**Les droits des créanciers sur l’indemnité d’assurance (art. 112 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances)**

**Introduction**

La présente contribution examine l’indemnité d’assurance en tant qu’objet de poursuite des créanciers de son bénéficiaire (article 112 de la loi du 4 avril 2014[[1]](#footnote-1), ci-après « L.A. »). Elle s’intéresse en particulier à la perte d’un immeuble assuré, assorti ou non de meubles immobilisés et hors le cas de l’incendie. L’attention n’est donc pas portée sur le cas des biens meubles qui pourraient éventuellement garnir l’immeuble sinistré mais n’auraient pas fait l’objet d’une immobilisation[[2]](#footnote-2). La première section de la contribution est consacrée à l’étude du mécanisme mis en place par l’article 112 précité ainsi qu’à ses conditions d’application. La seconde section porte quant à elle sur le sort des créanciers visés par la disposition précitée, particulièrement les suivants : hypothécaire[[3]](#footnote-3), gagiste, réservataire, privilégié spécial sur immeuble et le créancier spécifique que représente l’administration fiscale. Toujours au sein de cette section, seront évoqués quelques conflits de rang susceptibles d’impliquer les créanciers précités.

**Section 1. Situation visée par l’article 112 de la L.A.**

1. **Application de la théorie de la subrogation réelle**

L’article 112 de la L.A., applicable en matière d’assurance terrestre, dispose : « *Dans la mesure où l’indemnité due à la suite de la perte ou de la détérioration d’un bien n’est pas entièrement appliquée à la réparation ou au remplacement de ce bien, elle est affectée au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires, selon le rang de chacune d’elles. Néanmoins, le paiement de l’indemnité fait à l’assuré libère l’assureur si les créanciers dont le privilège ne fait pas l’objet d’une publicité n’ont pas au préalable formé opposition. Les alinéas 1 et 2 ne portent pas atteinte aux dispositions légales relatives aux actions directes contre l’assureur dans des cas particuliers* ». Ce texte s’applique aux assurances de choses uniquement[[4]](#footnote-4).

L’article précité consacre une application particulière de la théorie de la subrogation réelle[[5]](#footnote-5). Ce mécanisme, désormais énoncé, de façon générale, par l’article 3.10 du Code civil, était précédemment exprimé dans l’ancien article 10 de la loi hypothécaire[[6]](#footnote-6), désormais abrogé, qui avait vocation à s’appliquer à tous les cas dans lesquels un tiers, autre qu’un assureur terrestre, devait une indemnité à son assuré[[7]](#footnote-7). Outre le mécanisme spécifique de subrogation institué à l’article 112 de la loi précité, d’autres dispositions spécifiques traitent de cette figure. L’on relève ainsi, sans prétendre à l’exhaustivité, les cas d’application suivants : les articles 9 et 17 du titre XVII du livre III de l’ancien Code civil relatifs au gage et à la réserve de propriété[[8]](#footnote-8), l’article 1561, alinéa 2, du Code judiciaire, qui prévoit un report du droit de préférence du créancier hypothécaire sur la valorisation de l’immeuble, ou encore l’article 45, 2°, alinéa 3, *in fine* de la loi hypothécaire[[9]](#footnote-9).

La raison d’être de l’article 112 de la L.A. est d’éviter que la perte ou la destruction du bien grevé d’une sûreté ne mette en péril les droits du créancier par disparition de son droit de préférence dans le cas où ce bien n’est pas remplacé ou réparé[[10]](#footnote-10).

Comme nous l’avons mentionné, la subrogation réelle est désormais définie, en son principe, par l’article 3.10 du Code civil qui dispose « *Un droit réel s’étend de plein droit à tous les biens qui viennent en remplacement de l’objet initial* (…) ». Celle-ci constitue une dérogation à l’article 3.36 du même Code et suppose, notamment et comme le souligne M. Grégoire « *que le bien disparu fût soumis à des règles particulières autres que celles gouvernant le reste du patrimoine : c’est précisément pour empêcher l’assimilation du bien envisagé que la théorie de la subrogation réelle a été inventée*»[[11]](#footnote-11).

Les conditions à réunir pour que la subrogation réelle puisse jouer, à défaut de dérogation ou de conditions supplémentaires prévues par un texte particulier, sont les suivantes : elle ne protège que les droits réels (1), un rattachement doit être démontré entre la perte de la chose initiale et la chose qui vient en remplacement (2), la subrogation n’est pas limitée aux créances qui viennent en remplacement du bien initial (3). Enfin, elle présente, selon un important courant doctrinal, un caractère subsidiaire (4), dans la mesure où elle ne peut trouver à s’appliquer si d’autres remèdes réels (droit de suite, rétention, …) ou relevant du droit des obligations (nullité, inopposabilité, ...), sont encore envisageables[[12]](#footnote-12).

1. **Conditions spécifiques d’application**

Outre le respect de ces conditions de droit commun, l’article 112 de la L.A. suppose la réunion de conditions supplémentaires aux fins de son application. Premièrement, l’existence d’un contrat d’assurance (1)[[13]](#footnote-13). Ensuite, le privilège ou l’hypothèque doit être antérieur au sinistre (2)[[14]](#footnote-14). L’indemnité ne doit pas avoir été utilisée pour la réparation ou la reconstruction du bien (3)[[15]](#footnote-15). L’article 112 n’a également vocation à s’appliquer que si l’assureur *doit*[[16]](#footnote-16) une indemnité à l’assuré au moment du sinistre (4)[[17]](#footnote-17) : il s’agit ici de la question des opposabilités des exceptions que peut opposer l’assureur au créancier et sur lesquelles nous reviendrons *infra*[[18]](#footnote-18). Enfin, le créancier doit figurer en rang utile (5)[[19]](#footnote-19).

En ce qui concerne l’existence d’un contrat d’assurance, il importe peu que ce dernier soit conclu avant ou après la naissance de l’hypothèque ou du privilège [[20]](#footnote-20). Il est en revanche fondamental, pour que la subrogation puisse jouer, que l’hypothèque ou le privilège soit antérieur au sinistre. La Cour de cassation, dans un arrêt du 13 octobre 2017, a ainsi jugé que seuls bénéficient de la subrogation réelle, « *les créanciers privilégiés ou hypothécaires dont l’inscription de la créance à la conservation des hypothèques est antérieure au sinistre*»[[21]](#footnote-21). Il conviendra ainsi, pour les créanciers dont la sûreté fait l’objet d’une publicité, de se référer à la date d’inscription ou d’enregistrement de leur sûreté. La question est en revanche plus délicate pour les créanciers dont la sûreté ne fait pas l’objet d’une publicité. A notre estime, il convient de s’en tenir à la date de naissance de leur créance.

Pour que la subrogation réelle puisse jouer, l’article 112 exige, comme nous l’avons mentionné, que l’indemnité ne soit pas affectée à la réparation ou à la reconstruction du bien. Cette condition, en pratique, peut susciter certaines difficultés. En effet, dans quelle mesure le créancier peut-il être au courant de l’affectation de l’indemnité et dans quel laps de temps ? Si cela ne concerne que la relation de l’assureur avec son assuré, il en résulte évidemment une certaine insécurité pour les créanciers hypothécaire ou privilégié qui pourront toutefois, si l’indemnité est affectée à la reconstruction du bien, exercer leur sûreté sur le bien ainsi réparé.

