

LE DROIT DU RECOUVREMENT EN SES ASPECTS NOTARIAUX

FRÉDÉRIC GEORGES

Professeur ordinaire à l'Université de Liège

Avocat au barreau de Liège



TABLE DES MATIÈRES

Introduction	11
Chapitre I. Modifications législatives	12
Section 1. L'interprétation et la rectification des jugements	12
Section 2. La déclaration de command	12
Section 3. Les dispositions réglementaires relatives au fichier central des avis	13
Section 4. La loi Pot-pourri I	13
Section 5. La cession de rémunération	14
Section 6. La loi Pot-pourri V	15
Section 7. La saisie-arrêt fiscale	17
Section 8. La réforme des procédures d'insolvabilité... et du Code judiciaire	18
§ 1. <i>La réorganisation judiciaire et la faillite en leurs aspects notariaux</i>	20
A. L'IMPACT D'UNE PROCÉDURE D'INSOLVABILITÉ SUR LES POURSUITES INDIVIDUELLES	21
1. L'introduction et l'obtention d'une procédure de réorganisation judiciaire	21
2. Impact de la faillite sur les poursuites individuelles	25
B. LA RÉALISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DANS LE CADRE DES PROCÉDURES D'INSOLVABILITÉ	28
1. La réorganisation judiciaire par transfert d'entreprise sous autorité judiciaire	28
2. La faillite	29
§ 2. <i>Modifications apportées aux quatrième et cinquième parties du Code judiciaire</i>	31
A. LES VENTES JUDICIAIRES VISÉES AUX ARTICLES 1186 ET S. DU CODE JUDICIAIRE	32
B. LES VENTES DANS LE CADRE D'UNE LIQUIDATION-PARTAGE JUDICIAIRE	34
C. LA SAISIE-EXÉCUTION IMMOBILIÈRE	34
1. Les ventes de gré à gré sur saisie-exécution immobilière	34
2. La vente publique	34
D. LE RÈGLEMENT COLLECTIF DE DETTES	36
E. LA PROCÉDURE D'ORDRE	38
Chapitre II. Chronique de jurisprudence	41
Section 1. Principes communs au droit de l'exécution	41
§ 1. <i>La saisie conservatoire</i>	41
A. CONDITIONS POUR PROCÉDER À UNE SAISIE CONSERVATOIRE	41
1. La célérité	41
2. Les caractères de la créance	42
B. LES RECOURS DU SAISI : TIERCE OPPOSITION ET MAINLEVÉE PAR LE JUGE DU FOND	43
C. LE CANTONNEMENT SUR SAISIE CONSERVATOIRE	43
§ 2. <i>Le pouvoir du juge des saisies</i>	44
§ 3. <i>Le titre exécutoire</i>	44
§ 4. <i>L'abus du droit de saisir</i>	46
Section 2. La saisie-arrêt	46
§ 1. <i>L'opposition extra-judiciaire</i>	46
§ 2. <i>Les montants insaisissables</i>	46
§ 3. <i>L'objet de la saisie-arrêt</i>	47

§ 4. <i>Les obligations du tiers saisi</i>	48
A. DÉCLARATION DE TIERS SAISI	48
B. INTERDICTION DE DESSAISSEMENT	49
C. VERSEMENT ENTRE LES MAINS DE L'HUISSIER	49
§ 5. <i>Sanctions au manquement par le tiers saisi de ses obligations</i>	50
§ 6. <i>Saisie-arrêt simplifiée au profit du fisc</i>	52
Section 3. La saisie immobilière	53
§ 1. <i>Généralités</i>	53
A. L'INSAISSABILITÉ DE LA RÉSIDENCE DE L'INDÉPENDANT	53
B. L'ASSIETTE DU DROIT DE POURSUITE DU CRÉANCIER – ACTION EN DISTRACTION	53
§ 2. <i>La saisie immobilière conservatoire</i>	54
§ 3. <i>La saisie-exécution immobilière</i>	56
A. LES POURSUITES CONTRE UN IMMEUBLE EN INDIVISION	56
B. LA DEMANDE PRÉALABLE DE CONCILIATION	58
C. LE COMMANDEMENT ET LA DEMANDE DE TERMES ET DÉLAIS	58
D. LES TIERS AFFECTANTS HYPOTHÉCAIRES ET LES TERMES ET DÉLAIS	59
E. L'EXPLOIT DE SAISIE	59
F. LA TRANSCRIPTION DE LA SAISIE ET SES EFFETS	59
G. LA COMMISSION ET LE STATUT DU NOTAIRE – LE RÔLE DU JUGE DES SAISIES	60
H. LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES ET SA TENEUR	61
I. LA SOMMATION ET LES CONTREDITS	62
J. LA VENTE DE GRÉ À GRÉ	63
K. L'ACTION EN SUSPENSION ET INTERDICTION DE VENDRE	64
L. L'ADJUDICATION	64
M. L'ACTION EN ANNULATION DE L'ADJUDICATION	65
Section 4. L'ordre	66

Introduction

Cette contribution s'inscrit dans le sillage de celle publiée dans le volume 54 des chroniques notariales en octobre 2011¹, ainsi que des nombreuses contributions précédentes de la plume de MM. de Leval et Engels. De la sorte, sauf exception, la législation et la jurisprudence commentées sont celles publiées depuis cette date. Le lecteur se référera également avec fruit aux développements publiés entre-temps par notre collègue Christian Engels relativement à l'ordre².

Comme à l'accoutumée, il ne s'agit pas d'une étude exhaustive, l'ambition étant celle de fournir une information critique sur les développements qui ne peuvent rester méconnus par le praticien notarial. Cette précision vaut également pour le relevé des réformes législatives pertinentes.

1 Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », in *Chroniques notariales* (Y.-H. LELEU coord.), vol. 54, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 117 à 198.
2 Chr. ENGELS, « L'ordre », in *Chroniques notariales* (Y.-H. LELEU coord.), vol. 63, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 7 à 71.

Chapitre I

Modifications législatives

Section 1

L'interprétation et la rectification des jugements

1. Le législateur est intervenu à deux reprises pour lutter efficacement contre les agaçants problèmes liés à des décisions de justice imprécises ou lacunaires au regard des demandes soumises par les parties, ou entachées d'une erreur matérielle. Il s'agit de la loi du 24 octobre 2013 modifiant les dispositions du Code judiciaire relatives à la rectification d'erreurs matérielles ou à la réparation d'omissions dans les décisions judiciaires ainsi qu'à l'interprétation des décisions judiciaires et de celle du 28 février 2014 modifiant l'article 19 du Code judiciaire relatif à la réparation d'erreurs matérielles ou d'omissions dans les jugements ainsi qu'à l'interprétation des jugements³.

Le notaire confronté, dans l'exercice de ses fonctions, à un titre judiciaire boiteux conserva à l'esprit les possibilités offertes par ces dispositions et invitera le cas échéant la partie la plus diligente à en faire usage.

Section 2

La déclaration de command

2. On rappellera, si besoin en était, que l'article 1590 du Code judiciaire, qui permet et régit la déclaration de command dans le cadre des ventes judiciaires⁴, a été modifié par une loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice, afin d'aligner la disposition civile sur le régime fiscal de cette institution⁵.

3 M.B., 24 janvier 2014 (2^e éd.) et M.B., 15 mai 2014; sur ceci, voy. G. DE LEVAL (dir.), *Droit judiciaire*, t. 2, *Manuel de procédure civile*, Collection de la Faculté de droit de Liège, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 669 et s., nos 7.37 et s.; A. FRY, « Interprétation, rectification et réparation des décisions judiciaires », *J.T.*, 2015, pp. 161 et s.; E. LEROY, « L'interprétation, la rectification et la réparation de décisions judiciaires », *Ius & Actores*, 2014/2, pp. 74 et s.; C. DE BOE, « L'interprétation, la rectification et la réparation des décisions de justice, ou le service après-vente », in *Pot-Pourri I et autres actualités de droit judiciaire* (H. BOULARBAH et J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK dir.), CUP, vol. 164, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 329 et s.

4 Voy. B. VAN THIELEN, « De notaris en de commandverklaring. De verkiezing van een vriend blijkt vaak een vijand », *T. Not.*, 2007, pp. 113 et s.; adde la suggestion de proposition de loi n° 47 d'uniformisation de la procédure de déclaration de command, in *Synthèse de suggestions de lois faites au législateur en matière notariale*, Colloque tenu le 6 octobre 2010 à l'occasion du 50^e anniversaire du *Répertoire notarial*, Larcier.

5 Art. 128 de la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice (M.B., 14 mai 2014).

Section 3

Les dispositions réglementaires relatives au fichier central des avis

3. Lors de notre précédente chronique, nous avons proposé une synthèse des dispositions légales relatives au fichier centralisé des avis, entré en fonction le 29 janvier 2011⁶. Les dispositions réglementaires exécutant le prescrit légal se trouvent dans un arrêté royal du 7 décembre 2010 portant exécution du chapitre I^{er}*bis* du titre I^{er} de la cinquième partie du Code judiciaire relatif au fichier central des avis de saisie, de délégation, de cession, de règlement collectif de dettes et de protêt. Son intitulé et son contenu ont été modifiés par un arrêté royal du 13 juin 2014⁷.

Section 4

La loi Pot-pourri I

4. La majorité des dispositions de la loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de la procédure civile et portant des dispositions diverses en matière de justice, dite « Loi Pot-pourri I »⁸, sont entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2015. Nous ne rappellerons pas ici chacun de ses aspects intéressant le notariat, dans la mesure où une étude parue à la *Revue du notariat belge* s'était précisément donné cet objet⁹. On se bornera à résumer l'impact de la théorie des nullités procédurales. Désormais, tous les cas de nullité – qu'il s'agisse d'un vice de forme ou de la méconnaissance d'un délai prescrit à peine de nullité – obéissent à la triple règle applicable aux nullités relatives, seules survivantes de la réforme, soit la nécessaire preuve d'une atteinte aux intérêts de la partie qui s'en prévaut, la couverture de l'irrégularité si celle-ci n'est pas soulevée avant tout autre moyen et, enfin, l'impossibilité pour le juge de soulever la question d'office. Le législateur ayant en sus, et de façon inconsidérée, exclu les délais prescrits à peine de déchéance de ladite théorie des nullités¹⁰, l'étude précitée a dénoncé le paradoxe qu'alors que les délais accélérateurs prescrits à peine de nullité ne sont plus sanctionnés que par une nullité relative, les délais prescrits à peine de déchéance entraînent, sauf cas de force majeure, une forclusion d'ordre public excluant toute forme de couverture ou de régularisation. On renvoie le lecteur à cette étude pour les illustrations pratiques de ce débat en matière de saisie-exécution immobilière.

6 Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », *op. cit.*, pp. 122 à 127.

7 On consultera ainsi cet arrêté, publié au *M.B.* le 23 juillet 2014, pour prendre en autres connaissance des modèles desdits avis (en particulier pp. 55.054 et s. pour leur version francophone).

8 *M.B.*, 22 octobre 2015.

9 G. DE LEVAL, J. VAN COMPERNOLLE et Fr. GEORGES, « L'impact de la loi du 19 octobre 2015 sur le droit judiciaire notarial », *Rev. not. b.*, 2016, pp. 291 et s.

10 Rien n'a changé quant aux délais pour former une voie de recours, dont la violation était et reste insusceptible de régularisation, sauf cas de force majeure (fermeture du greffe, et/ou panne informatique).

5. Eu égard à la naissance d'un nouveau type de titre exécutoire, on insistera également sur le fait que cette loi a inséré dans les règles préliminaires de la cinquième partie du Code judiciaire un chapitre *lquinquies*, intitulé «Du recouvrement de dettes d'argent non contestées», et constitué des articles 1394/20 à 1394/27, nouveaux, de ce Code¹¹. Cette nouvelle procédure est entrée en vigueur le 2 juillet 2016 suite à la publication au Moniteur belge de son arrêté royal d'exécution¹². Par la création de cette nouvelle procédure, le législateur a nourri l'ambition d'alléger le pouvoir judiciaire de la charge du contentieux du recouvrement de créances incontestées dans un contexte «B2B».

Section 5

La cession de rémunération

6. Depuis les récentes et importantes changements provoqués par la loi du 22 avril 2016 portant modification et insertion de dispositions en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire dans plusieurs livres du Code de droit économique, l'article VII.147/2 du Code de droit économique dispose :

« § 1^{er}. Toute cession de droit portant sur les sommes visées à l'article 1410, § 1^{er}, du Code judiciaire, opérée dans le cadre d'un contrat de crédit régi par le présent livre, est soumise aux dispositions des articles 27 à 35, à l'exception de l'article 34, de la loi du 12 avril 1965 relative à la protection de la rémunération des travailleurs et ne peut être exécutée et affectée qu'à concurrence des montants exigibles en vertu du contrat de crédit à la date de la notification de la cession.

