre allégé soit intégré dans l'acte de vente ; la prudence commande même de ne l'établir qu'une fois la vente transcrite, afin de prendre en considération les éventuelles hypothèques qui

89. Voy. les considérations déjà à ce sujet de F. GEORGES, « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », in *La nouvelle procédure de liquidation-partage judiciaire*, Bruxelles, Bruylant et Limal, Anthemis, 2012, p. 214.

90. Comp. l'analyse détaillée de Ch. ENGELS, « L'ordre », *op. cit.*, pp. 582-596.

91. Voy. X., *La procédure d'ordre en pratique*, coll. Association des Licenciés en Notariat, Bruxelles, Larcier, 2012.

92. Ch. ENGELS, « L'ordre », *op. cit.*, p. 596, note de bas de page 76.

auraient été transcrites jusqu'alors et pour lesquelles le notaire instrumentant devra veiller au paiement des dettes qu'elles garantissent.

Pour le surplus, l'ordre allégé ne dispense pas le notaire de sommer les créanciers inscrits ou transcrits sur l'immeuble ainsi que le mandataire de justice ou l'héritier bénéficiaire, qui représentent la masse des autres créanciers, afin de leur permettre de contredire s'il échet sur le projet de distribution et d'ordre.

§2. Forme et délai des oppositions et contredits

39. L'article 1644, alinéa 4, du Code judiciaire édicte que le contredit est formé par exploit d'huissier signifié au notaire ou par déclaration faite devant celui-ci ; dans ce dernier cas, le notaire acte le contredit par acte distinct, à la suite du procès-verbal de distribution et d'ordre. Cette disposition n'est toutefois pas prescrite à peine de nullité de sorte que le professeur de Leval enseigne que le contredit peut être exprimé « sous une autre forme (p. ex. une lettre recommandée, voire une simple lettre, une télécopie ou un courriel) pour autant qu'elle permette de contrôler le respect du délai et qu'elle montre clairement la volonté d'élever une contestation contre le procès-verbal »⁹³.

La Cour de cassation a, par arrêt du 9 juin 2017, décidé dans la matière de la distribution par contribution – mais son enseignement peut être élargi à notre propos, car le formalisme est identique dans les deux procédures – que le contredit peut être fait valablement d'une manière différente s'il présente des garanties suffisantes de sécurité juridique⁹⁴.

40. L'article 1642 du Code judiciaire édicte que les créanciers, munis d'un titre exécutoire, qui veulent s'insérer dans la procédure peuvent faire opposition entre les mains du notaire avant l'expiration du délai prévu pour l'élaboration du procès-verbal de distribution et d'ordre. À nouveau, ce délai n'est pas sanctionné de sorte que l'opposition qui arriverait après cette date serait encore recevable.

Pourtant on admet que, pour que la procédure reste praticable, les oppositions doivent être faites avant la signature du « projet de répartition », à savoir le procès-verbal d'ordre, qui donne ouverture aux contredits⁹⁵ ; cette solution nous semble fondée et raisonnable. Les juridictions liégeoises⁹⁶ estiment que

93. G. DE LEVAL, « L'ordre », *Rép. not.*, t. XIII, l. IV-5, Bruxelles, Larcier, 2020, n° 94, litt. a, et réf. cit.

94. Cass., 9 juin 2017, *Pas.*, 1306, *R.W.*, 2018-2019, p. 499, note S. CALLEWAERT.

95. Mons, 7 octobre 1985, inédit, cité par G. DE LEVAL, « L'ordre », *op. cit.*, n° 53, litt. d, note de bas de page 215.

96. Liège, 1^{er} mars 1994, *J.L.M.B.*, 1994, p. 692 ; Civ. Liège (div. Liège, ch. sais.), 18 mai 2020, *Rev. not. belge*, 2021, p. 63.

la date limite est celle où les fonds sont distribués ; à la lecture du jugement cité, rendu par le juge des saisies de Liège, en date du 18 mai 2020, nous comprenons toutefois que cette distribution interviendrait, intellectuellement du moins, à la signature du procès-verbal de distribution et d'ordre.

La cour d'appel de Gand⁹⁷, quant à elle, estime qu'il appartient au notaire commis de décider si l'opposition est tardive ou non, et s'il doit intégrer le créancier opposant à la procédure ou non, le tout sous sa responsabilité.

Conclusion

41. Le lecteur peut le constater, à la lecture des pages qui précèdent : la procédure de saisie-exécution immobilière et d'ordre est bien vivante et fait l'objet de débats, parfois tranchés par une réforme législative ou par quelques arrêts de principe.

Au cours des dernières années, précisément, le législateur a gâté le praticien de la saisie immobilière, tantôt positivement par une meilleure harmonisation du concours des procédures d'insolvabilité collective avec celles de saisie ou avec l'indivision, et par l'introduction de la vente publique électronique ou dématérialisée, tantôt négativement par la suppression de la faculté de surenchère.

Curieusement, et on peut le regretter mais une application stricte de l'article 1561 du Code judiciaire nous paraît indispensable, le législateur a omis d'autoriser le créancier d'un indivisaire à saisir le bien indivis sans devoir au préalable passer par la liquidation-partage de l'indivision concernée.

S'agissant de la surenchère, enfin, à l'instar de certains de nos confrères francophones, nous espérons que le lecteur verra notre dernière section comme un plaidoyer en faveur de la réinsertion de la faculté de surenchère dans les conditions de vente incluses dans le cahier des charges visé à l'article 1582 du Code judiciaire. Une telle insertion est légale et légitime car socialement et économiquement utile. Nous formons le vœu que la jurisprudence ait tôt l'occasion de confirmer ce point.

En matière d'ordre, le législateur de 2017 a consacré la pratique de l'ordre allégé, dans les opérations de vente caractérisées par une connotation collective avec l'intervention, en principe, d'un mandataire de justice chargé de liquider les actifs pour compte d'une masse de créanciers. Nous avons pointé que, si en pareil cas le notaire ne doit se soucier que des créanciers ayant agi sur l'immeuble, par une inscription ou une transcription, la procédure doit néanmoins être suivie.

97. Gand (2^e ch.), 13 octobre 2004, *T.G.R.*, 2005, p. 197.

La même année, la Cour de cassation a continué l'œuvre de simplification des éventuelles causes de nullité procédurale en décidant, fort logiquement, que les formes édictées par la loi pour contredire au projet de distribution et d'ordre établi par le notaire n'étaient pas prescrites à peine de nullité de sorte que ce contredit peut être transmis au notaire de toute manière qui garantisse suffisamment la sécurité juridique : un écrit, quelle que soit sa forme.