Une solution pourrait consister en ce que, lorsque l’assuré décide d’affecter l’indemnité à la reconstruction du bien, l’assureur ne le paye qu’avec le consentement des créanciers hypothécaires et privilégiés afin que, si l’indemnité n’est pas affectée à la reconstruction, l’assureur ne soit pas obligé de payer une seconde fois ces créanciers sur la base de l’article 112 de la L.A. Une autre possibilité, en cas d’intention initiale de reconstruction du bien sinistré, pourrait résider dans le versement de l’indemnité d’assurance sur un compte distinct, à disposition du preneur d’assurance et des créanciers hypothécaires ou privilégiés ayant un droit de regard sur celui-ci, les sommes ne pouvant être libérées au profit du preneur d’assurance qu’en cas de preuve de reconstruction apportée par celui-ci[[22]](#footnote-22).

Pour que la subrogation prévue à l’article 112 de la L.A. puisse jouer, il faut encore que l’assureur ne soit pas en mesure d’opposer une exception aux créanciers hypothécaire ou privilégié, lesquels ne peuvent disposer de plus de droits que leur débiteur[[23]](#footnote-23). Ainsi, en cas de non-paiement des primes dues par l’assuré, l’organisme d’assurance pourrait soulever cette exception de non-paiement aux créanciers visés par l’article précité. A cet égard et pour éviter une telle déconvenue, il est vivement conseillé, comme le préconise A. Duriau, que le créancier assure le bien en son nom propre afin de bénéficier de l’application de l’article 230 de la loi[[24]](#footnote-24). En pratique, il semble qu’une telle assurance n’est que rarement souscrite. Comme le relèvent MM. Cuypers et Georges, « *Le créancier hypothécaire se satisfera d’un avenant hypothécaire dans lequel la compagnie d’assurances s’oblige à ne pas suspendre l’effet de la police à l’égard d’un créancier hypothécaire ou privilégié sans l’avertir au moins 15 jours à l’avance par en envoi recommandé* »[[25]](#footnote-25).

Par ailleurs, l’organisme d’assurance pourrait encore refuser de payer l’indemnité au créancier dont la sûreté ne fait pas l’objet d’une publicité et qui n’a pas valablement formé opposition (*infra,* Section 2).

Si toutes les conditions précitées sont remplies et si, par conséquent, aucune exception n’est soulevée par l’assureur, la subrogation réelle peut ainsi opérer et la créance garantie par l’hypothèque ou par le privilège devient immédiatement exigible[[26]](#footnote-26).

1. **Faillite de l’assuré**

En cas de faillite de l’assuré, il convient d’appliquer l’article 113 de la L.A., lequel dispose : « *en cas de faillite de l’assuré, l’indemnité revient à la masse faillie. Si toutefois certains biens assurés sont insaisissables, l’indemnité due en vertu du contrat d’assurance de ces biens revient au failli* »[[27]](#footnote-27). Peu importe le fait que le sinistre survienne avant ou après la déclaration de faillite[[28]](#footnote-28).

L’article 113 doit être combiné avec l’article 112 de la même loi. Ainsi, la subrogation réelle s’appliquera dans la mesure où « *l’indemnité n’est pas entièrement appliquée à la réparation ou au remplacement du bien* »[[29]](#footnote-29).

**Section 2. Le sort de quelques créanciers particuliers et conflits de rang**

1. **Les créanciers privilégiés et hypothécaires**

Le texte de l’article 112 de la loi de 2014 évoque le « *paiement des créances privilégiées ou hypothécaires*». Le mécanisme de subrogation réelle s’applique donc, à la lecture du texte légal, aux seuls créanciers hypothécaires et privilégiés. Sont ainsi expressément visés les créanciers qui bénéficient d’un privilège spécial sur immeuble, sur meuble ou encore les créanciers privilégiés généraux sur meuble dès lors que l’indemnité d’assurance a vocation à remplacer un bien meuble, immobilisé ou non, ou immeuble débiteur[[30]](#footnote-30).

En revanche, ne sont pas expressément visés les créancier gagiste et réservataire (voy. *infra,* Section 2, 3, C et D). Est par ailleurs concerné par cette disposition le créancier qui dispose du privilège des frais de justice, dont la sûreté à vocation à porter indistinctement sur les meubles et immeubles du débiteur. A la suite de la situation de concours engendrée par l’application de l’article 112 de la L.A., différents conflits de rang pourraient survenir entre les créanciers précités, sur lesquels nous reviendrons, l’attention étant portée sur le cas d’un immeuble sinistré hors le cas de biens meubles non-immobilisés.

1. **La nécessité éventuelle d’une opposition**

Il s’agit de distinguer entre les créanciers dont la sûreté fait l’objet d’une publicité et les autres. En cas de publicité de leur sûreté, les créanciers ne doivent, au préalable, pas former opposition auprès de l’assureur, une obligation de consultation reposant ainsi sur ce dernier, qui doit s’enquérir de l’existence de tels créanciers. En revanche, les seconds créanciers, dont la sûreté ne fait pas l’objet d’une telle publicité, doivent former opposition auprès de l’organisme d’assurance, sans quoi ce dernier peut valablement se libérer en payant entre les mains de son assuré[[31]](#footnote-31).

Ainsi, si l’assureur ne respecte pas les droits des créanciers dont il serait informé, par voie d’opposition ou par consultation de la sûreté rendue publique, celui-ci serait contraint de payer une seconde fois[[32]](#footnote-32).

La forme de l’opposition n’est pas prévue par l’article 112 de la L.A. Elle ne l’est pas plus par l’ancien article 10 de la loi hypothécaire ni par l’article 3.10. du Code civil. Il est généralement admis que l’opposition peut intervenir sans formalité particulière, par écrit ou de manière orale[[33]](#footnote-33). A l’évidence, le créancier prudent s’aménagera toutefois les formalités nécessaires à des fins probatoires[[34]](#footnote-34).

La Cour de cassation, dans un arrêt du 2 octobre 2014, largement commenté par la doctrine, s’est prononcée sur le moment où doit intervenir cette opposition[[35]](#footnote-35). Dans un contexte mêlant subrogation personnelle et réelle, la Cour a ainsi décidé que « *si le paiement de l’indemnité d’assurance au créancier privilégié par l’assureur de celui-ci opère subrogation de l’assureur dans les droits et actions de ce créancier, avant ledit paiement, seul le créancier privilégié peut valablement former opposition au paiement d’une indemnité d’assurance due au preneur par son propre assureur* ».

1. **Le sort de quelques créanciers particuliers et conflits de rang**
2. **Le créancier hypothécaire**

Comme nous l’avons mentionné, l’article 112 de la L.A. distingue entre les créanciers dont la sûreté fait l’objet d’une publicité et les autres créanciers.

L’hypothèque, légale ou conventionnelle, requiert une mesure de publicité en vue de son opposabilité aux tiers, l’inscription (article 81 de la loi hypothécaire)[[36]](#footnote-36). Il résulte de ceci que le créancier hypothécaire n’est pas tenu de faire opposition auprès de l’assureur afin d’être pris en considération dans le cadre de la répartition de l’indemnité. Si l’assureur paye l’indemnité à son assuré sans s’être renseigné sur l’existence d’une éventuelle hypothèque et de sommes impayées à ce créancier, il ne sera pas valablement libéré de son obligation et pourrait ainsi être tenu de payer deux fois : à son assuré et au créancier hypothécaire.

Par un arrêt du 1er mars 2016, la cour d’appel de Bruxelles illustre la pratique selon laquelle l’assureur suspendra le paiement de l’indemnité due à l’assuré jusqu’à ce qu’un certificat hypothécaire lui soit remis[[37]](#footnote-37). L’obligation de vérification, qui pèse sur l’organisme assureur, semble donc être transférée sur les épaules de l’assuré. En effet, en pratique, les polices subordonnent presque toujours le paiement de la prime à la production, par l’assuré, d’un certificat hypothécaire négatif[[38]](#footnote-38).