§ 2. Les revenus ou la rémunération des mineurs, même émancipés, sont incessibles et insaisissables du chef des contrats de crédit ».

L'exception visant l'article 34 de la loi du 12 avril 1965 est tout sauf anodine ; en effet, malgré le libellé imparfait du texte¹³, depuis le 1^{er} décembre 2016, la mise en œuvre d'une cession de rémunération doit toujours respecter le prescrit de la loi du 12 avril 1965, même si ce méca-

11 Sur cette nouvelle procédure, voy. J.-S. LENAERTS, « Le recouvrement extra-judiciaire des créances incontestées », in *Le procès civil efficace ?* (J. ENGLEBERT et X. TATON dir.), Limal, Anthemis, 2015, pp. 25 et s. ; D. MOUGENOT, « Le recouvrement de dettes d'argent non contestées », in *Pot-Pourri I et autres actualités de droit judiciaire* (H. BOULARBAH et J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK dir.), CUP, vol. 164, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 263 et s. ; S. VOET et B. ALLEMEERSCH, « Invordering van onbetwiste geldschulden », in *De hervorming van de burgerlijke rechtspleging door Potpourri I* (B. ALLERMEERSCH ed.), Bruxelles, la Charte, 2016, pp. 5 et s. ; A. BERTHE, *L'injonction de payer*, Thèse de doctorat, Faculté de droit, de science politique et de criminologie de l'Université de Liège, Bruxelles, Larcier, 2017, sous presse, nos 178 à 191 ; Fr. GEORGES et F. ROZENBERG, « Le droit du recouvrement et de l'insolvabilité par la lorgnette des petites et moyennes entreprises », in *Les petites et moyennes entreprises dans le droit des affaires*, C.R.D.V.A., Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 87 et s., spéc. pp. 95 à 102.

12 Arrêté royal du 16 juin 2016 fixant l'entrée en vigueur des articles 9 et 32 à 40 de la loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de la procédure civile et pourtant des dispositions diverses en matière de justice, et portant exécution des articles 1394/25 et 1394/27 du Code judiciaire, *M.B.*, 22 juin 2016.

13 Chr. BIQUET-MATHIEU, « Clauses abusives et pratiques réglementées – Chapitre 7. Les sûretés », in *Crédit aux consommateurs et aux P.M.E.* (Chr. BIQUET-MATHIEU dir.), CUP, vol. 170, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 247 et s., spéc. p. 398, n° 184.

nisme a été stipulé dans un acte notarié, lorsqu'elle garantit un crédit hypothécaire consenti à un consommateur.

7. Par ailleurs, une loi du 7 mars 2016 « portant simplification de la procédure relative à la cession de la rémunération » a modifié ponctuellement la loi du 12 avril 1965 afin de permettre le recours aux techniques informatiques pour la communication entre créancier et débiteur cédé et d'alléger le mécanisme de mise en œuvre de cette garantie¹⁴. Quant à ce dernier point, l'établissement de crédit peut désormais se borner à adresser au débiteur cédé (employeur, débiteur des allocations de chômage, ...) sa décision de procéder à l'exécution de la cession, sans devoir joindre de preuves documentaires de son droit à y procéder.

Quant à l'utilisation des techniques informatiques entre les deux protagonistes précités, on renvoie à l'article 30, tel que remplacé par l'article 3 de la loi précitée¹⁵. On en retiendra en substance que le recours à ces techniques est subordonné à un accord préalable entre l'expéditeur et le destinataire des notifications. Si le débiteur cédé n'est pas une institution publique de sécurité sociale¹⁶, mais d'autres institutions publiques ou entreprises du secteur privé, les modalités doivent être fixées par arrêté royal.

Section 6

La loi Pot-pourri V

8. La loi du 6 juillet 2017 portant simplification, harmonisation, informatisation et modernisation de dispositions de droit civil et de procédure civile ainsi que du notariat, et portant diverses mesures en matière de justice, dite « Loi Pot-pourri V », compte pas moins de 321 articles repris sous 24 titres, dont certains ont été ajoutés en cours de discussions devant la

14 M.B., 21 mars 2016.

15 Sur les organismes impliqués par cette modernisation, on peut lire dans les travaux préparatoires : « La réforme a été élaborée par le ministre en concertation avec le SPF Finances, la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale (BCSS) et l'Office national des vacances annuelles (ONVA). L'association de l'ONVA est logique, étant donné que, préalablement au règlement du pécule de vacances pendant les mois de mai et de juin, cette institution est chaque année submergée de demandes de recouvrement de dettes non payées sur le pécule annuel de vacances émanant tant du SPF Finances que d'organismes de crédit. D'autres institutions de sécurité sociale, comme l'Office national de l'Emploi (ONEM) et l'Office national des Pensions (ONP), ont manifesté leur intérêt pour faire également usage de cette procédure de recouvrement électronique. Il est trop tôt pour pouvoir dire avec certitude que le régime sera effectivement étendu, car la procédure est encore neuve. Considérant qu'une extension est possible, le projet de loi prévoit déjà toutes les garanties nécessaires concernant la protection du débiteur cédant. Ainsi, à la demande de la Commission pour la protection de la vie privée, le projet de loi prévoit deux canaux d'autorisation préalable de la procédure utilisant les techniques de l'informatique (en fonction de la nature des parties concernées dans le processus) » (Rapport précité, p. 5).

16 Les travaux préparatoires recèlent des contradictions ou des pétitions de principe : « La procédure est aussi simplifiée par la suppression de l'obligation de joindre des annexes qui s'avèrent inutiles avec l'évolution des techniques. De plus, il est impossible d'informatiser une procédure qui contient l'envoi d'annexes. Or, les procédures papier et électronique doivent être similaires, sous peine de discrimination » (*Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-1585/001, p. 6) ; « De même, le créancier cessionnaire doit être dispensé de l'obligation de joindre à la notification de cession de rémunération une copie certifiée conforme de l'acte de cession de rémunération (article 28, 3°, de la même loi). L'envoi systématique de cette annexe est dès lors tout à fait inutile » (*ibid.*, p. 7) ; l'exposé du ministre fait enfin apparaître une apparente confusion entre cession de rémunération et saisie-arrêt simplifiée opérée par le fisc (Rapport fait au nom de la Commission des affaires sociales par M^{me} S. de Coster-Bauchau, n° 1585-003, p. 4).

Chambre des représentants¹⁷. Nombre de ces dispositions concernent directement le monde notarial et ne manqueront pas de susciter colloques et commentaires; il en est cependant peu qui concernent le sujet ici traité.

On retiendra en premier lieu la modification, par l'article 170 de la loi précitée, de l'article 19 de la Loi de Ventôse. Outre une précision, insérée dans le troisième alinéa de cette disposition, relative à l'exécution conjointe d'actes dont l'un fait référence à l'autre¹⁸, l'alinéa 1^{er} du fondement de la force exécutoire des actes notariés disposera désormais: «Tous actes notariés feront foi en justice et seront exécutoires dans toute l'étendue du Royaume. La force exécutoire s'étend à tous les engagements qui sont contractés dans l'acte». Après avoir expliqué que l'acte notarié jouait un rôle important dans la décharge des tribunaux, le commentaire des articles des travaux préparatoires énonce que «La Cour de cassation a déjà confirmé par son arrêt du 23 mai 1991 que la force exécutoire de l'acte notarié ne se limite pas aux obligations pécuniaires, mais s'étend aussi aux actes portant sur une obligation de faire ou de ne pas faire. Une certaine partie de la doctrine hésite encore à appliquer cet enseignement dans tous les domaines, même si aucun texte de loi n'y apporte des limites. Afin de maximaliser l'efficacité de cet accès à la force exécutoire et de décharger les tribunaux de ces interventions purement formelles, il est nécessaire de clarifier l'étendue de la force exécutoire de l'acte notarié et d'éliminer toute hésitation qui subsisterait encore à ce jour à ce sujet»¹⁹.

En réalité, la question était plus controversée que ce qu'écrivent les travaux préparatoires. On renvoie sur ce point à la contribution de M. de Leval publiée en 1993 et qui n'a rien perdu de sa pertinence²⁰. Aussi légitime que soit la volonté d'alléger la charge de travail des tribunaux, nous n'imaginons en toute hypothèse pas qu'en cas de contestation sérieuse, une juridiction ne puisse être saisie d'une demande de suspension de l'exécution forcée d'une obligation de faire ou de ne pas faire, pour les raisons évoquées par l'auteur précité.

9. Par ailleurs, l'article 182 de la loi Pot-Pourri V complète l'article 51, § 5, de la Loi de ventôse d'un alinéa aux termes desquels «les mandats de justice dont un notaire associé est investi peuvent être exécutés de plein droit et sans désignation nouvelle, par les autres notaires de l'association».

Les travaux préparatoires font état de ce qu'il s'est agi d'étendre la règle applicable en cas de suppléance ou de succession aux mandats judiciaires. Ces mêmes travaux parlementaires semblent se focaliser sur le cas de l'empêchement, mais le libellé du texte est bien plus général. Néanmoins, tout l'esprit de la réforme que le contexte du mandat judiciaire dans lequel

17 M.B., 24 juillet 2017; le projet gouvernemental a donné lieu à un volumineux rapport à la Commission de la justice à la Chambre (Rapport de la première lecture fait au nom de la Commission de la justice par MM. Ö. Özen, S. Van Hecke et Chr. Brotcorne, *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2259/008).

18 L'alinéa 3 de l'article 19 dispose désormais que «lorsque dans un acte notarié, il est fait référence à un acte passé antérieurement, les deux actes sont exécutoires conjointement, à condition qu'ils répondent à l'article 12 et à condition que l'acte le plus récent contienne en outre la déclaration expresse, inconditionnelle et spécifique des parties selon laquelle elles confirment que les deux actes forment un tout, pour être exécutoire ensemble».

19 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2259/001, pp. 130.

20 G. DE LEVAL, «La force exécutoire de l'acte notarié», in *L'exécution en question – De executie ter discussie*, Bruxelles, Bruylant, 1993, pp. 133 et s., spéc. pp. 140 à 149.

elle s'inscrit nous paraissent militer en faveur d'une interprétation ne visait que le cas d'un empêchement ponctuel²¹.

Section 7

La saisie-arrêt fiscale

10. Nul n'ignore que les articles 164 et 165 A.R./C.I.R. 1992 et 85bis C.T.V.A confèrent au fisc le pouvoir de recourir à une saisie-arrêt simplifiée qui se démarque ainsi de celle(s) prévue(s) par le Code judiciaire. À l'instar des notifications fiscales et sociales, il est encore des choses à écrire sur ces mesures hybrides dont certains traits s'agencent mal avec d'importants principes du recouvrement forcé.

Dans le cadre de ces chroniques, nous nous limiterons à déplorer ici le caractère évolutif du libellé des dispositions applicables, censée traduire une harmonisation – à tout le moins poussive – des textes précités. Les articles 164 et 165 avaient d'abord fait l'objet d'une refonte, nettement inspirée de l'article 85bis précité, par le fait d'un arrêté royal du 3 décembre 2005 entré en vigueur le 9 mars 2006²². Le texte de l'article 85bis C.T.V.A. avait ensuite été modifié par une loi-programme du 20 juillet 2006, pour que sa forme actuelle soit, en l'état actuel, arrêtée par une loi-programme du 1^{er} juillet 2016²³.

Un arrêté royal du 7 novembre 2013, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2014, a permis, à certaines conditions, le recours à l'utilisation des techniques de l'informatique²⁴. Un nouvel arrêté royal du 22 mai 2017 « modifiant les articles 164 et 165 de l'arrêté royal d'exécution du Code des

21 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 2259/001, pp. 135 et 136 : « lorsque le notaire de l'association qui est désigné par le juge est empêché pour une raison quelconque, la partie la plus diligente doit repasser devant le tribunal pour demander une nouvelle désignation, souvent du notaire associé au notaire qui doit être remplacé, puisque le dossier est déjà en traitement à l'étude et des actes préparatifs et des recherches ont déjà été effectués. Dans un souci d'essayer de pallier à cette hypothèse, certains juges désignent parfois tous les notaires associés ou même l'association en soi dans la pratique. Aucune de ces solutions n'est toutefois satisfaisante puisque dans le premier cas cela veut dire que les notaires associés doivent toujours agir conjointement et dans le deuxième cas qu'un non-notaire a été désigné (les notaires associés sont en effet personnellement titulaires de la fonction notariale et la société notariale n'exerce pas la fonction). Afin de ne pas continuer à charger inutilement les tribunaux de ces procédures formalistes, il est prévu que les notaires associés peuvent agir de plein droit dans le cadre d'un mandat judiciaire attribué à l'un d'eux. Les parties conservent évidemment le droit de faire désigner un autre notaire si elles le souhaitent. Cette faculté n'empêche pas qu'en principe un notaire unique sera chargé du dossier du début à la fin au sein de l'association, mais si celui-ci devait être empêché en cours de route ou pour la passation de l'acte, on ne devra pas retourner devant le tribunal pour obtenir la continuation de la procédure ».

22 Voy. l'étude précitée de M. LOYENS, « De nieuwe procedure van fiscaal uitvoerend beslag onder derden (art. 164-165 K.B./WIB) » ; le rapport au Roi énonce que « le présent arrêté royal a...essentiellement pour objet de réformer la procédure de saisie-arrêt en forme simplifiée en matière d'impôts sur les revenus de façon à ce que le juge des saisies soit également chargé de la compétence de déclarer les tiers détenteurs défaillants, débiteurs en tout ou en partie du paiement de l'impôt dû par le redevable. Néanmoins, suite aux remarques formulées par le Conseil d'État, l'occasion est également saisie de procéder à une refonte plus globale des articles 164 et 165 AR/CIR 92. Cette reformulation permettra ainsi d'harmoniser la procédure suivie en matière d'impôts sur les revenus et celle existante en matière de TVA, prévue à l'article 85bis du Code de la taxe sur la valeur ajoutée (C.TVA) » (*M.B.*, 27 février 2006, 1^{re} éd.).

23 Art. 66 de la loi-programme du 1^{er} juillet 2016, art. 66, *M.B.*, 4 juillet 2016

24 *M.B.*, 14 novembre 2013 ; pour un résumé de cet arrêté royal et de la procédure prévue par les articles 164 et 165 A.R.-C.I.R., voy. X, « Vereenvoudigd derdenbeslag fiscus », *NjW*, 2013, p. 882.

impôts sur les revenus 1992 en matière de saisie-arrêt simplifiée par voie électronique»²⁵. Le rapport au Roi précédant la publication de cet arrêté-royal explique que cette nouvelle modification de l'A.R./C.I.R. s'est justifiée par le souci de mettre fin à une différence avec le texte applicable en matière de T.V.A., lequel permettait expressément d'obtenir du tiers saisi qu'il vide ses mains par la production électronique de l'acte de dénonciation de la saisie au débiteur saisi. La lecture dudit rapport nous apprend également que certaines administrations dérogent, par le biais de la signature de protocoles avec le SPF Finances, à cette exigence de production de l'acte de dénonciation...²⁶.

On retiendra la similarité d'approche affichée par la réforme de la cession de rémunération, évoquée ci-dessus (*supra*, n° 7).

Section 8

La réforme des procédures d'insolvabilité... et du Code judiciaire

11. La loi du 11 août 2017 « portant insertion du Livre XX « Insolvabilité des entreprises » dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre XX, et des dispositions d'application au livre XX, dans le livre I du Code de droit économique », issue d'un projet de loi déposé le 20 avril 2017²⁷, a été publié au Moniteur belge du 11 septembre 2017.

25 M.B., 1^{er} juin 2017.

26 « Par ailleurs, et dans le cadre des questions préalables du Conseil d'État quant aux dispositions de la loi-programme précitée, se posait à juste titre la question de la divergence existante entre les dispositions régissant la contre-dénonciation dans le cadre de la saisie-arrêt électronique en matière de T.V.A. et celles régissant cette même saisie en matière de contributions directes...

Il est dès lors constaté que la contre-dénonciation en matière de contributions directes reste exclusivement régie par les dispositions du Code judiciaire, quand bien même la saisie-arrêt et la déclaration de tiers-saisi seraient adressées par voie électronique, alors que dans le cadre de l'article 85*bis* C.T.V.A., la contre-dénonciation peut être réalisée de manière simplifiée, à savoir la communication au tiers-saisi de la date de remise au prestataire de service postal universel de la dénonciation au saisi, de manière électronique.

Cette divergence trouve son origine dans le fait que la saisie-arrêt électronique en matière de contributions directes a été envisagée essentiellement pour adresser des saisies arrêts à l'Office national des vacances annuelles, qui en vertu d'un protocole avec l'Administration générale de la Perception et du Recouvrement, n'exige pas de contre-dénonciation pour vider ses mains. Toutefois, cette procédure électronique a vocation à s'étendre à d'autres partenaires du Service public fédéral Finances, comme les banques, qui exigent souvent une copie de la dénonciation, conformément au Code judiciaire, pour vider leurs mains. Il a dès lors été proposé, dans le cadre de l'élaboration du nouvel article 85*bis*, Code T.V.A., de simplifier la contre-dénonciation, et de permettre ainsi une contre-dénonciation électronique.

Il s'indique par conséquent, d'introduire la contre-dénonciation simplifiée pour les contributions directes, en apportant les modifications nécessaires à l'article 164 de l'AR/CIR 92, de manière à étendre plus facilement la saisie-arrêt électronique à d'autres partenaires, d'assurer l'harmonisation des dispositions de l'AR/CIR 92 et du Code T.V.A. en la matière, et d'aboutir ainsi à une saisie-arrêt simplifiée unique pour le recouvrement des impôts sur les revenus, précomptes, taxes y assimilées et T.V.A. » (M.B., 1^{er} juin 2017).

27 Projet de loi portant insertion du Livre XX « Insolvabilité des entreprises », dans le Code de droit économique, et portant insertion des définitions propres au livre XX, et des dispositions d'application au livre XX, dans le livre I du Code de droit économique, *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001.

L'essentiel de la loi, c'est à dire son chapitre 2, refond le droit existant en 243 articles au sein d'un nouveau Livre XX du Code de droit économique (ci-après CDE), intitulé « Insolvabilité des entreprises »²⁸. Si les ambitions initiales du Ministre Geens ont manifestement été revues à la baisse, il ne s'agit pas ici d'une codification « à droit constant ». De-ci, de-là, en des aspects qui ne sont aucunement anodins, le droit des procédures collectives a bel et bien été modifié.

Le chapitre III de la loi contient des dispositions modificatives et abrogatoires ; le Code pénal est modifié relativement aux « infractions liées à l'insolvabilité », mais c'est surtout le Code judiciaire qui, sans que le libellé de la loi ne le laisse aucunement entendre, connaît nombre de modifications qui vont bien au-delà du cadre strict des procédures collectives.

Qu'on en juge : si les articles 13 à 19 toilettent le Code judiciaire en cohérence avec la réforme, les articles 20 à 29 modifient de façon substantielle la réalisation des actifs, essentiellement immobiliers, non seulement dans le cadre d'une faillite, mais également dans celui des ventes autorisées par justice, des ventes d'immeubles saisis et de celles survenant dans le cadre d'un règlement collectif de dettes ou d'une procédure de liquidation-partage.

Si nulle évocation de ces importantes modifications n'apparaissait dans le résumé qui ouvre désormais les documents parlementaires²⁹, l'exposé général, repris comme « exposé des motifs » dans la table des matières, annonçait un certain nombre de « dispositions spécifiques au notariat », au double objectif ainsi décrit : « régler les cas de concours intervenant entre une procédure de saisie-exécution immobilière et une procédure de faillite, règlement collectif de dettes et réorganisation judiciaire » d'une part, en ce compris « la possibilité de poursuivre la vente sur saisie contre deux copropriétaires indivis, et ce, même si l'un des copropriétaires a été admis à une procédure d'insolvabilité » et d'autre part « la détermination des modalités des ventes réalisées au sein même de la procédure d'insolvabilité (en dehors de toute procédure de saisie), au regard des pratiques existantes en la matière et des écueils rencontrés à cet égard »³⁰. Comme nous l'avons déjà écrit, au contraire de ce qui est annoncé, ce sont toutes les ventes publiques autorisées ou ordonnées par justice qui sont concernées par cette réforme.

Quant à ce deuxième objectif, il est particulièrement insisté sur la purge hypothécaire et ses modalités³¹, en ce compris en cas de poursuite contre des droits indivis, afin d'intégrer les diverses solutions proposées par la doctrine³². Subrepticement, les développements gouvernementaux ont glissé vers la nécessaire homogénéité des ventes visées à l'article 1326, l'intérêt de généraliser la vente publique dématérialisée, ainsi que celui d'insérer dans le cahier des

28 Précisons que l'article 2 de la loi insère vingt-sept définitions particulières au Livre XX dans le livre I, Titre 2, du Code de droit économique.

29 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, p. 3.

30 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 15 à 20 ; lors du congrès de Liège de 2015, le caractère particulièrement complexe du droit actuel et son absence d'uniformité selon les procédures en cause avaient été mis en lumière par M. CARBONE, Chr. 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 *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 457 et s.

31 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 15 à 20, pp. 17 et 18.

32 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 15 à 20, pp. 18 et 19.

charges une condition suspensive d'obtention de financement³³. Étonnamment, rien n'est cependant dit sur la suppression pure et simple de la surenchère que décide cette réforme.

Sur ces aspects qui intéressent directement la présente chronique, on constatera que le législateur a repris à son compte, et très souvent en toutes lettres, les propositions de la Commission de droit judiciaire de la Fédération Royale du Notariat belge³⁴.

La réforme de 2017 apporte également quelques modifications à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, à l'article 442^{quater} CIR et à sa disposition « jumelle » l'article 93^{undecies} C du CTVA, au Code des sociétés, au Code de droit international privé et au Code de droit économique. On relève enfin l'abrogation de deux dispositions de l'A.R. du 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités.

Sous réserve de leur application aux procédures en cours et d'une nuance prenant en considération l'impact de la réforme des sûretés mobilières, les lois du 8 août 1997 sur les faillites et du 31 janvier 2009 relative à la continuité des entreprises sont naturellement abrogées.

Ces modifications entreront en vigueur le 1^{er} mai 2018³⁵. On examinera d'abord les dispositions du CDE relatives aux procédures collectives en ce qu'elles intéressent directement le notariat (§ 1), pour envisager ensuite les modifications apportées au Code judiciaire, abstraction faite des procédures collectives d'insolvabilité que sont la faillite et la réorganisation judiciaire (§ 2)³⁶.

§ 1 La réorganisation judiciaire et la faillite en leurs aspects notariaux

12. Le prononcé d'une décision judiciaire ouvrant une procédure d'insolvabilité au sens de l'article I.22 CDE, voire parfois la simple demande d'obtention d'une telle procédure, a pour

33 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 15 à 20, p. 19.

34 Il était bien précisé, dans les deux contributions doctrinales contenant les suggestions de modifications du droit positif, qu'elles avaient été rédigées par les auteurs desdites contributions « sur la base des orientations définies par ladite Commission, présidée par Dirk MICHIELS et composée notamment de André MICHIELENS, François HERINCKX, Jean DE GROO, Michaël PIETERS et Marc CALLENS » (M. CARBONE, Chr. 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 », *op. cit.*, spéc. pp. 481 à 501; M. CARBONE, « La purge hypothécaire légale. Tumulte et dénouement », *ibid.*, spéc. pp. 516 à 525, nos 20 à 23.

35 Aux termes de l'article 76 de la loi, cette dernière « entre en vigueur le 1^{er} mai 2018. Les articles XX.113 et XX.194 du Code de droit économique, tels qu'insérés par l'article 3, entrent en vigueur le même jour que la loi du 11 juillet 2013, modifiant le Code Civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, sauf si la loi du 11 juillet 2013 susmentionnée entre en vigueur antérieurement, auquel cas il est fait application de l'alinéa 1^{er}. Le Roi peut fixer une date d'entrée en vigueur antérieure à celle mentionnée à l'alinéa 1^{er} pour chacune des dispositions de la présente loi ».

36 Sur l'effacement des dettes du failli, voy. les articles XX.173 à 174 du C.D.E., ainsi que les commentaires in *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 97 et s. ; sur l'effacement en matière de réorganisation judiciaire, voy. l'article XX.96.

effet de suspendre les poursuites individuelles (A). On envisagera ensuite la réalisation des actifs immobiliers dans le cadre de ces procédures (B)

A ≡ L'IMPACT D'UNE PROCÉDURE D'INSOLVABILITÉ SUR LES POURSUITES INDIVIDUELLES

On traitera d'abord de la réorganisation judiciaire (1) puis de la faillite (2).

1 :: L'introduction et l'obtention d'une procédure de réorganisation judiciaire

13. Si besoin en était, rappelons que nous n'évoquerons ici que l'impact des procédures d'insolvabilité au regard des missions traditionnelles du notaire et non de façon générale. On laissera donc notamment de côté la question des droits du gagiste pourtant sur des créances spécifiques, l'action directe du sous-traitant, le sort de la compensation et la question des contrats en cours³⁷.

Il n'est guère de notaire qui n'ait un jour maudit l'article 22 de la loi du 31 janvier 2009, qui avait repris en substance le libellé de l'article 13 de la loi du 17 juillet 1997 relatif au concordat judiciaire. L'application de cette disposition entraîna l'arrêt de nombre de poursuites immobilières, alors que la vente était fixée à brève échéance, sinon le lendemain du dépôt de la requête...