Par ailleurs, si le certificat hypothécaire fait mention de certains des créanciers dont la sûreté fait l’objet d’une publicité, tel n’est pas le cas de tous les créanciers visés par l’article 112 de la L.A. tels que le créancier gagiste ou réservataire. L’organisme d’assurance sera donc attentif à ne pas se fier uniquement au certificat hypothécaire transmis par l’assuré (voy. *infra,* C et D).

Les considérations qui précèdent n’empêchent toutefois pas l’assurance d’opposer au créancier hypothécaire l’ensemble des exceptions dont elle peut se prévaloir à l’égard de l’assuré[[39]](#footnote-39)

1. **La position des créanciers « privilégiés » et le cas particulier de l’association des copropriétaires**

Outre le créancier hypothécaire, bénéficient du mécanisme de la subrogation réelle, à la lecture de l’article 112 de la L.A., les créanciers « privilégiés ». Sont ainsi visés les créanciers suivants : les créanciers privilégiés spéciaux sur immeubles, sur meubles ainsi que les créanciers privilégiés généraux sur meubles. Est également visé le créancier titulaire des privilège des frais de justice, qui a vocation à porter indistinctement sur un bien meuble ou immeuble du débiteur. En cas de sinistre d’un bien immeuble et hors l’hypothèse des biens meubles non immobilisés, seront ainsi concernés les privilégiés spéciaux sur immeuble, les privilégiés spéciaux sur meubles[[40]](#footnote-40) et les créanciers privilégiés généraux sur meubles par application de l’article 19 *in fine* de la loi hypothécaire.

Comme nous l’avons mentionné précédemment, il convient de distinguer entre les créanciers dont la sûreté fait l’objet d’une publicité et ceux pour lesquels aucune publicité n’est organisée afin d’apprécier l’éventuelle exigence d’opposition auprès de l’assureur. A cet égard, une attention particulière se doit d’être portée à la position de l’association des copropriétaires créancière de charges impayées envers l’assuré. En vertu de l’article 27, 7° de la loi hypothécaire, l’association dispose d’un privilège spécial sur immeuble pour les charges de l’exercice en cours et précédent. Ce privilège spécial sur immeuble, par exception, ne fait l’objet d’aucune mesure de publicité[[41]](#footnote-41). Il convient dès lors pour l’association de former opposition auprès de l’assurance sans quoi, en cas de paiement de l’indemnité à l’assuré, l’organisme d’assurance serait valablement libéré de son obligation de paiement.

Dans le même ordre d’idées, le vendeur impayé de meuble, dont ce dernier serait immobilisé, sera attentif à former opposition dès lors que le dépôt de la facture au greffe de l’ancien tribunal de commerce a été supprimé il y a quelque temps déjà[[42]](#footnote-42).

Quelle est la position de l’assureur qui dispose d’un privilège qui porte sur la chose assurée pour les primes qui n’auraient pas été honorées (article 114 de la L.A.) ? Celui-ci est sans aucun doute un créancier privilégié. Toutefois, il est enseigné que le privilège ne peut s’exercer sur l’indemnité d’assurance qui remplace le bien sinistré[[43]](#footnote-43). L’assureur pourra, toujours selon cet enseignement, opposer la compensation entre la créance de prime et la dette d’indemnité[[44]](#footnote-44). Dès lors que l’article 112 de la L.A. engendre une situation de concours[[45]](#footnote-45), il conviendra que les conditions relatives à la compensation de droit commun soient remplies[[46]](#footnote-46) pour que celle-ci puisse opérer après concours, hormis l’hypothèse d’une convention de *netting*[[47]](#footnote-47). A notre estime, il n’est cependant pas certain que ce privilège ne puisse porter sur l’indemnité due par l’assureur au preneur d’assurance. En pratique, la conséquence sera toutefois identique que le privilège puisse se reporter sur l’indemnité due ou qu’une compensation ait lieu entre créances et dettes réciproques.

1. **Le gage portant sur un bien meuble corporel**

Selon V. Nicaise, que nous rejoignons, bien que l’article précité ne fasse pas expressément référence au créancier gagiste, dans la mesure où l’on peut assimiler celui-ci à un privilégié spécial[[48]](#footnote-48), il est visé par l’article 112 de la loi de 2014[[49]](#footnote-49).

A considérer même que ce créancier ne soit pas visé par l’article 112, il pourrait toutefois bénéficier du bénéfice de la subrogation réelle tel que prévu par l’article 9 du titre XVII du livre III de l’ancien Code civil, lequel dispose « *le gage s’étend à toutes les créances qui se substituent aux biens grevés, parmi lesquels les créances résultant de la cession de ceux-ci ainsi que celles indemnisant une perte, détérioration ou diminution de la valeur du bien grevé* »[[50]](#footnote-50). Cet article a, par exemple, vocation à s’appliquer dans l’hypothèse d’une indemnité due par l’assureur *responsabilité*[[51]](#footnote-51) à un tiers pour la perte ou la détérioration d’une chose par la faute de son assuré[[52]](#footnote-52). Ainsi, comme le constatent V. Nicaise et P. Becue, même si l’assureur de responsabilité n’est pas visé par l’article 112 précité, « *il lui appartiendra tout autant de consulter le registre des gages avant de procéder au paiement (…). La réforme consacre en effet l’application de la subrogation réelle au gage ainsi qu’à la clause de réserve de propriété* (article 9 du titre XVII et 70) »[[53]](#footnote-53).

La présente contribution s’intéresse au cas de l’immeuble sinistré. Le gage, sûreté réelle mobilière, subsiste toutefois en cas d’immobilisation du bien. En effet, l’article 19 du chapitre de l’ancien Code civil consacré au gage prévoit que l’immobilisation n’affecte pas le droit du créancier gagiste d’être payé par préférence sur le produit du bien grevé de la sûreté. L’article précité ne distingue pas selon les hypothèses d’immobilisation visées à l’article 3.47 du Code civil.

Le gage, *de lege lata*, fait l’objet, en principe, d’un enregistrement dans le Registre des gages et de la clause de réserve de propriété[[54]](#footnote-54). Ainsi, le paiement de l’indemnité fait à l’assuré ne libèrera pas l’assureur nonobstant l’absence d’opposition du créancier gagiste dès lors que la sûreté de ce créancier fait l’objet d’une publicité au sens de l’article 112 de la loi de 2014. Il convient ainsi pour l’assureur de s’enquérir de l’existence d’un gage sur le bien meuble immobilisé en consultant à cet effet le Registre des gages[[55]](#footnote-55). Rien n’exclut toutefois qu’en pratique, à l’instar de ce qui s’est développé pour le créancier hypothécaire, que l’obligation active de recherche de la sûreté soit transférée à l’assuré, l’assureur suspendant ainsi le paiement

de l’indemnité jusqu’à ce que l’information issue du Registre des gages lui soit transmise par l’assuré.

En cas de conflit avec le créancier hypothécaire, il conviendra d’appliquer l’article 57, alinéa 4, du titre XVII du livre III de l’ancien Code civil, qui impose d’appliquer la règle d’antériorité en comparant la date d’enregistrement du gage et celle de l’inscription hypothécaire étant entendu que le droit du créancier gagiste s’exerce sur la partie du prix de vente qui correspond à la valeur du bien donné en gage[[56]](#footnote-56).

1. **Le créancier réservataire**

A l’instar du créancier gagiste, le réservataire, titulaire d’une sûreté réelle[[57]](#footnote-57), n’est, en opérant une lecture littérale de l’article 112 de la L.A., pas visé par cette disposition. En effet, ce dernier ne peut, au sens strict, être considéré comme un créancier privilégié. Faut-il en déduire qu’il serait exclu de cette disposition ? Nous ne le pensons pas. Par ailleurs, tout comme le créancier gagiste, le réservataire bénéficie d’une application particulière de la subrogation réelle prévue aux articles 9 et 70 du titre XVII du livre III de l’ancien Code civil[[58]](#footnote-58).