L'article XX.44 C.D.E. rééquilibre quelque peu l'état du droit, par la volonté nettement exprimée du législateur de lutter contre l'utilisation abusive de la procédure de réorganisation judiciaire pour paralyser *in extremis* une vente sur saisie-exécution immobilière bien avancée³⁸. Si son premier paragraphe conserve le principe de l'interdiction d'une réalisation de biens meubles ou immeubles dès le dépôt de la requête, les deuxième et troisième paragraphes y dérogent, respectivement pour les ventes de meubles et d'immeubles. On constate d'ailleurs un traitement différencié des voies d'exécution mobilière et immobilière.

14. Aux termes de l'article XX.44, § 3, « Si le jour fixé pour procéder à la vente forcée des immeubles échoit dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la requête en réorganisation judiciaire, les opérations de vente sur saisie peuvent se poursuivre. Les délais se calculent conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Toutefois, le notaire devra suspendre les opérations de vente si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

1° à la demande expresse du débiteur dans sa requête en réorganisation judiciaire, le tribunal prononce la suspension des opérations de vente forcée, préalablement ou conjointement à la décision prononçant l'ouverture de la procédure en réorganisation judiciaire, après avoir

³⁷ Voy. sur ces aspects les articles XX.52, XX.55 et XX.56.

³⁸ « Tant l'absence d'effet suspensif de la demande en suspension que l'instauration de ces conditions permettent d'éviter les manœuvres dilatoires qui ont pu être constatées en pratique. En effet, force est de constater que de nombreux débiteurs saisis déposent une requête en réorganisation judiciaire la veille de la vente sur saisie, dans le seul but de profiter de ses effets, à savoir la suspension des opérations, à très court terme » (*Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, p. 59).

entendu le juge délégué en son rapport, ainsi que les créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits, et le débiteur ; la demande en suspension de la vente n'a pas d'effet suspensif ; les frais réels exposés par le notaire dans le cadre de la vente forcée, entre sa désignation et le dépôt de la requête en réorganisation judiciaire, sont à charge du débiteur ;

2° un montant correspondant à ces frais est versé en l'étude d'un huissier de justice ;

3° l'huissier en informe immédiatement par exploit le notaire ;

Ces conditions doivent être remplies au moins trois jours ouvrables avant le jour fixé pour procéder à la vente forcée.

L'huissier transfère le montant versé entre ses mains dans un délai de quinze jours à dater de sa réception au notaire. Ce montant sera affecté au paiement des frais de ce dernier».

On constate, à la lecture du texte, que l'obtention d'une mesure de suspension nécessitera un certain temps, puisque la convocation des créanciers « hypothécaires et privilégiés » devant le tribunal de commerce, en vue de leur permettre d'exprimer leur point de vue, est requise. On s'étonne d'ailleurs, à ce propos, de l'omission du créancier saisissant qui peut n'être ni hypothécaire, ni privilégié. Les entreprises en difficulté auront donc intérêt à ne pas risquer d'être pris de court, vu l'absence d'effet suspensif de la demande, dans pareil contexte, et de pouvoir escompter une suspension de plein droit, laquelle suppose que la date vente soit éloignée de plus de deux mois du dépôt de la requête en réorganisation judiciaire. Par ailleurs, contrairement à d'autres textes modifiés par la présente réforme, un délai de huit jours entre la convocation des créanciers et l'audience n'est pas impartie. L'encadrement procédural est donc moins précis. Si l'on peut comprendre que le débiteur en difficulté qui a laissé longtemps prospérer une poursuite immobilière soit sanctionné par la nécessaire couverture « des frais réels exposés par le notaire jusque-là », on peut néanmoins se demander pourquoi d'autres frais réels, tels ceux exposés par l'huissier ne connaissent pas le même sort.

Enfin, on reste perplexe face au détour imposé par un huissier de justice pour ce qui concerne le versement desdits frais ; *a fortiori* en va-t-il de l'exigence de la signification d'un exploit.

Une obligation d'information immédiate de l'huissier et du notaire, relativement au dépôt de la requête, est imposée au débiteur par l'article XX.44, § 5, sans que soit prescrite une sanction de sa violation³⁹.

15. L'absence d'effet suspensif du dépôt d'une requête en réorganisation judiciaire se déduit également d'un contexte de procédures réitérées. Tel est l'objet de l'article XX.45, § 5, alinéa 2, qui dispose : « Une requête en réorganisation est dépourvue de l'effet suspensif visé à l'article XX.44, si elle émane d'un débiteur qui a sollicité l'ouverture d'une procédure de

³⁹ Les travaux préparatoires envisagent néanmoins cette question, mais n'apporte aucune solution tangible : « le débiteur doit informer le notaire qui est chargé de la vente, de toute requête en réorganisation judiciaire qui serait déposée. En effet, même si cette demande n'est pas suspensive, le notaire doit pouvoir en informer les créanciers, afin que ces derniers puissent, le cas échéant, donner leurs instructions. Cette exigence fait écho à une solution dégagée dans la pratique par la jurisprudence, considérant que si le débiteur s'était abstenu d'informer le créancier poursuivant et le cas échéant le notaire du dépôt de la requête en réorganisation judiciaire, il n'était plus admis à requérir l'annulation de l'adjudication qui avait lieu dans le cadre de la saisie » (*Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 59 et 60).

réorganisation judiciaire moins de six mois plus tôt, sauf si le tribunal en juge autrement par une décision motivée».

16. Enfin, le quatrième paragraphe de l'article XX.44 traite du sort des poursuites exercées contre plusieurs débiteurs dont l'un dépose une requête en réorganisation judiciaire; en pareille hypothèse, «la vente forcée des biens meubles ou immeubles se poursuit conformément aux règles de la saisie mobilière ou immobilière selon le cas, sans préjudice des paragraphes 2 et 3. En cas de vente sur saisie-exécution immobilière, le notaire verse le cas échéant, après règlement des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux, le solde de la part du prix de vente revenant au débiteur, à ce dernier ou au mandataire de justice en cas d'ouverture d'une procédure par transfert sous autorité de justice à ce dernier. Ce versement est libératoire tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641 du Code judiciaire»⁴⁰.

Cet arbitrage légal surprend en ce qu'il ne réserve, en matière immobilière, que l'application du paragraphe 3, lequel permet la suspension des poursuites nonobstant la tenue de la vente publique dans les deux mois de la demande introduite par l'un des indivisaires poursuivis. Quid si ce dernier avait déposé sa requête avant cette échéance de deux mois? Il est difficilement imaginable que la suspension judiciaire puisse jouer en sa faveur et non la suspension de plein droit, alors que si l'immeuble appartenait en totalité au débiteur en difficulté, l'article XX.44, § 1^{er}, s'appliquerait sans difficulté. Nous approuvons au contraire la référence à l'ordre allégé, dont question ci-après.

17. Voilà ce qu'il en est au stade de l'introduction de la demande en réorganisation judiciaire. Si le tribunal de commerce y fait droit, les articles XX.50 à XX.58 traitent des effets de pareille décision. L'article XX.50 reprend la substance de l'article 30 de la loi du 31 janvier 2009⁴¹. L'article XX.51, quant à lui, reprend en son premier paragraphe le principe de l'article 31 de la loi précitée, en y précisant que cette interdiction des saisies laisse intact le droit des créanciers d'établir une sûreté légale ou conventionnelle.

La suite de l'article XX.51 concerne, non sans une certaine incohérence interne, la réalisation d'actifs mobiliers ou immobiliers dans le cadre de saisies... qui ne peuvent pourtant plus être poursuivies, exercées ou pratiquées depuis le jugement d'admission. Il faut donc lire les dispositions relatives à la réalisation comme des exceptions justifiées par l'état avancé des dites saisies et, partant, la lutte contre les obstructions dilatoires⁴². L'article XX.51 est rédigé de façon symétrique à l'article XX.44: il traite de façon distincte les procédures mobilière et immobilière; tout en conservant le délai égal ou inférieur à deux mois, entre dépôt de requête

40 « Le sort des biens indivis a également été réglé dans la mesure où la vente sur saisie pourrait se poursuivre, en ce compris pour la part indivise du débiteur à l'initiative de la requête en réorganisation judiciaire, soit parce qu'elle bénéficie de l'exception visée au paragraphe 2, soit parce que le tribunal a rejeté la demande en suspension de la vente. Dans ce cas, le notaire devra procéder, le cas échéant, à un ordre "allégé" pour cette part » (*Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, p. 59).

41 Art. XX.50. Aucune voie d'exécution des créances sursitaires ne peut être poursuivie ou exercée sur les biens meubles ou immeubles du débiteur au cours du sursis.
Pendant la même période, le débiteur ne peut pas être déclaré en faillite sous réserve de la déclaration du débiteur lui-même et, dans le cas d'une personne morale, celle-ci ne peut pas être dissoute judiciairement.

42 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, p. 63.

et date de vente, comme principe d'une absence de suspension⁴³, il offre une séance de « rat-trapage » à l'entreprise pour lui permettre de faire suspendre la vente.

L'article XX.51 dispose ainsi : « § 1^{er}. Aucune saisie ne peut être pratiquée du chef des créances sursitaires au cours du sursis, sans préjudice du droit pour le créancier d'établir une sûreté légale ou conventionnelle. L'article XX.111, 3^o, n'est applicable à de telles sûretés.

Les saisies déjà pratiquées antérieurement conservent leur caractère conservatoire, mais le tribunal peut, selon les circonstances et dans la mesure où cette mainlevée n'impose pas un préjudice significatif au créancier, en accorder mainlevée après avoir entendu le juge délégué en son rapport, ainsi que le créancier et le débiteur. La demande de mainlevée est introduite par requête.

§ 2. (concerne les meubles).

§ 3. Si le jour fixé pour procéder à la vente forcée des immeubles échoit dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la requête en réorganisation judiciaire, et si le débiteur n'a pas fait usage du droit de demander la suspension en application de l'article XX.44, § 2, ou si sa demande est rejetée, les opérations de vente sur saisie peuvent se poursuivre nonobstant le jugement en ouverture de la réorganisation judiciaire. Les délais se calculent conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Toutefois, le notaire devra suspendre les opérations de vente si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

1^o à la demande expresse du débiteur dans sa requête en réorganisation judiciaire, le tribunal prononce la suspension des opérations de vente forcée, préalablement ou conjointement à la décision prononçant l'ouverture de la procédure en réorganisation judiciaire, après avoir entendu le juge délégué en son rapport, ainsi que les créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits, et le débiteur. La demande en suspension de la vente n'a pas d'effet suspensif. Les frais réels exposés par le notaire dans le cadre de la vente forcée, entre sa désignation et le dépôt de la requête en réorganisation judiciaire, sont à charge du débiteur ;

2^o un montant correspondant à ces frais est versé en l'étude d'un huissier de justice ;

3^o l'huissier en informe immédiatement par exploit le notaire ;

Ces conditions doivent être remplies au moins trois jours ouvrables avant le jour fixé pour procéder à la vente forcée.

L'huissier transfère le montant versé entre ses mains au notaire dans un délai de quinze jours à dater de sa réception. Ce montant sera affecté au paiement des frais de ce dernier.

43 « Le critère de progression temporel est toutefois différent de celui prévu pour d'autres procédures en insolvabilité, afin de rencontrer le but de la loi qui vise à protéger l'entreprise du débiteur et à maintenir son activité afin de maximiser les chances de succès de l'éventuelle réorganisation judiciaire. La poursuite de la vente sur saisie ne peut ainsi avoir lieu que si la requête en réorganisation a été déposée dans les 2 mois qui précèdent le jour de la vente sur saisie. Ce délai correspond à celui, dans la pratique, nécessaire pour procéder aux publicités et autres formalités pour les fonds de commerce et les bâtiments industriels. Ce délai se justifie dès lors dans la mesure où la probabilité qu'un tel bien soit vendu dans le cadre d'une saisie alors qu'il appartient à un débiteur qui fait l'objet d'une réorganisation judiciaire, est élevée » (*Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, p. 64).

§ 4. En cas de saisie diligentée à l'encontre de plusieurs débiteurs dont l'un d'eux a déposé une requête en réorganisation judiciaire, la vente forcée des biens meubles ou immeubles se poursuit conformément aux règles de la saisie mobilière ou immobilière selon le cas, sans préjudice des paragraphes 2 et 3. En cas de vente sur saisie-exécution immobilière, le notaire verse le cas échéant, après règlement des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux, le solde de la part du prix de vente revenant au débiteur, à ce dernier ou au mandataire de justice en cas d'ouverture d'une procédure par transfert sous autorité de justice à ce dernier. Ce versement est libératoire tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641 du Code judiciaire.

§ 5. Dans tous les cas, le débiteur doit immédiatement informer par écrit le notaire ou l'huissier chargé de vendre le bien, du dépôt de la requête visée à l'article XX.41. Si une demande en suspension de la vente est introduite par le biais de cette requête, le débiteur doit concomitamment informer le notaire».