En cas de conflit avec le créancier hypothécaire[[59]](#footnote-59), trois thèses sont actuellement envisagées par la doctrine. La première consiste à conférer une primauté au vendeur réservataire[[60]](#footnote-60). La seconde propose de comparer la date d’inscription hypothécaire et celle de l’enregistrement de la clause de réserve de propriété, à l’instar de ce qui est applicable en matière de gage[[61]](#footnote-61). V. Fabry suggère quant à lui une solution intermédiaire entre ces deux courants doctrinaux[[62]](#footnote-62). Il estime ainsi qu’une priorité de principe se devrait d’être attribuée au vendeur réservataire, sauf dans l’hypothèse où le créancier hypothécaire a pu croire que le bien réservé a accru l’assiette de son hypothèque, sans devoir craindre le concours du créancier réservataire ; « *ainsi en ira-t-il lorsque l’enregistrement de la cause (…) intervient postérieurement à l’immobilisation par incorporation et à l’inscription hypothécaire* »[[63]](#footnote-63).

1. **L’administration fiscale**

Le trésor dispose, afin de garantir ses créances fiscales et non fiscales, de deux mécanismes préférentiels en vue de garantir sa créance[[64]](#footnote-64). Premièrement, la faculté lui est offerte d’inscrire une hypothèque légale sur le bien immeuble du redevable de la dette d’impôt. En effet, l’article 29 du C.R.A.F. dispose que « *les créances fiscales et non fiscales sont garanties par une hypothèque légale sur tous les biens appartenant au redevable et au codébiteur, situés en Belgique et susceptibles d’hypothèques* »[[65]](#footnote-65). Cette hypothèque légale, à l’instar de l’hypothèque conventionnelle, doit faire l’objet d’une inscription en vue de son opposabilité aux tiers[[66]](#footnote-66) (article 29, alinéa 2, du C.R.A.F.), qui ne pourra intervenir qu’à compter de la date exécutoire du rôle ou du registre de perception et recouvrement, ou du moment où la décision judiciaire portant condamnation au paiement de la créance fiscale ou non fiscale est coulée en force de chose jugée (article 30, alinéa 1er, du C.R.A.F.)[[67]](#footnote-67).

Outre cette hypothèque légale, l’administration dispose d’un privilège général sur meubles qui a vocation, de façon résiduaire, à porter sur une assiette immobilière (article 28 du C.R.A.F. *jo*. 19 *in fine* de la loi hypothécaire) après désintéressement des créanciers hypothécaires et privilégiés

L’administration fiscale, conformément aux principes évoqués *supra*, est bien entendu concernée par l’article 112 de la L.A. Il convient toutefois de relever, relativement à son privilège général sur meubles, applicable de façon résiduaire à l’immeuble assuré, que l’administration devra former opposition auprès de l’assureur.

Certains conflits de rang sont susceptibles de surgir entre l’administration fiscale et les créanciers précités. Nous proposons d’en évoquer quelques-uns.

1. **Conflit entre l’hypothèque légale et l’hypothèque conventionnelle**

En cas de conflit entre deux créanciers hypothécaires, il convient de comparer les dates d’inscriptions des hypothèques (article 81 de la loi hypothécaire) et de faire primer celle inscrite antérieurement.

1. **Conflit entre le privilège général sur meubles et l’hypothèque**

Outre cette hypothèque légale, l’administration dispose d’un privilège général sur meubles qui a vocation, de façon résiduaire, à porter sur une assiette immobilière (*supra*). Dans tel cas, le créancier hypothécaire passera bien entendu avant l’administration fiscale pour ce seul privilège en application de l’article 19 *in fine* précité[[68]](#footnote-68).

1. **Conflit entre l’hypothèque légale et le privilège de l’association des copropriétaires**

En cas de concours entre l’administration fiscale et l’association des copropriétaires, le privilège de l’association primera celui de l’administration en vertu de l’article 12 de la loi hypothécaire nonobstant la date d’inscription de la sûreté de l’administration, concernant les charges de l’exercice en cours et précédent. C’est cette solution qui, à très juste titre, a été retenue par le juge des saisies de Bruxelles dans une ordonnance rendue en date 4 février 2021[[69]](#footnote-69).

1. **Conflit entre l’administration fiscale et les créanciers réservataire et gagiste**

En cas de concours entre l’administration fiscale et un créancier réservataire ou gagiste, nous renvoyons à nos développements émis *supra* quant au créancier hypothécaire « classique » (Section 2, 3, C et D). Concernant toutefois le privilège général sur meuble dont dispose l’administration, celui-ci serait primé par le créancier gagiste et par le créancier réservataire à concurrence de la valeur des biens gagés et réservés immobilisés (article 26 de la loi hypothécaire et 58 du Titre XVII du livre III de l’ancien Code civil).