Cette «séance de rattrapage» surprend tout particulièrement lorsque le tribunal a précédemment rejeté la demande en suspension de la vente. L'autorité de chose jugée, voire le dessaisissement du juge prévu par l'article 19, alinéa 2, du Code judiciaire, sont des principes fondamentaux de la procédure civile assez malmenés par cette deuxième chance. Pour le surplus, le libellé appelle les mêmes observations que celles que nous avons exprimées relativement à l'article XX.44 CDE.

2 :: Impact de la faillite sur les poursuites individuelles

18. Les effets du jugement de faillite sont prévus aux articles XX.110 et suivants.

L'article XX.110 modifie l'état du droit relativement à l'ampleur du dessaisissement du failli. Si ce dernier concerne l'administration de tous biens, y compris ceux qui peuvent échoir au failli tant qu'il est en état de faillite en vertu d'une cause antérieure à l'ouverture de cette dernière, *a contrario*, sont «exclus de l'actif de la faillite les biens, les montants, sommes et paiements que le failli recueille à partir de la déclaration de la faillite en vertu d'une cause postérieure à la faillite» (art. XX.110, § 1^{er} et 3, alinéa 2, C.D.E.)⁴⁴.

19. Les articles XX.111 à XX.114 reprennent pour l'essentiel les inopposabilités de la période suspecte, de même que l'action paulienne spécifique au contexte, sans que la pratique notariale en soit influencée. L'article XX.117 maintient la suspension de principe du cours des intérêts des créances non garanties par un privilège spécial, un gage ou une hypothèque. La disposition suivante fait du curateur le destinataire des poursuites, tandis que l'article XX.119 encadre l'impact de la faillite sur les procédures au fond en cours⁴⁵.

⁴⁴ Selon le commentaire des articles, l'article XX.110 «est fondé sur l'ancien article 16 de la loi sur les faillites mais contient quelques modifications importantes. La plus importante est celle qui, inspirée par l'objectif de favoriser la seconde chance, limite la consistance de la masse. Alors que naguère tous les biens que le failli pouvait acquérir pendant la faillite faisaient partie de la masse, ceci ne vaut plus que pour les biens acquis pour une cause existant avant l'ouverture de la faillite. Ainsi par exemple, le produit de prestations de travail effectuées après la faillite, ou des héritages recueillis à la suite d'un décès survenu après la faillite ou donations postérieures, ne font pas partie de la masse» (*Doc. parl. Ch. repr.*, n° 54-2407/001, p. 83).

⁴⁵ Cet article XX.119 «reproduit l'ancien article 63bis de la loi sur les faillites inséré par la loi de 2002. Cette disposition ne concerne que les procédures dans lesquelles une action en paiement a été dirigée contre le failli et pour laquelle

20. Ce sont surtout les articles XX.120 et XX.121 qui retiendront notre attention en ce qu'ils gouvernent de nouvelle manière la question de la suspension des poursuites individuelles. Le nouveau régime peut se résumer de la sorte. Poursuites mobilière et immobilières sont traitées différemment ; le principe de la suspension des poursuites est maintenu, à moins que celles-ci ne trouvent à un stade suffisamment avancé au moment de la survenance de la procédure collective ; dans cette dernière hypothèse, il est néanmoins possible, sur saisine du tribunal de commerce et moyennant le respect de certaines conditions, d'obtenir la suspension.

21. Adaptant l'article 25 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites, la première disposition reprend les idées qui ont inspiré la réforme de la réorganisation judiciaire, mais d'une autre manière. En ce qui concerne les poursuites sur des immeubles, le moment-pivot qui emporte dérogation au principe de la suspension des poursuites n'est plus un délai absolu de deux mois, mais la forclusion de la possibilité d'une tierce opposition contre la décision commettant le notaire. Par rapport à l'état actuel du droit, le moment de l'affichage, ou plus généralement de la publicité de la vente publique, n'est plus pertinent. À l'instar de ce qui est de mise pour la réorganisation judiciaire, la poursuite d'une saisie-exécution immobilière, en raison de son état d'avancement, peut néanmoins être arrêtée par voie judiciaire, pourvu que la procédure n'ait pas atteint le stade de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges. Si cette dernière condition est remplie et si le tribunal de commerce fait droit à la demande de suspension, le notaire devra arrêter sa mission, pourvu que les frais réels qu'il a exposés jusque-là soient d'abord versés à un huissier de justice pour lui être ensuite transférés.

Le premier paragraphe de l'article XX.120 dispose : « § 1^{er}. Toutes les saisies pratiquées antérieurement au jugement déclaratif de la faillite sont suspendues.

Toutefois, si antérieurement à ce jugement, le jour de la vente forcée des meubles saisis a déjà été fixé et publié par les affiches, cette vente a lieu pour le compte de la masse. Si l'intérêt de la masse l'exige, le juge-commissaire peut, sur la demande des curateurs, et après avoir appelé les créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits ou enregistrés par pli judiciaire notifié au moins huit jours avant l'audience autoriser la remise ou l'abandon de la vente.

De même, si antérieurement à ce jugement, l'ordonnance rendue conformément aux articles 1580, 1580bis et 1580ter du Code judiciaire, n'est plus susceptible d'être frappée par l'opposition visée aux articles 1033 et 1034 du même Code, les opérations de vente sur saisie-exécution immobilière peuvent se poursuivre pour le compte de la masse.

donc une déclaration de créance peut avoir lieu dans la faillite. L'insertion aux alinéas 2 et 3 des mots "vis-à-vis de la masse" se justifie parce que l'article 63bis ne tenait pas compte du fait que la créance a également une dimension en dehors de la masse et après la faillite. Cela peut notamment avoir de l'importance pour le débiteur failli individuel qui est déclaré non excusable mais également, par exemple, pour (l'exécution contre) la caution réelle, qui se fonde sur un titre contre le débiteur principal et non contre la caution réelle. Ces intérêts sont différents de ceux de la masse représentés par le curateur. Afin d'éviter que le débiteur ou le créancier soit lié par une acceptation ou un refus de déclaration de créance, il est donc précisé que cela ne s'applique que vis-à-vis de la masse. La jurisprudence de la Cour de cassation (Cass. 13 mars 2009, Arr. Cass. 2009, fasc. 3, 805, concl. D. THijs, Pas. 2009, fasc. 3, 734, TBH 2010, fasc. 7, 630), selon laquelle un jugement du tribunal de commerce qui rejette la reprise d'une certaine créance dans le passif de la faillite a force de chose jugée non seulement à l'égard de la masse mais également du failli, reste intacte (dans la mesure où cela concerne les aspects qui sont communs à la masse et la relation individuelle) » (*Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, p. 84).

Si l'intérêt de la masse l'exige, le juge-commissaire peut, sur la demande du curateur, et après avoir appelé les créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits ou enregistrés par pli judiciaire, notifié au moins huit jours avant l'audience, autoriser la remise ou l'abandon de la vente. Le curateur doit immédiatement informer par écrit le notaire chargé de vendre le bien, de sa demande de remise ou abandon. Cette demande de remise ou d'abandon de vente n'est plus recevable à dater de la sommation faite au débiteur saisi conformément à l'article 1582 du Code judiciaire.

Les frais réels exposés par le notaire dans le cadre de la vente forcée, entre sa désignation et le dépôt de la demande de remise ou abandon sont à charge de la masse si le juge-commissaire autorise la remise ou l'abandon de la vente. Dans ce cas, le notaire devra la remettre ou l'abandonner aux conditions cumulatives suivantes :

- un montant correspondant à ces frais est versé en l'étude de l'huissier de justice ;
- et ce dernier en informe immédiatement le notaire par exploit.

L'huissier de justice transfère le montant versé entre ses mains au notaire dans un délai de quinze jours à dater de sa réception. Ce montant est affecté au paiement de ces frais ».

Le régime arrêté par l'article XX.120, § 1^{er}, alinéa 3, est applicable à tous les créanciers qui poursuivent une saisie-exécution immobilière, sans distinction selon la nature de leur créance⁴⁶. Qu'ils soient hypothécaire premier en rang ou simple chirographaire, le régime juridique est uniforme, ce dont nul ne se plaindra...sauf peut-être le premier cité, mais celui-ci tire de l'article XX.193, envisagé ci-après, un avantage exclusif.

Comme nous l'avons écrit en matière de réorganisation judiciaire (*supra*, n° 14), nous ne comprenons pas pourquoi le législateur a prescrit l'intervention d'un huissier pour la réception de frais destinés à un notaire et la confection d'un exploit.

22. Le second paragraphe de l'article XX.121 concerne la saisie contre des droits indivis ; son libellé diverge cependant sur un point de la disposition similaire en matière de réorganisation judiciaire, pourtant inspirée par les mêmes motifs⁴⁷. En effet, dans l'article XX.121, au contraire de l'article XX.44, aucune suspension n'est réservée. Cette disparité entre les textes s'ajoute aux questions que nous avons soulevées à propos de l'article XX.44 CDE.

46 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 84 et 85.

47 « § 2. En cas de saisie diligentée à l'encontre de plusieurs débiteurs dont un seul est déclaré en faillite, la vente forcée des biens meubles ou immeubles se poursuit conformément aux règles de la saisie mobilière ou immobilière selon le cas. Après règlement des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux, le notaire verse le cas échéant au curateur le solde de la part du prix de vente revenant au failli. Ce versement est libératoire tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641 du Code judiciaire » ; selon le commentaire des articles, « la possibilité de poursuivre la vente sur saisie contre deux copropriétaires indivis, même si l'un de ces copropriétaires a été admis à une procédure de faillite a également été introduite, pour remédier à l'insécurité qui régnait en pratique. La vente possède dans ce cas un caractère purgeant. Le notaire doit néanmoins établir d'un ordre allégé pour le débiteur en faillite, en ce qu'il limitera le paiement des créanciers hypothécaires et privilégiés sur immeuble, tandis que le solde du prix de vente devra être versé au curateur pour la part du failli, la prise en compte des autres créanciers ressort alors de la mission de ce dernier » (*Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 84 et 85).

L'article XX.121 concerne les créances garanties par une sûreté mobilière et reprend la teneur de l'article 26 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites⁴⁸.

Ces dispositions sont complétées par l'article XX.193 C.D.E., évoqué ci-après, qui modifie en substance l'article 100 de la loi sur les faillites.

B ≡ LA RÉALISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DANS LE CADRE DES PROCÉDURES D'INSOLVABILITÉ

Comme précédemment, nous envisagerons d'abord la réorganisation judiciaire (1) puis la faillite (2).

1 :: La réorganisation judiciaire par transfert d'entreprise sous autorité judiciaire

23. La réorganisation judiciaire par transfert d'entreprise sous autorité judiciaire est régie par les articles XX.84 à 97 C.D.E.; parmi ces dispositions, l'article XX.88 est spécialement consacré à la vente des actifs, et spécifiquement des immeubles, tandis que l'article XX.92 confirme son caractère purgeant. La réforme ne change malheureusement rien à la vente d'actifs immobiliers en dehors du cadre du transfert sous autorité judiciaire.

Le premier paragraphe de l'article XX.88, § 1^{er}, renvoie, pour ce qui concerne l'hypothèse de la vente publique d'immeuble, à l'article 1193 du Code judiciaire; la vente de gré à gré est encadrée par le deuxième sur le modèle de l'article 1193^{ter}. Le troisième paragraphe règle le sort des biens indivis selon un canevas identique à celui de mise pour la faillite, tandis que la vente des biens meubles est régie par le quatrième paragraphe. Son dernier paragraphe prescrit la mention dans le jugement de l'identité des créanciers et des copropriétaires dûment appelés à la procédure⁴⁹.

À nouveau, l'inspiration de cette disposition se trouve nettement dans la contribution de MM. Carbone, Debrun et Derom⁵⁰. Le sort réservé aux droits indivis pose question; étant donné que le débat est également de mise en matière de faillite, et que c'est d'ailleurs d'une extension de l'article 100, alinéa 3, de la loi du 8 août 1997 dont il est question dans les travaux préparatoires, nous examinerons cette difficulté dans les lignes qui suivent (*infra*, n° 24).

48 « Art. XX.121. Toutes voies d'exécution, pour parvenir au paiement des créances garanties par une sûreté mobilière ou un privilège spécial sur les meubles dépendant de la faillite, seront suspendues jusqu'au dépôt du premier procès-verbal de vérification des créances, sans préjudice de toute mesure conservatoire et du droit qui serait acquis au propriétaire des lieux loués d'en reprendre possession. Dans ce dernier cas, la suspension des voies d'exécution établie au présent article cesse de plein droit en faveur du propriétaire.