1. Sur le mécanisme institué par cette disposition ainsi que par l’ancien article 58 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d’assurances terrestres, auquel l’article 112 a succédé : A. DURIAU, « Section 3. Subrogation réelle », in M. GREGOIRE et al. (dir.), *Les sûretés et privilèges*, vol. 3 : *Publicité foncière, hypothèques et privilèges immobiliers*, Bruylant, 2023, pp. 242 et s. ; C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, Larcier, 2021, pp. 380 et s. ; Fl. GEORGE et X. THUNIS, « La subrogation : un mécanisme hybride, une institution polymorphe », in Fl. GEORGE et X. THUNIS (dir.), *Métamorphoses de la subrogation*, C.U.P., vol. 181, Anthémis, 2018, spéc. pp. 29 et s. ; V. NICAISE, « La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *Forum de l’assurance*, 2017, pp. 125 et s. ; P. BECUE « De wet van 11 juli 2013 met betrekking tot de hervorming van zakelijke zekerheden op roerende goederen (nieuwe pandrecht) », *Bull. ass.,* 2014, pp. 352 et s. ; M. FORGES, « Créances et hypothèques dans le secteur de l’assurance », note sous. Cass. (1re ch.), 2 octobre 2014, *For. Ass*., 2015, pp. 99 et s. ; P. VANDERGETEN, « Les sinistres », in *Traité pratique de l’assurance*, Wolters Kluwer, 2013, p. 184 ; J. FAGNART, *Traité pratique de droit commercial*, Wolters Kluwer, 2011, pp. 427 et s. ; B. DUBUISSON, « Actualités législatives et jurisprudentielles dans les assurances de choses et de frais », in C. PARIS et B. DUBUISSON (dir.), *Actualités en droit des assurances*, C.U.P., vol. 106, Anthémis, 2008, spéc. pp. 160 et s. ; F. T’KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, Larcier, 2004, pp. 292 et s.  [↑](#footnote-ref-1)
2. Dans un tel cas, différents conflits de rang, sur lesquels nous ne reviendrons pas, pourraient également survenir. [↑](#footnote-ref-2)
3. N’est ainsi pas visé le créancier qui dispose d’un simple mandat hypothécaire ; comme le relève A. CUYPERS, « *En revanche, le banquier (qui) ne dispose (…), que d’un mandat hypothécaire (…) ne pourra se prévaloir d’aucun privilège pour la simple raison qu’il n’a pas d’hypothèque au moment de la résolution du titre de propriété ou du sinistre et qu’il ne bénéficie dès lors pas des moyens de protection propres à l’hypothèque* » (A. CUYPERS, « Section II. Des hypothèques conventionnelles », in *Privilèges et hypothèques*, Wolters Kluwer, feuill.mob.suppl. 2008, p. 168). [↑](#footnote-ref-3)
4. C. PARIS, *Manuel de droit des assurances op.cit.,* p. 380, l’auteur relève en effet qu’ « *il convient de ne pas confondre la subrogation personnelle (…), avec un cas particulier de subrogation que la L.A. prévoit dans le domaine des assurances de choses* ». Voy. encore : V. NICAISE, « La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *op.cit*., p. 126 ; P. VANDERGETEN, « Les sinistres », *op.cit*., p. 184 ; J. FAGNART, *Traité de droit commercial*, *op.cit*., p. 427. [↑](#footnote-ref-4)
5. Sur ce mécanisme, voy. A. DURIAU, « Section 3. Subrogation réelle », *op.cit*., pp. 242 et s. ; P-Y. ERNEUX et B. PAQUOT, « Le livre 3 du Code civil, les concepts généraux et le droit fiscal », *Rev. prat. imm*., 2022, pp. 34 et s. ; J. ROMAIN, « Art. 10 L. Hyp. : éléments récents et suites du livre 3 du nouveau Code civil en droit des biens », in *Privilèges et hypothèques*, Wolters Kluwer, feuill. mob. suppl. 2022, pp. 9 et s. ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, pp. 188 et s. ; Fl. GEORGE et X. THUNIS, « La subrogation : un mécanisme hybride, une institution polymorphe », *op.cit*. pp. 29 et s.  [↑](#footnote-ref-5)
6. L’article 10 de la loi hypothécaire a été abrogé par l’article 29, 4° de la loi du 4 février 2020 (*M.B*., 17 mars 2020) introduisant le livre 3 du Code civil. Pour un commentaire de l’ancien article 10 de la loi hypothécaire dont de nombreux principes restent transposables *de lege lata* : Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », in *Privilèges et Hypothèques*, Wolters Kluwer, feuill.mob.suppl. 1998, pp. 57 et s. [↑](#footnote-ref-6)
7. V. NICAISE, « La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *op.cit.,* note infrapaginale n°22 ; Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *ibid.,* p. 60. En ce sens : B. DUBUISSON, « Actualités législatives et jurisprudentielles dans les assurances de choses et de frais », pp. 161. Comp. J. ROMAIN, « Art. 10 L. Hyp. », *op.cit*., p. 33. L’article 10 de la loi hypothécaire avait, par exemple, vocation à s’appliquer lorsqu’un tiers était tenu de payer une indemnité sur base de l’article 1382 de l’ancien Code civil (Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *ibid*., p. 60). Il convient maintenant, si le créancier hypothécaire entend bénéficier du mécanisme de la subrogation réelle et hors le cas de l’indemnité basée sur l’article 112 de la L.A ou d’autres dispositions légales spécifiques, de se référer à l’article 3.10 du Code civil. [↑](#footnote-ref-7)
8. Insérés suite à la réforme des sûretés réelles mobilières introduite par la loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mo mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, *M.B.,* 2 août 2013. Sur cette réforme, voy. M. GREGOIRE, « La modification du Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières », in A. ZENNER (dir.), *Paiement, insolvabilité et réorganisation, Bruxelles*, Larcier, 2015, pp. 31 et s. ; Fr. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *R.F.D.L*., 2013, pp. 319 et s. ; du même auteur : « La réforme des sûretés mobilières », *Ius et Actores, 2013*, pp. 59 et s., qui conservent une grande partie de leur pertinence malgré les réformes ultérieures de 2016 et 2019. [↑](#footnote-ref-8)
9. A. DURIAU, « Section 3. Subrogation réelle », *op.cit*., pp. 244 et s. Concernant l’application de la théorie de la subrogation réelle à l’indemnité due par le tréfoncier au superficiaire : Cass. (1re ch.), 8 novembre 2019, [www.juportal.be](http://www.juportal.be). A. Duriau estime que, depuis l’entrée en vigueur de l’article 3.10 du Code civil, l’indemnité due par le tréfoncier vise à compenser « *le transfert dans le patrimoine du propriétaire des constructions effectuées par le titulaire du droit de superficie ou d’emphytéose (…), donc que l’indemnité vise à compenser la perte du droit réel. Ainsi, le créancier hypothécaire pourra appliquer utilement le principe de subrogation réelle dans cette situation* » (A. DURIAU, « Section 3. Subrogation réelle », *ibid.*, p. 246). Contra : L. BARNICH, « Une application discutable de la subrogation réelle », *R.C.J.B*., 2020, pp. 276 et s. Voy. encore, sur ce sujet : J. ROMAIN, « Art. 10 L. Hyp. : éléments récents et suites du livre 3 du nouveau Code civil en droit des biens », *op.cit*., pp. 11 et s.  [↑](#footnote-ref-9)
10. V. NICAISE, « La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *op.cit,* p. 126. [↑](#footnote-ref-10)
11. M. GREGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Bruylant, 2006, p. 263. [↑](#footnote-ref-11)
12. V. SAGAERT, *Goederenrecht*, *op.cit*., pp. 190 et s. ; Fl. GEORGE et X. THUNIS, « La subrogation : un mécanisme hybride, une institution polymorphe », *op.cit.,* pp. 32 et 33 ; pour une critique de la condition de subsidiarité, voy. J-F. ROMAIN, « Art. 10 L. Hyp. : éléments récents et suites du livre 3 du nouveau Code civil en droit des biens », *op. cit*., pp. 42 et s. [↑](#footnote-ref-12)
13. Sur le contrat d’assurance, voy. C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, *op.cit*. En ce qui concerne les conditions particulières d’application de l’ancien article 10 de la loi hypothécaire, dont certaines sont transposables à l’article 112 de la L.A., voy. Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *op.cit*., pp. 61 et s. En cas d’indemnité due par le tiers responsable, dans un contexte de règlement collectif de dettes : Civ. Bruxelles (sais.), 20 février 2006, *J.L.M.B*., 2006, pp. 1048 et s., le juge des saisies décide, à juste titre, en appliquant de manière combinée les anciens articles 10 de la loi hypothécaire et 58 de la loi du 25 juillet 1992 que l’indemnité due par l’assureur ou par le tiers responsable du dommage est affectée au paiement du créancier hypothécaire, à moins qu’elle ne soit consacrée à la reconstruction ou à la réparation du bien incendié. Dans un contexte de faits identiques, il conviendrait, à l’heure actuelle, d’appliquer l’article 3.10 du Code civil ainsi que les dispositions spécifiques applicables à la perte d’un bien immeuble à la suite d’un incendie. [↑](#footnote-ref-13)
14. Cass. 13 octobre 2017, [www.juportal](http://www.juportal), commenté *infra*. [↑](#footnote-ref-14)
15. Récemment, sur cette question, voy. Entr. Bruxelles, 3 décembre 2020, *Bull. ass*., 2021, pp. 395 et s. [↑](#footnote-ref-15)
16. C’est nous qui soulignons. [↑](#footnote-ref-16)
17. Le créancier ne peut en effet exercer plus de droit que son propre débiteur (Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *op.cit,* p. 62*.* En ce sens : Fl. GEORGE et X. THUNIS , « La subrogation : un mécanisme hybride, une institution polymorphe », *op.cit*., p. 31). [↑](#footnote-ref-17)
18. On notera encore que le droit de l’assuré ne doit pas être prescrit pour réclamer l’indemnité (Fr. GEORGES, « art. 10 L.HYP. », *ibid*., p. 66). [↑](#footnote-ref-18)
19. Fl. GEORGE et X. THUNIS, « La subrogation : un mécanisme hybride, une institution polymorphe », *op.cit*., p. 31. [↑](#footnote-ref-19)
20. Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *op.cit,* p. 61. [↑](#footnote-ref-20)
21. Cass. 13 octobre 2017, [www.juportal](http://www.juportal). [↑](#footnote-ref-21)
22. Un gage pourrait éventuellement être constitué sur un tel compte. [↑](#footnote-ref-22)
23. Sur le régime d’(in)opposabilité des exceptions en cas d’incendie, voy. l’article 120 de la L.A. Ce dernier dispose : « § 1er. *Aucune exception ou déchéance dérivant d'un fait postérieur au sinistre ne peut être opposée par l'assureur au créancier jouissant sur les biens assurés d'un droit de préférence connu de l'assureur.  
    § 2. La suspension de la garantie de l'assureur, la réduction du montant de l'assurance et la résiliation du contrat sont opposables aux créanciers visés au paragraphe 1er.*

    *Toutefois, si l'un de ces créanciers a avisé l'assureur de l'existence de son droit de préférence, la suspension, la réduction ou la résiliation ne lui seront opposables qu'à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification que l'assureur en fait par lettre recommandée. Le délai commence à courir le lendemain du jour où la lettre a été déposée.  
    Lorsque la suspension ou la résiliation sont intervenues à la suite du non-paiement de la prime par le preneur d'assurance, le créancier peut en éviter les conséquences moyennant le paiement, dans le mois de la notification faite par l'assureur, des primes échues augmentées s'il y a lieu des intérêts et des frais de recouvrement judiciaire* ». [↑](#footnote-ref-23)
24. A. DURIAU, « Section 3. Subrogation réelle », *op. cit*., p. 244 ; l’article 230 de la L.A. consacre lui-même, dans ce cas, une subrogation de l’assiette de l’hypothèque par l’indemnité qui est due. [↑](#footnote-ref-24)
25. Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *op.cit,* p. 62. [↑](#footnote-ref-25)
26. Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *ibid.*, p. 67. [↑](#footnote-ref-26)
27. Voy. Encore J. FAGNART, *Traité de droit commercial*, *op.cit*., p. 430. [↑](#footnote-ref-27)
28. Fl. GEORGE et V. CALLEWAERT, « Le contrat d’assurance terrestre analysé à l’aune des procédures de faillite et de réorganisation judiciaire », *Bull. Ass*., 2013, p. 405. [↑](#footnote-ref-28)
29. Sauf pour les biens assurés insaisissables (Fl. GEORGE et V. CALLEWAERT, « Le contrat d’assurance terrestre analysé à l’aune des procédures de faillite et de réorganisation judiciaire », *ibid.*, p. 406. On sera ainsi attentif à l’indépendant qui déclare son immeuble insaisissable (conformément à la loi du 15 avril 2007, *M.B*., 8 mai 2007). Dans un tel cas, l’indemnité qui a vocation à remplacer l’immeuble reviendra au failli et les créanciers dont la déclaration d’insaisissabilité ne leur est pas opposable pourront procéder aux voies d’exécution classiques prévues par le Code judiciaire. Sur ce mécanisme, voy. notamment : E. DIRIX, « Onbeslagbaarheid van de woning van de zelfstandige », in Faillissement en Reorganisatie, Wolters Kluwer, 2014, pp. 1 et s. ; Fr. GEORGES, « L’insaisissabilité de la résidence principale de l’indépendant », *Rev. not. b*., 2008, pp. 548 à 564 [↑](#footnote-ref-29)
30. Le privilège spécial sur meubles dont dispose le bailleur (article 20, 1°, de la loi hypothécaire) pourrait être particulièrement pertinent en cas de perte de biens meubles assurés détenus par le locataire de l’immeuble sinistré. Pour une illustration : Cass. (1re ch.), 2 octobre 2014, *For. Assur*., 2015, pp. 99 et s., avec note M. FORGES ; *J.L.M.B*., 2015, pp. 1981 et s., avec note N. SCHIMTZ. Pour un autre commentaire de cet arrêt, voy. encore : J. BOILEAU, Fr. GEORGES, M. PASSANISI et M. MOREAUX, « Développements jurisprudentiels récents en matière de garanties de paiement », *op.cit*., pp. 351 et s. [↑](#footnote-ref-30)
31. Fl. GEORGE et X. THUNIS, « La subrogation : un mécanisme hybride, une institution polymorphe », *op.cit*. p. 30 ; Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *op.cit,* p. 69. [↑](#footnote-ref-31)
32. V. NICAISE, « La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *op.cit*, p. 127 ; B. DUBUISSON, «  Actualités législatives et jurisprudentielles dans les assurances de choses et de frais », *op.cit*., p. 161. [↑](#footnote-ref-32)
33. Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *op.cit,* p. 69 ; A. DE WILDE, « Zakelijke subrogatie in artikel 58 van de Wet op de Landverzekeringsovereenkomst », note sous Comm. Hasselt (réf.), 15 février 1999, *R.D.C*., p. 877. Ainsi, une déclaration orale ou une simple lettre suffit donc (Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *ibid.,* p. 69). Voy. encore, sur ce point : V. NICAISE, « La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *ibid.*, note infrapaginale n° 23 ; N. SCHIMTZ, « Bref propos en faveur d’une application flexible de la condition stricte du paiement effectif en matière de subrogation personnelle : l’exemple de la subrogation réelle », *op.cit*., p. 1991 ; B. DUBUISSON, « Actualités législatives et jurisprudentielles dans les assurances de choses et de frais », *ibid*., p. 161. [↑](#footnote-ref-33)
34. Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *ibid.,* p. 69 ; J. FAGNART, *Traité de droit commercial*, *op.cit*., p. 429. On songera par exemple à l’envoi d’une lettre recommandée ou d’un courriel électronique avec accusé de réception. [↑](#footnote-ref-34)
35. Cass. (1re ch.), 2 octobre 2014, précité. [↑](#footnote-ref-35)
36. L’article 81 de la loi hypothécaire dispose en effet : « *entre les créanciers, l’hypothèque n’a de rang que du jour de l’inscription prise sur les registres de la publicité hypothécaire, dans la forme et de la manière prescrites par la loi*». Il en va de même pour l’hypothèque légale conformément au prescrit de l’article 29 du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (ci-après « C.R.A.F. »). [↑](#footnote-ref-36)
37. Bruxelles, 1er mars 2016, *R.D.C.B*, 2018, pp. 104 et s. Sur la production d’un certificat hypothécaire, voy. F. T’KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers, op.cit*., pp. 292 et s. ; V. NICAISE, « La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *op.cit*., p. 127. [↑](#footnote-ref-37)
38. Comme le relève B. DUBUISSON, « *un certain nombre de contrats prévoient que l’assuré qui réclame le paiement de l’indemnité doit préalablement justifier de l’absence de créance hypothécaire ou privilégiée sur les biens sinistrées et, s’il en existe, fournir à l’assureur une autorisation de recevoir les fonds, autorisation délivrée par les créanciers inscrits* » (B. DUBUISSON, « Actualités législatives et jurisprudentielles dans les assurances de choses et de frais », *op.cit*., p. 161 ». En ce sens : V. NICAISE, « La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *ibid*., p. 127). [↑](#footnote-ref-38)
39. Fl. GEORGE et V. CALLEWAERT, « Le contrat d’assurance terrestre analysé à l’aune des procédures de faillite et de réorganisation judiciaire », *op.cit*., p. 406. [↑](#footnote-ref-39)
40. N’ayant pas été affectés par l’immobilisation du bien objet de leur sûreté. [↑](#footnote-ref-40)