Néanmoins, si l'intérêt de la masse l'exige et à condition qu'une réalisation des meubles puisse être attendue qui ne désavantage pas les créanciers privilégiés, le tribunal peut, sur requête des curateurs et après avoir convoqué par pli judiciaire le créancier concerné bénéficiant d'un privilège spécial, ordonner la suspension d'exécution pour une période maximum d'un an à compter de la déclaration de faillite ».

49 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 2407/001, p. 78.

50 M. CARBONE, Chr. 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 », *op. cit.*, pp. 500 et 501.

2 :: La faillite

24. Conformément à l'article XX.166 du C.D.E., il incombe au curateur de procéder à la liquidation des actifs de la faillite. Le chapitre 9 du même Titre VI du C.D.E. est intitulé «Vente des immeubles du failli». Il contient le seul article XX.193 C.D.E., qui constitue une version fortement (et opportunément) rationalisée de l'article 100 de la loi sur les faillites, tout en étant quelque peu ambiguë relativement au sort des immeubles indivis.

Cette disposition est ainsi rédigée :

Art. XX.193. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article XX.120, les curateurs sont seuls admis à réaliser la vente de biens immeubles. Le juge-commissaire ordonne la vente à la requête des curateurs. Si le juge-commissaire ordonne la vente publique ou la vente de gré à gré, celles-ci ont lieu conformément aux articles 1190 à 1193^{ter} du Code judiciaire. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables au créancier hypothécaire premier inscrit qui peut, après le dépôt du premier procès-verbal de vérification des créances, faire vendre le bien hypothéqué, conformément aux articles 1560 à 1626 du Code judiciaire, sans préjudice de l'article XX.120.

§ 2. Lorsque des immeubles appartiennent en copropriété au failli et à d'autres personnes, le juge-commissaire peut, à la requête des curateurs, ordonner la vente des immeubles indivis. Les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie ainsi que le failli et les autres copropriétaires doivent être appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifié au moins huit jours avant l'audience. La vente se fait en ce cas à la requête du curateur seul.

En cas d'accord de tous les copropriétaires quant à la vente de l'immeuble indivis, le juge-commissaire peut ordonner celle-ci, à la requête conjointe du curateur et des autres copropriétaires, après avoir appelé les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie ainsi que le failli à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifié au moins huit jours avant l'audience.

§ 3. L'ordonnance mentionne l'identité des créanciers et des copropriétaires dûment appelés à la procédure».

On ne peut que saluer l'effort de simplification révélé par le premier paragraphe de cette disposition. Sans préjudice de la question des procédures en cours au moment du prononcé de la faillite (voy. *supra*), le curateur dispose d'un monopole de principe pour réaliser les immeubles, étant entendu qu'à titre exceptionnel, le créancier hypothécaire premier inscrit peut prendre la main après le dépôt du premier procès-verbal de vérification des créances.

C'est le deuxième paragraphe, consacré à la réalisation des droits indivis se trouvant dans la masse faillie, qui, à l'instar des autres dispositions du même crû, pose quelque problème. Ainsi que nous l'avons déjà souligné, la situation d'un immeuble indivis a déjà été prise en compte dans l'hypothèse où des poursuites individuelles étaient exercées contre tous les indivisaires et qu'un seul obtenait le bénéfice du redressement judiciaire ou tombait en faillite. Les dispositions évoquées ci-dessus permettent de continuer les poursuites à charge de tous, à moins bien entendu que ne joue la suspension de principe ou celle prononcée par le tribunal de commerce.

Autre est la question des pouvoirs du curateur lorsque seuls des droits immobiliers indivis se trouvent dans la masse faillie. Dans l'exposé général du Ministre de la justice, il est indiqué que « dans ce cadre, le principe prévu à l'article 100, alinéa 3, de la loi sur les faillites est étendu à tous les immeubles en indivision, et à toutes les procédures d'insolvabilités. 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 détournement devant un autre tribunal, ce qui est contre-productif et onéreux. En outre, l'extension est aussi nécessaire, parce que les tribunaux, pour contourner ces ralentissements, prononcent régulièrement la vente du bien dans son entièreté et ce, sans l'accord des autres copropriétaires, ce qui pose des problèmes d'application dans les faits ainsi que des problèmes de purge. 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 »⁵¹.

Cette dernière phrase, (volontairement?) ambiguë, pourrait laisser à penser que les autres co-indivisaires devraient marquer leur accord relativement à la vente de l'immeuble. Dans pareil cas, il ne s'agirait pas réellement d'une extension de l'article 100, alinéa 3, de la loi sur les faillites, puisque dans pareille hypothèse, on admet que le consentement de l'époux n'est requis et qu'il subit légalement l'absence de détournement par la liquidation-partage⁵².

En d'autres termes, la volonté du législateur a-t-elle été de permettre en tous les cas la vente de l'immeuble en sa totalité en court-circuitant la procédure de liquidation-partage même en l'absence d'accord des indivisaires non-faillis? Ou s'est-il simplement agi de ne permettre pareille vente qu'en cas d'accord des autres indivisaires, cet accord pouvant revêtir deux formes, l'une préalable, constatée par le curateur et le juge-commissaire, l'autre exprimée lors de l'audience d'autorisation?

Quelques arguments militent en faveur de la seconde branche de l'alternative. Le libellé des textes votés n'impose pas inéluctablement une lecture aussi drastique que celle qu'impose la première solution. Par ailleurs, les travaux préparatoires ne sont pas nets⁵³. Enfin, l'article 1561 du Code judiciaire étant resté inchangé, une inégalité de traitement entre deux situations comparables serait consacrée par la réforme.

Mais le doute est dissipé lorsqu'on constate que l'article XX.193, § 2, est la reproduction du projet suggéré par MM. Carbone, Debrun et Derom⁵⁴. Ces auteurs, dans leur propre 'exposé des motifs', étaient quant à eux particulièrement nets quant au fait qu'il s'agissait bel et bien

51 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, p. 17.

52 G. DE LEVAL et Fr. HERINCK, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *Rép. not.*, t. VII, l. V, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 213, n° 249 b), note subpaginale n° 4.

53 Sur cette question, le commentaire des articles dispose de façon peu claire : « l'ancien article 100, alinéa 3, a été en outre étendu à tous les cas où le bien était en indivision. Le nouvel article prévoit à côté de (sic : la traduction du néerlandais invite à plutôt lire « en outre ») la possibilité pour les propriétaires indivis de conclure un accord devant le juge-commissaire en ce qui concerne la vente de leur bien, dans le respect de la disposition en matière de vente sur faillite. L'identité des créanciers ainsi que, le cas échéant des autres copropriétaires, appelés à la procédure sera mentionnée dans le jugement, pour des considérations relatives à la purge » (p. 101).

54 M. CARBONE, Chr. 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 », *op. cit.*, p. 488.

d'une « extension de l'article 100, troisième alinéa, (de la) loi sur les faillites, d'une part à tous les immeubles indivis et d'autre part à toutes procédures d'insolvabilité »⁵⁵. À leurs yeux, il s'agit incontestablement de court-circuiter la procédure de liquidation-partage, ce que le législateur a précisément voulu faire lorsqu'il a inséré ce qui est devenu le troisième alinéa de l'article 100 de la loi sur les faillites. Mais les mêmes auteurs ajoutaient la nuance suivante : « les copropriétaires ne s'en trouvent pas pour autant démunis ou privés de leurs droits puisque cette solution doit s'accompagner de la condition sine qua non selon laquelle tous les copropriétaires, ainsi que les créanciers présents sur l'état hypothécaire (...) doivent être dûment appelés à la procédure dans ce cadre. Le tribunal possède dès lors un pouvoir d'appréciation quant à l'opportunité de la vente aux raisons invoquées par les demandeurs »⁵⁶.

La reconnaissance de pareil pouvoir d'appréciation permet dès lors au tribunal de refuser pareil court-circuit, par exemple lorsque l'importance de la valeur de l'immeuble ne le justifierait pas. Alternativement, un co-indivisaire pourrait proposer le rachat de l'immeuble à valeur vénale.

On se perd cependant en conjectures sur l'absence de modification de l'article 1561 du Code judiciaire. Il en découle de façon frontale une différence de traitement dont nous n'apercevons aucune justification raisonnable. Un créancier saisissant la part indivise de son débiteur devra respecter les termes de cette disposition, alors qu'une vente pourra intervenir sans le biais de la liquidation-partage en cas de faillite de l'indivisaire, alors que cette dernière n'est jamais qu'une saisie collective... Il est vrai, cependant, qu'un autre court-circuit, doctrinal celui-ci, a été récemment suggéré par MM. de Leval et van Compernelle⁵⁷ (voy. *infra*, n° 66).

§ 2 Modifications apportées aux quatrième et cinquième parties du Code judiciaire

25. Les articles 20 et suivants de la loi modifient des dispositions importantes qui ne concernent que très accessoirement la réalisation des actifs dans le cadre d'une faillite. Si les articles 1190 et 1193^{ter} du Code judiciaire sont naturellement modifiés, il en va de même de bien d'autres dispositions (autres ventes autorisées par justice, ventes dans le cadre d'une liquidation-partage judiciaire, vente sur saisie et sur règlement collectif de dettes). Les dispositions votées reprennent à quelques détails près les textes suggérés par la Commission de droit judiciaire de la Fédération royale du notariat belge⁵⁸.

55 *Ibid.*, p. 484.

56 *Ibid.*, p. 485.

57 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 saisi », obs. sous Liège, 30 juin 2016, cette revue, 2016, pp. 724 et s.

58 M. CARBONE, « La purge hypothécaire légale – Tumulte et dénouement », *op. cit.*, p. 521.

A ≡ LES VENTES JUDICIAIRES VISÉES AUX ARTICLES 1186 ET S. DU CODE JUDICIAIRE

26. Les articles 1186 et 1187 du Code judiciaire ont été réécrits : la distinction faite selon l'auteur de l'initiative de la vente publique des immeubles appartenant à des personnes incapables a été supprimée : « une nouvelle distinction selon que la vente publique porte sur des immeubles indivis ou non a été introduite. La vente publique appartenant en totalité à des (incapables) est réglée par l'article 1186 du Code judiciaire. La vente publique des immeubles appartenant en indivision à (des incapables) et d'autres personnes, est réglée par l'article 1187 du Code judiciaire, sans avoir égard à l'initiateur de la vente »⁵⁹.

Cette nouvelle rédaction présente certains mérites : un meilleur encadrement souhaité par la doctrine quant au mode et au délai de convocation des personnes concernées et l'adaptation à une vente dématérialisée). Cependant, seul l'article 1187 évoque le sort des personnes internées par application de la loi sur la défense sociale⁶⁰.

27. L'article 1189 régit désormais la vente publique d'immeubles appartenant en totalité à des successions acceptées sous bénéfice d'inventaire où à des successions vacantes ; il a été adapté à la figure de la vente dématérialisée et son commentaire évoque à juste titre celle de l'ordre allégé, dont question ci-après. Le nouvel article 1189/1 traite quant à lui de la vente des immeubles appartenant en copropriété à une succession vacante ou une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire et à d'autres personnes.

28. L'article 1190, nouveau, du Code judiciaire n'est pas très différent de son prédécesseur ; il précise opportunément qu'il ne régit que la vente publique et est adapté à la vente dématérialisée. L'article 1191 est uniquement toiletté au contexte de la vente dématérialisée.

29. L'article 1192 est opportunément modifié afin de répondre aux remarques de la pratique quant au mode de saisine du magistrat et à l'inopportunité de la mention de la date de vente dans les conditions de vente. Comme on peut le dire dans le commentaire des articles, « dans les dispositions actuelles, il est prévu que le cahier des charges doit mentionner la date de la vente, ce qui pose des problèmes en pratique. En effet, outre le fait que cette exigence ne se justifie pas en matière de vente volontaire ou amiable à forme judiciaire, dans la mesure où le notaire prend en tout état de cause les convenances de toutes les parties et fixe une date qui leur permet d'être présentes à l'adjudication, elle complique par ailleurs le traitement pratique du dossier tant d'un point de vue de la présence du juge de paix, que de son articulation avec la publicité. En effet, la décision du juge de paix d'être présent ou non à la séance d'adjudication dans le cadre des ventes physiques, a un impact sur le lieu de la vente et la date à laquelle cette dernière peut se tenir. Il est dès lors justifié de ne fixer la date de la vente, le cas échéant en concertation avec le juge de paix, qu'une fois l'approbation obtenue et la décision

⁵⁹ *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 107 à 110.