41. Il ne doit en effet faire l’objet d’aucune inscription ou transcription dans les registres de la publicité hypothécaire. Ceci est justifié, selon les travaux préparatoires de la loi l’ayant introduit, par le fait qu’il ne garantisse qu’une créance de l’exercice en cours et précédent et qu’il en découle que cela n’affecterait guère le crédit hypothécaire nonobstant l’adage « privilège prime hypothèque » coulé à l’article 12 de la loi (D. CHOCHITAICHVILI, « Commentaire art. 27 L. Hyp. », in *Privilèges et hypothèques*, Wolters Kluwer, feuill.mob.suppl. 2021, p. 96. Sur ce privilège immobilier, voy. encore M. VAN MOLLE, « Transmission du lot privatif ou d’une partie commmune », tiré à part du *Rép. not*., Larcier, 2023, pp. 352 à 359 ; V. SAGAERT, *Goedenrecht*, *op.cit*., pp. 559 et s. A notre estime, en l’absence de pareille mesure de publicité, tout droit de suite doit ainsi lui être dénié (en ce sens également : P-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier – Un progrès social », *Pli. Jur*., 2019, p. 42, selon qui ce droit de suite est incertain à défaut de modification de l’article 96 de la loi hypothécaire). [↑](#footnote-ref-41)
42. Sur ce point et sur l’éventuel conflit de rang entre vendeur privilégié et hypothécaire, voy. J. BOILEAU, Fr. GEORGES, M. MOREAUX et M. PASSANISI, « Garanties et insolvabilité », in Y-H LELEU (dir.), *Chroniques notariales*, vol. 77, Larcier, 2023, pp. 209 et 210. [↑](#footnote-ref-42)
43. J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE considèrent que : « *Le privilège s’exerce sur la valeur de réalisation de la chose assurée, qu’elle soit meuble ou immeuble, corporelle ou incorporelle. Il implique que le bien assuré existe au moment du concours. La disparition ou la détérioration de la chose assurée fait naître l’obligation de l’assureur de réparer le dommage subi par l’assuré. Le privilège de l’assureur ne peut donc s’exercer en dehors de tout sinistre*» (J. CAEYMAEX et T. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, 2016, p. 314). Voy. également : R. THÜGEN, « Le privilège de l’assureur sur la chose assurée. Commentaire art. 114 et 247 L. 4 avril 2014 », in *Privilèges et hypothèques*, Wolters Kluwer, feuill.mob.suppl. 2020, p. 57 ; E. DIRIX, « Commentaar bij art. 114 wet 4 april 2014 », in *Voorechten en hypotheken*, Kluwer, 2016, n°9. [↑](#footnote-ref-43)
44. R. THUNGEN, « Le privilège de l’assureur sur la chose assurée », *ibid*., p. 57. [↑](#footnote-ref-44)
45. Sur la notion de concours, voy. A. BOULVAIN et M. GREGOIRE, « Chapitre 3. La règle de l’égalité des créanciers », in M. GREGOIRE et al. (dir.), *Les sûretés et privilèges*, vol. 2*: Sûretés réelles mobilières et privilèges mobiliers,* Bruylant, 2023, p. 34. [↑](#footnote-ref-45)
46. Voy. ainsi l’article 5.261, alinéa 2, du Code civil qui dispose que la compensation ne peut avoir lieu après concours sauf s’il s’agit d’obligation connexes. [↑](#footnote-ref-46)
47. Prévue par les articles 14 et 15 de la L.S.F. et applicable entre entreprises au sens de l’article I.1. du Code de droit économique. Sur le champ d’application personnel de la L.S.F, une question préjudicielle a récemment été posée à la Cour constitutionnelle quant à la question de savoir si la mise en gage d’instruments financiers ou de monnaie scripturale peut être consentie par une personne qui n’est pas une entreprise (Trib. trav. Bruxelles, 5 avril 2023, encore inédit, R.G., n°21/144/B. Pour un commentaire : J. BOILEAU, Fr. GEORGES, M. MOREAUX et M. PASSANISI, « Garanties et insolvabilité », *op.cit*., p. 181). [↑](#footnote-ref-47)
48. Voy. ainsi l’article 1er du titre XVII du livre III de l’ancien Code civil qui dispose : « *Le gage confère au créancier gagiste le droit d’être payé sur les biens qui en font l’objet, par préférence aux autres créanciers. Ce droit de préférence a la valeur d’un privilège tel que visé à l’article 12 de la loi hypothécaire* ». [↑](#footnote-ref-48)
49. Fl. GEORGE et X. THUNIS, « La subrogation : un mécanisme hybride, une institution polymorphe », *op.cit*., p. 30 ; V. NICAISE, « La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *op.cit*., p. 127 ;  Fr. GEORGES et A. CUYPERS, « Art. 10 L. Hyp. », *op.cit,* p. 61. Le fait que le créancier gagiste soit titulaire d’une sûreté réelle (au sens de l’article 3.3. du Code civil et du Titre XVII du livre III de l’ancien Code civil) renforce davantage la thèse selon laquelle ce créancier est visé par l’article 112 de la L.A. En ce sens : F. T’KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, op.cit., p. 292, l’auteur soutient en effet que « *la subrogation réelle est applicable à l’hypothèque comme à toute sûreté réelle* ». La question est en revanche différente en ce qui concerne le créancier réservataire, omis de la liste des sûretés réelles dans le nouveau Code civil mais qualifiée comme tel par le titre XVII du livre III de l’ancien Code civil. Sur les controverses liées à la définition de sûreté réelle : Y. GODEFROID, « Partie Ier : Incidences du Livre 3 du Code civil sur le droit des sûretés : le privilège spécial est-il une sûreté réelle », in *Privilèges et hypothèques*, Wolters Kluwer, feuill.mob.suppl. 2023, pp. 9 et s. ; Fl. GEORGE et N. OUCHINSKY, « Le nouveau livre 3 du Code civil : ceci n’est pas une sûreté réelle », *J.T*., 2022, pp. 69 et s. Des mêmes auteurs : « Les difficultés suscitées par la nouvelle définition des sûretés réelles au sens de l’article 3.3. du livre 3 du Code civil », in N. OUCHINSKY (dir.), *Actualités en droit de l’insolvabilité*, Larcier, 2022, pp. 149 et s. [↑](#footnote-ref-49)
50. Sur cette subrogation, voy. M. GREGOIRE, « Le gage », in *Privilèges et hypothèques*, Wolters Kluwer, feuill.mob.suppl. 2021, pp. 42 et s. [↑](#footnote-ref-50)
51. C’est nous qui soulignons. [↑](#footnote-ref-51)
52. V. NICAISE, « La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *op.cit*.,p. 127. L’auteur relève que la réforme des sûretés mobilières « *consacre en effet l’application de la subrogation réelle au gage, ainsi qu’à la clause de réserve de propriété, ce qui implique que les droits du créancier s’étendent à toutes les créances qui se substituent au bien grevé, dont les créances résultant d’assurances*». [↑](#footnote-ref-52)
53. V. NICAISE, «La portée de la réforme des sûretés réelles mobilières sur le secteur des assurances », *ibid*., p. 127 ; P. BECUE, « De wet van 11 juli 2013 met betrekking tot de hervorming van zakelijke zekerheden op roerende goederen (nieuwe pandrecht) », *op.cit.*, pp. 360 et 361. [↑](#footnote-ref-53)
54. Ceci en vue de son opposabilité aux tiers. La gage avec dépossession, qui constitue désormais le régime d’exception, ne fait quant à lui l’objet d’aucun enregistrement. [↑](#footnote-ref-54)
55. En ce sens : P. BECUE, « De wet van 11 juli 2013 met betrekking tot de hervorming van zakelijke zekerheden op roerende goederen (nieuwe pandrecht) », *op.cit.,* p. 360. P. BECUE relève en effet que « *om deze dubbele betaling te vermijden (…), in het andere geval moet de verzekeraar nagaan of het voorwerp een voorrecht of pand rust dat deel uitmaakt van een publiciteit. De zaakverzekeraar moet dus het pandregister consulteren (…)*». Sur le registre des gages : C. STANDAERT et E. VANHOVE, « Sûretés réelles mobilières : rappel des principes et jurisprudence », in Fl. GEORGE et A. TOUSSAINT (dir.), *Sûretés et procédures collectives d’insolvabilité : le nerf de la guerre*, Anthémis, 2022, pp. 14 et s. ; D. CORNIL, « La prise d’un gage à la suite de l’entrée en vigueur du registre des gages : comment faire en pratique », in Y. BRULARD et al. (dir.), *L’entreprise en difficulté, ses dirigeants et ses créanciers*, Anthémis, 2020, pp. 193 et s. On notera que dans le cadre de la réforme des ventes purgeantes, introduite par la loi du 19 décembre 2023 portant dispositions diverses en matière civile et judiciaire (*M.B*., 27 décembre 2023), le créancier qui dispose d’un gage ou d’une réserve de propriété devra être appelé à la procédure d’autorisation de vente d’immeuble (Doc. Parl. Ch. Repr. n°3552/001, p. 64). [↑](#footnote-ref-55)
56. Doc. Parl. Ch. Repr. N° 2463/001 et 53-2464/011, pp. 43 et 44 ; Fr. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *op.cit*., p. 344 ; M. GREGOIRE, « Le gage », *op.cit*., p. 28 ; du même auteur, « Le gage », in Th. HÜRNER (dir.), *Manuel des sûretés et des privilèges*, Wolters Kluwer, 2020, p. 43. [↑](#footnote-ref-56)
57. Nonobstant le prescrit de l’article 3.3. du Code civil. [↑](#footnote-ref-57)
58. Sur ce point, voy. notamment Fl. GEORGE et X. THUNIS, « La subrogation : un mécanisme hybride, une institution polymorphe », *op.cit*., pp. 34 et s. [↑](#footnote-ref-58)
59. Dans l’hypothèse d’une immobilisation par incorporation dès lors que l’immobilisation par destination suppose que l’immeuble et le meuble soient la propriété de la même personne (P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1 : *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 69). Le constat n’a pas changé depuis l’entrée en vigueur du livre 3 du Code civil (C. ROUSSIEAU, « Titre 2. Classifications des biens », in P. LECOCQ et al. (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2021, p. 81). [↑](#footnote-ref-59)
60. M. THIELENS, « Rol van het eigendomsvoorbehoud in faillissementen. Het eigendomsvoorbehoud is dood, lang leven het eigendomsvoorbehoud”, *Jura. Falc*., 2016, p. 239 ; en ce sens : Doc. Parl. Ch. Repr., 2012-2013, n°53-2463/1, p. 31, qui se réfèrent au dépôt de la facture du vendeur impayé au greffe, qui n’existe pourtant plus. Selon C. STANDAERT et E. VANHOVE, « *en cas de conflit avec un autre créancier, par exemple hypothécaire, le créancier réservataire sera préféré. Il faut toutefois que la clause ait été enregistrée dans le registre des gages, au plus tard au moment de l’immobilisation* » (C. STANDAERT et E. VANHOVE, « Sûretés réelles mobilières : rappel des principes et jurisprudence », *op.cit*., pp. 7 et s.). [↑](#footnote-ref-60)
61. C. ENGELS, « De pandwet en de notariële praktijk », *T. Not*., 2018, p. 730. [↑](#footnote-ref-61)
62. Sous l’optique d’un enregistrement de la clause permis postérieurement à l’immobilisation du bien grevé de la sûreté, contrairement à ce qu’a décidé le tribunal civil de Flandre orientale dans une décision du 12 juillet 2019 quelque peu particulière (Civ. Flandre orientale, 12 juillet 2019, *T.I.B.R*., 2019, p. 69). [↑](#footnote-ref-62)
63. V. FABRY, « Quel rang pour le créancier réservataire ? Le point sur les controverses à la suite de la réforme des sûretés mobilières », in *Privilèges et hypothèques*, Wolters Kluwer, feuill.mob.suppl. 2023, p. 89. Voy. encore, du même auteur : « La propriété réservée : la reine des sûretés ? De quelques conflits de rang avec le créancier réservataire », *Rev. Fac. Dr. ULiège*, 2022, pp. 33 et s. Pour un aperçu de la jurisprudence relative à cette sûreté, voy. de façon générale : J. BOILEAU, Fr. GEORGES, M. MOREAUX et M. PASSANISI, « Développements jurisprudentiels récents en matière de garanties de paiement », *op.cit*., pp. 324 et s. ainsi que C. STANDAERT et E. VANHOVE, « Suretés réelles mobilières : rappel des principes et jurisprudence », *op.cit*., pp. 33 et s. Voy. encore, sur l’immobilisation du bien réservé : E. VANHOVE, « La clause de réserve de propriété dans le livre 3 du Code civil », in *Privilèges et hypothèques*, Wolters Kluwer, feuill.mob.suppl. 2023, pp. 55 et s. [↑](#footnote-ref-63)
64. Sur l’hypothèque légale du Trésor et, de façon plus générale, sur le recouvrement des créances fiscales et non fiscales, voy. N. PIROTTE et T. LAUWERS, *Le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales. Premier commentaire et droit comparé dans les trois Régions*, Larcier, 2020, spéc. pp. 151 et s. Voy. encore, B. VAN VLIERDEN, C. VAN HOUTE et S. GATSOS, « Recouvrement des dettes fiscales fédérales », in *Tiberghien – Manuel de droit fiscal,* 2022-2023, pp. 1361 et s. [↑](#footnote-ref-64)
65. En matière de droits de succession, il s’agit de se référer à l’article 84 du Code des droits de succession. Cette hypothèque a pour assiette, « *les biens susceptibles d’hypothèque délaissés par le défunt dans le royaume* » et présente la particularité d’être occulte. [↑](#footnote-ref-65)
66. A. VAN HIMST, « Des hypothèques légales », in *Privilèges et hypothèques*, Wolters Kluwer, feuill. mob. suppl. 2019, pp. 28 et 29. Sur l’hypothèque légale, voy. encore F. HEREMANS, « Les hypothèques – Notions fondamentales », in Th. HÜRNER (dir), *Manuel des sûretés et des privilèges*, Wolters Kluwer, 2020, p. 225. [↑](#footnote-ref-66)
67. Récemment, le juge des saisies de Tournai a décidé qu’une cotisation subsidiaire présentée au juge du fond mais non encore validée par ce dernier ne constitue pas un titre exécutoire qui emporte la possibilité d’inscrire une hypothèque légale au profit de l’administration en vertu de l’article 31 du C.R.A.F. (Civ. Hainaut, div. Tournai (sais.), 24 juin 2022, [www.monkey.be](http://www.monkey.be).) [↑](#footnote-ref-67)
68. L’article 19 *in fine* de la loi hypothécaire dispose en effet que « *lorsque la valeur des immeubles n’a pas été absorbée par les créances privilégiées ou hypothécaires, la portion du prix qui reste due est affectée de préférence au paiement des créances énoncées au présent article* ». [↑](#footnote-ref-68)
69. Civ. Bruxelles (sais.), 4 février 2021, [www.fisconet.be](http://www.fisconet.be), le juge des saisies rectifie par ailleurs le procès-verbal d’ordre dressé par le notaire nommé dès lors que ce dernier n’avait pas limité la créance garantie de l’association aux seuls exercices en cours et précédent. [↑](#footnote-ref-69)