⁶⁰ La loi du 1^{er} juillet 1964, au contraire de celle du 9 avril 1930, ne semble pas avoir été abrogée par l'oppressante succession de textes en la matière (voy. J.-C. VAN DEN STEEN, « Pot-pourri III – internement : fragrances, méfiance et espérances », *J.T.*, 2016, pp. 437) ; il est en tout cas certain qu'en vertu de l'article 1239 du Code judiciaire, le juge de paix peut d'office ordonner la mesure de protection judiciaire visée à l'article 492/1 du Code judiciaire en cas d'internement.

du juge de paix quant à sa présence ou non connue. En pratique, le notaire prendra contact avec le juge de paix par simple lettre, peu importe le mode d'envoi de cette lettre (par télécopie, mail ou poste), et ce dernier lui fera alors part de son approbation ou non des conditions de la vente. Si le juge de paix lui fait part de son désaccord et refuse donc son approbation, et que le notaire ou les parties persistent, ils seront alors contraints de saisir le juge de paix par requête unilatérale afin que ce dernier rende une ordonnance motivée de refus»⁶¹.

30. Le nouvel article 1193 réforme notablement la vente publique, à l'instar de son pendant en matière de saisie-exécution immobilière, l'article 1587 du même Code⁶². Nous soulignons à cet égard la possibilité de recourir à une vente dématérialisée, la suppression absolue de la possibilité de surenchère et, partant, de toute séance consécutive (voy. *infra*, à propos de l'article 1587 du Code judiciaire), la prévision (insuffisamment encadrée) et la possibilité de prévoir dans le cahier des charges que l'adjudication a lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un financement⁶³.

31. Le libellé de l'article 1193*bis* est amélioré en plusieurs aspects : communication d'un rapport d'expertise, à l'instar de ce que prévoyait déjà l'article 1193 *ter*, convocation des créanciers ayant opéré transcription d'une saisie ou d'un commandement, meilleur encadrement

61 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 111 et 112.

62 « Art. 1193. La vente des immeubles a lieu, dans tous les cas ci-dessus mentionnés, conformément à ce qui est usité à l'égard des ventes publiques ordinaires d'immeubles, sauf ce qui est dit aux articles 1193*bis* et 1193*ter*.

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.

Le cahier des charges peut prévoir 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. En cas de défaillance de la condition, l'adjudicataire supporte les frais de l'adjudication dans les limites fixées par le cahier des charges.

Préalablement à l'adjudication, le notaire instrumentant peut fixer le montant de la mise à prix, éventuellement après avis d'un expert désigné par lui.

L'enchérisseur qui, dès le début de la séance, propose comme première offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une indemnité égale à 1% de sa première offre. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre le montant de la mise à prix, le notaire provoquera une première offre par enchères dégressives, après quoi la vente se poursuivra par enchères.

Si le notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à 1% du montant offert. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur. Cette prime est à charge de la masse.

Les primes visées aux alinéas 5 et 7 sont considérées comme des frais de justice au sens de l'article 17 de la loi hypothécaire ».

63 « A l'article 1193 est ajouté un alinéa qui prévoit que le cahier des charges peut prévoir que l'adjudication a lieu sous la condition suspensive d'obtention par l'adjudicataire d'un financement. La condition suspensive d'obtention d'un financement a pour objectif de rendre la vente publique plus attractive et d'inciter les amateurs à émettre des offres. Elle s'avère, en effet, souhaitable pour certains biens qui, sans cette condition, trouveraient difficilement acquéreur. Cette condition peut ainsi être insérée dans le cahier des charges, lequel en précise également les modalités, par exemple, le délai dans lequel la condition doit être réalisée.

Il est prévu que les frais de l'adjudication soient supportés par l'adjudicataire en cas de défaillance de la condition. Les termes "dans les limites fixées par le cahier des charges" impliquent qu'il est permis d'adapter le montant de ces frais, de manière à ne pas dissuader les adjudicataires de se prévaloir de ladite condition » (pp. 112 et 113).

procédural des convocations des créanciers et mention des créanciers convoqués dans le jugement; les travaux préparatoires ajoutent que « la pratique consistant à ne pas annexer à l'acte de vente ni de transcrire l'ordonnance ou le jugement d'autorisation a été généralisée suite à la modification de l'article 1326 du Code judiciaire »⁶⁴.

32. L'article 1193^{ter} est à peine modifié: les personnes devant être appelées à la procédure ont été précisées, ainsi que le mode et le délai de leur convocation; en sus, la mention de l'identité des créanciers appelés à la procédure est prescrite dans le jugement⁶⁵.

B ≡ LES VENTES DANS LE CADRE D'UNE LIQUIDATION-PARTAGE JUDICIAIRE

33. Le troisième alinéa des articles 1209, § 3, et 1214, § 1^{er}, du Code judiciaire, qui concernent les ventes d'immeubles intervenant dans une procédure de liquidation-partage en cas d'accord des parties, est toiletté pour prévoir en substance qu'en cas de vente publique, celle-ci a lieu conformément à ce qui est usité à l'égard des ventes publiques ordinaires d'immeubles et conformément à l'article 1193, alinéas 2 à 8, ainsi que, le cas échéant, conformément aux articles 1186 à 1192.

Les articles 1224 et 1224/1 sont quant à eux remplacés dans leur totalité alors qu'il ne s'agit que de toilettage légistique et de prise en compte de la vente dématérialisée⁶⁶.

C ≡ LA SAISIE-EXÉCUTION IMMOBILIÈRE

1 :: Les ventes de gré à gré sur saisie-exécution immobilière

34. Bien que ces dispositions soient complètement remplacées par la réforme, les modifications apportées aux articles 1580 *bis* et 1580 *ter* du Code judiciaire sont limitées; il s'est uniquement agi d'ajouter le délai de huit jours endéans lequel l'appel des créanciers à la procédure d'autorisation devait être notifié, de même que la mention expresse, dans l'ordonnance, de l'identité de ces créanciers. Le commentaire de ces modifications vénielles est aussi anodin que mal traduit du néerlandais.

2 :: La vente publique

35. L'article 1582 voit ses trois premiers alinéas fusionner en deux, probablement de façon involontaire (les deux derniers, relatifs aux contredits au cahier des charges et à leur suite, restant inchangés) et intègre des modifications touchant à la vente dématérialisée ainsi qu'au souci d'homogénéité de la désignation des créanciers apparaissant à l'état hypothécaire, en l'espèce dans la perspective d'être sommés de prendre connaissance du cahier des charges et de suivre les opérations de vente.

Relativement à la vente dématérialisée, les travaux préparatoires indiquent: « Contrairement à une vente publique physique, une vente publique dématérialisée ne se déroule toutefois pas à une certaine date, mais sur une certaine période... Pour un public, il est important de savoir à partir de quand et jusqu'à quand celui-ci peut enchérir sur le bien exposé en vente.

⁶⁴ *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, p. 113.

⁶⁵ *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, p. 114.

⁶⁶ *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 114 et 115.

Afin de rendre l'article 1582 conforme au besoin de permettre une vente publique sous une forme dématérialisée, le cahier des charges lors d'une telle vente doit mentionner à partir de quand et jusqu'à quand des enchères dématérialisées peuvent être émises. Le terme "assister" dans le deuxième alinéa d'article 1582 réfère principalement à une vente publique physique. La modification proposée tient compte de la procédure dématérialisée qui se déroule sur internet»⁶⁷.

36. L'article 1586 a été de même adapté à la vente dématérialisée, de même que la publicité prescrite par l'article 1617 en cas de retard dans l'adjudication.

37. L'article 1587 ressort plus substantiellement modifié de la réforme. L'évocation de la surenchère disparaît de l'alinéa 1^{er} et le texte est adapté à la formule de la vente dématérialisée (al. 2). Comme il en va dans l'article 1193, une condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire peut désormais être insérée dans le cahier des charges (al. 3). Le reste de la disposition resterait inchangée dans sa réglementation de la mise à prix, des enchères dégressives et des primes qui y sont liées, consacrées depuis 2009, si un alinéa n'avait curieusement disparu de la nouvelle version du texte ; il s'agit de la prévision de la possibilité pour le notaire instrumentant de fixer le montant d'une mise à prix, le cas échéant après avis d'un expert⁶⁸.

L'aspect le plus surprenant de la réforme réside dans la suppression pure et simple de la surenchère. Les articles 1592, 1593 et 1594 sont en effet abrogés par la réforme, ce qui traduit une position particulièrement tranchée, sinon dogmatique, comme l'est la justification du gouvernement : « a procédure de surenchère telle que prévue aux articles 1592 e.s. n'est plus maintenue, compte tenu, notamment, des coûts qui y sont liés pour le surenchérisseur et du formalisme qui doit être suivi. Lorsque la procédure de surenchère a été introduite dans le Code judiciaire, les différentes Commissions du Sénat étaient déjà divisées sur l'opportunité

67 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 117 et 118.

68 Le nouvel article 1587 est ainsi rédigé : « 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.

Le cahier des charges peut prévoir 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. En cas de défaillance de la condition, l'adjudicataire supporte les frais de l'adjudication dans les limites fixées par le cahier des charges.

L'enchérisseur qui, dès le début de la séance, propose comme première offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une indemnité égale à 1% de sa première offre. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjudgé définitivement à cet enchérisseur. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre le montant de la mise à prix, le notaire provoquera une première offre par enchères dégressives, après quoi la vente se poursuivra par enchères.

Si le notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à 1% du montant offert. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjudgé définitivement à cet enchérisseur. Cette prime est à charge de la masse.

Les primes visées aux alinéas 4 et 6 sont considérées comme des frais de justice au sens de l'article 17 de la loi hypothécaire».

d'instaurer une telle procédure. L'inquiétude principale consistait en ce que la procédure de surenchère augmenterait inutilement les coûts dans certaines hypothèses. C'est pourquoi, sur la base des pratiques actuelles, la procédure de surenchère est supprimée»⁶⁹.

38. Enfin, les articles 1601 à 1603, régissant la procédure de folle enchère, ont été modifiés afin que celle-ci puisse être entamée plus diligemment⁷⁰. L'une des deux modifications, dans cette perspective, est « l'instauration d'un pouvoir d'initiative du notaire, couplé à l'introduction d'un délai prévu à peine de forclusion, en vue de le requérir de poursuivre la procédure de folle enchère »⁷¹. L'issue est cependant intrigante au regard de la *ratio legis*, qui est de favoriser l'amorce de folle enchère, procédure décrite comme simple et assez rapide, puisqu'à défaut de suite donnée dans les quinze jours à une mise en demeure adressée par le notaire, seules subsistent « les autres voies de droit » (art. 1601, § 2, al. 3 nouveau).

Le quatrième et dernier paragraphe de l'article 1601 nous étonne quelque peu. Il dispose : « Dans tous les cas, les frais exposés par le notaire sont considérés comme des frais de justice privilégiés au sens de l'article 17 de la loi hypothécaire ». L'explication n'est pas limpide : « Par ailleurs, le législateur entend uniformiser dans tous les cas (ce même dans l'hypothèse où la procédure de vente n'aboutirait finalement pas) la question du caractère privilégié des frais exposés par le notaire dans un intérêt commun afin d'éviter à l'avenir les disparités apparues en pratique sur ce point »⁷². De quels frais s'agit-il ? De ceux liés à la folle enchère ? Sur quelle assiette pourrait s'exercer ce privilège « même dans l'hypothèse où la procédure de vente n'aboutirait finalement pas » ? À supposer qu'ils y trouvent leur compte, les notaires y gagneront plus que les principes juridiques...

D ≡ LE RÈGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

39. Quant à la procédure de règlement collectif de dettes, l'article 1675/7, § 2, qui encadre l'effet suspensif de l'admission à cette procédure sur les poursuites individuelles, est remplacé : « Toutes les voies d'exécution qui tendent au paiement d'une somme d'argent sont suspendues. Il en est de même pour les saisies pratiquées antérieurement à la décision d'admissibilité. Ces dernières conservent cependant leur caractère conservatoire.

Toutefois, si antérieurement à cette décision, le jour de la vente forcée des meubles saisis a déjà été fixé et publié par les affiches, cette vente a lieu pour le compte de la masse. Si l'intérêt de la masse l'exige, le tribunal du travail peut, sur la demande du débiteur ou du médiateur de dettes agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire, autoriser la remise ou l'abandon de la vente.

De même, si antérieurement à cette décision, l'ordonnance rendue conformément aux articles 1580, 1580bis et 1580ter, n'est plus susceptible d'être frappée par l'opposition visée

⁶⁹ *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, p. 120.

⁷⁰ Plus exactement, c'est l'article 1601 qui est substantiellement modifié, les deux autres dispositions subissant plutôt un toilettage d'adaptation, en particulier à la perspective d'une vente dématérialisée et des pratiques actuelles en matière de publicité.

⁷¹ *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 120 à 123.

⁷² *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 120 à 123.

aux articles 1033 et 1034, les opérations de vente sur saisie exécution immobilière peuvent se poursuivre pour le compte de la masse. Si l'intérêt de la masse l'exige, le tribunal du travail peut, sur la demande du débiteur ou du médiateur de dettes agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire et après avoir appelé les créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifiée au moins huit jours avant l'audience, autoriser la remise ou l'abandon de la vente. Cette demande de remise ou d'abandon de vente n'est plus recevable à dater de la sommation faite au débiteur saisi conformément à l'article 1582.

En cas de saisie diligentée à l'encontre de plusieurs débiteurs dont un seul est admis au bénéfice du règlement collectif de dettes, la vente forcée des biens meubles ou immeubles se poursuit conformément aux règles de la saisie mobilière ou immobilière. Après règlement des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux, le notaire verse le cas échéant au médiateur de dettes le solde de la part du prix de vente revenant au débiteur. Ce versement est libératoire tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641.

À l'égard de toute personne ayant consenti une sûreté personnelle pour garantir une dette du débiteur, les voies d'exécution sont suspendues jusqu'à l'homologation du plan amiable, jusqu'au dépôt du procès-verbal visé à l'article 1675/11, § 1^{er}, ou jusqu'au rejet du plan.

À l'égard des personnes ayant effectué la déclaration visée à l'article 1675/16bis, § 2, les voies d'exécution sont suspendues jusqu'à ce que le juge ait statué sur la décharge ».

40. Comme on le lit, en substance, le texte distingue désormais entre poursuites mobilière et immobilières. Dans le premier cas, le moment-charnière, au-delà duquel l'effet suspensif de principe ne joue plus, reste inchangé ; il s'agit toujours de l'affichage du jour de vente. Quant aux immeubles, c'est l'impossibilité d'agir encore en tierce opposition contre l'ordonnance de commission du notaire, à l'instar de l'hypothèse de la faillite. Pour justifier cette modification, les travaux préparatoires font état de ce que « on ne pouvait que constater en pratique que les nouvelles technologies remettaient en question l'utilisation des affiches, outre le fait que les frais engendrés par le notaire à ce stade pouvaient déjà être très élevés (recherches cadastrales, droit de préemption, ...) »⁷³. Il reste loisible au médiateur ou au médié de saisir le tribunal du travail⁷⁴, à moins que la sommation de prendre connaissance du cahier des charges ait déjà été signifiée au saisi. La justification de cette forclusion ne surprend pas : « dans ce cas, les frais à charge du saisi sont substantiels, raison pour laquelle une autre remise ou un autre abandon serait inopportun(e) »⁷⁵. On remarquera qu'au contraire du texte applicable en matière de faillite, le paiement des frais réels exposés par le notaire n'est pas prévu.

Le cas de poursuites contre plusieurs débiteurs indivis dont un seul obtient le bénéfice du règlement collectif de dettes est également envisagé.

73 *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, p. 125 et 126.

74 « Un tempérament a néanmoins été apporté en ce que le débiteur ou le médiateur (selon qu'un plan de règlement judiciaire a été prononcé ou non), pourront demander la remise ou l'abandon de la vente si l'intérêt de la masse l'exige et après l'appel des créanciers » (*ibid.*) ; on relève qu'il est matériellement impossible qu'un règlement judiciaire ait été adopté à ce stade très précoce de la procédure.

75 *Ibid.*

Comme en matière de faillite mais au contraire de l'hypothèse de la réorganisation judiciaire, il n'est pas réservé de possibles suspensions, de principe ou judiciaire, de la vente. À nos yeux, le législateur n'a pu vouloir favoriser une exécution inéluctable dans l'hypothèse d'un bien indivis ; en tout état de cause, nous n'apercevons pas de caractère raisonnable et justifié à cette discrimination.

41. Par ailleurs, l'article 1675/14bis est remplacé ; est d'abord ajoutée dans le premier paragraphe la référence aux dispositions du Code judiciaire relatives aux ventes publiques et de gré à gré sur saisie ; cet ajout ne s'imposait pas en raison de sa redondance avec le renvoi déjà présent – et maintenu – aux règles de l'exécution forcée. Ensuite, le deuxième paragraphe traite des immeubles en indivision entre médié(s) et d'autres personnes, selon le canevas déjà évoqué ci-dessus⁷⁶, ce qui appelle les mêmes remarques que celles exprimées dans le cadre de la faillite. Enfin, par rapport à l'ancienne version du texte, on relève deux disparitions. La première concerne le caractère purgeant de la vente, mais pareil trait est expressément prévu dans l'article 1326, § 1^{er}, du Code judiciaire ; plus surprenante, est la suppression du troisième paragraphe de la disposition qui limitait le rôle de l'officier ministériel à une répartition allégée. Certes, le nouvel alinéa de l'article 1639 consacre de façon générale l'ordre allégé lorsqu'il s'inscrit dans des « procédures d'insolvabilité », concept dans lequel on peut sans guère de difficulté intégrer le règlement collectif de dettes. Mais l'état futur du droit révèle quand même une lacune en cas de distribution par contribution dont serait chargé un huissier de justice après une vente mobilière.

E ≡ LA PROCÉDURE D'ORDRE

42. Dans sa nouvelle version, l'article 1326 du Code judiciaire reprend, de façon plus simple et systématique que l'état actuel du droit, les différentes ventes purgeantes en ces termes⁷⁷ :

76 « le sort des biens indivis a également été réglé. Une distinction de procédure est introduite selon que les copropriétaires sont d'accord ou non de vendre. Si tous les copropriétaires sont d'accord de vendre, la requête de vendre doit émaner tant du débiteur (ou du médiateur) que des autres copropriétaires.

Dans tous les cas, l'identité des créanciers et des autres copropriétaires appelés à la procédure devra être mentionnée dans l'ordonnance pour des considérations relatives à la purge » (*Doc. parl.*, Ch. repr., XXX, n° 54-2407/001, pp. 126 et 127).

77 Le commentaire des articles relate à propos de cette nouvelle version de l'article 1326 du Code judiciaire : « Cette disposition contient :

1. L'énonciation précise des ventes judiciaires d'immeubles emportant purge légale, que celles-ci soient réalisées publiquement ou de gré à gré, et qu'elles concernent un bien indivis ou non.
2. La spécification des créanciers concernés par la purge.
3. La généralisation de l'appel des créanciers (tantôt à l'adjudication en cas de vente publique, tantôt à la procédure d'autorisation en cas de vente de gré à gré) comme condition essentielle de la purge à toutes les ventes judiciaires, publiques ou de gré à gré.
4. L'instauration d'un délai de convocation des créanciers équivalent à huit jours tant pour ce qui concerne la vente publique que pour ce qui concerne la vente de gré à gré. Le point de départ pour le calcul de ce délai retenu en matière de vente publique est celui de l'émission de la première enchère. Il est ainsi tenu compte de la possibilité offerte aux candidats enchérisseurs d'émettre des enchères dématérialisées dans les ventes publiques.
5. Il convient de préciser que le mode de convocation des créanciers à l'adjudication n'est pas organisé, laissant ainsi le choix entre la lettre recommandée avec accusé de réception ou l'exploit d'huissier, selon les circonstances du dossier.

« § 1^{er}. Les ventes publiques d'immeubles autorisées conformément aux articles 1186, 1189, 1190, 1580 et 1675/14bis ainsi que les ventes publiques autorisées conformément à l'article XX.88 du Code de droit économique emportent de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi qu'au profit des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie qui ont été appelés à l'adjudication au moins huit jours avant l'émission de la première enchère.

Les ventes de gré à gré d'immeubles autorisées conformément aux articles 1193bis, 1193ter, 1580bis, 1580ter et 1675/14bis ainsi que les ventes de gré à gré autorisées conformément à l'article XX.88 du Code de droit économique, emportent délégation de plein droit du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi qu'au profit des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie, qui ont été appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifiée au moins huit jours avant l'audience.

§ 2. Les ventes, publiques ou de gré à gré, d'immeubles indivis autorisées ou ordonnées conformément aux articles 1187, 1189bis, 1193bis, 1209, 1214, 1224 et 1675/14bis ainsi que conformément aux articles XX.88 et XX.193 du Code de droit économique emportent de plein droit délégation du prix au profit de tous les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi qu'au profit de tous les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie, qui ont été appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifié au moins huit jours à l'avance.

§ 3. Le titre de l'acquéreur se compose de l'acte sans qu'il soit besoin d'y annexer et de transcrire l'ordonnance ou le jugement d'autorisation»⁷⁸.

Le lecteur avisé constatera à nouveau que cette disposition est la reproduction exacte de la suggestion de la Commission de droit judiciaire de la Fédération royale du notariat belge⁷⁹.

43. Par ailleurs, la figure de l'ordre allégé, d'inspiration doctrinale dont les pionniers furent G. Rasson, J.-L. Ledoux et G. de Leval⁸⁰, a été consacrée légalement à l'occasion de cette réforme. L'article 1639, futur, disposera en effet :

« Les ventes mentionnées à l'article 1326, qui emportent de plein droit délégation du prix au profit des créanciers dans les conditions fixées par cette disposition, sont suivies d'un ordre.

L'ordre ouvert ensuite d'une vente intervenant dans le cadre d'une procédure d'insolvabilité ou dans le cadre de la liquidation d'une succession vacante ou acceptée sous bénéfice d'inventaire se limite, sous réserve d'autres modalités, au paiement des créanciers hypothé-

6. La généralisation de la pratique consistant à ne pas transcrire ni annexer à l'acte de vente, l'ordonnance ou le jugement d'autorisation à tous les types de ventes purgeantes, qui n'est actuellement organisée qu'à l'article 1193bis du Code Judiciaire » (*Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, pp. 115 et 116).

78 Comme on l'a vu, l'article XX.88 du C.D.E. concerne la vente d'immeuble dans le cadre d'une réorganisation judiciaire par transfert d'entreprise sous autorité judiciaire ; relevons que l'article XX.92, reproduction de l'actuel article 66 de la loi du 31 janvier 2009, continue de disposer que « par l'effet de la vente des meubles ou immeubles, les droits des créanciers sont reportés sur le prix ».

79 Voy. M. CARBONE, « La purge hypothécaire légale – Tumulte et dénouement », *op. cit.*, p. 517.

80 G. RASSON, « La procédure d'ordre suite à une vente sur faillite : utilité d'y procéder, prise d'inscription d'office et dégrèvement de l'immeuble sur requête de l'acquéreur », *R.G.E.N.*, 2005, n° 25493, pp. 53 et s., J.-L. LEDOUX, « Brève initiation au règlement collectif de dettes », *Rev. not. b.*, 2011, p. 91 et G. DE LEVAL, *L'ordre*, *op. cit.*, p. 53, n° 19.

caires et privilégiés spéciaux. Après règlement desdits créanciers, l'officier ministériel instrumentant verse, au besoin, le solde du prix de vente et ses accessoires au mandataire de justice ou à l'héritier bénéficiaire. Ce versement est libératoire tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641 »⁸¹. L'article 1654 du Code judiciaire est consécutivement abrogé.

La chose ne peut qu'être saluée, même si l'on aurait préféré une consécration plus soignée, car a été omise la question de la gestion du contentieux pouvant survenir entre le mandataire de justice autre que le notaire et les créanciers hypothécaires, voire avec le notaire lui-même relativement à ses frais et honoraires. Dans pareille hypothèse, afin d'éviter toute mise en cause de sa responsabilité, le notaire dressera un acte d'ordre en bonne et due forme et sommera les protagonistes d'en prendre connaissance et d'y contredire le cas échéant dans un délai d'un mois.

81 À nouveau, la suggestion formulée par la Fédération Royale du notariat belge est reprise au mot près (voy. M. CARBONE, « La purge hypothécaire légale. Tumulte et dénouement », *op. cit.*, p. 519) ; pour la justification du gouvernement, voy. *Doc. parl.*, Ch. repr., n° 54-2407/001, spéc. pp. 124 et 125.

Chapitre II

Chronique de jurisprudence

Envisagée sous une perspective notariale, la jurisprudence publiée relativement à la cinquième partie du Code judiciaire peut être étudiée en quatre sections. La première traite des principes généraux au droit des saisies, la deuxième de la saisie-arrêt, la troisième de la saisie immobilière et la dernière, très brièvement, de l'ordre.

Section 1

Principes communs au droit de l'exécution

§ 1 La saisie conservatoire

A ≡ CONDITIONS POUR PROCÉDER À UNE SAISIE CONSERVATOIRE

1 :: La célérité

44. Dans une décision du 30 novembre 2012, le juge des saisies de Namur rappelle la signification classique de la célérité prescrite par l'article 1413 du Code judiciaire : la saisie ne peut être pratiquée ou autorisée que dans les cas où, si elle n'était pas exercée, le créancier pourrait craindre le préjudice déduit de la mise en péril du recouvrement de la créance et résultant de l'insolvabilité existante ou menaçante du débiteur⁸². Ajoutons que cette décision illustre par ailleurs le rôle actif du juge qui doit donner sa correcte qualification à la demande qui lui est soumise, de sorte qu'il requalifie à juste titre l'action en mainlevée en demande de rétractation de l'ordonnance d'autorisation (*infra*, n° 46).

La cour d'appel de Liège retient quant à elle que l'exigence de célérité peut se déduire de circonstances telles que la décision de confier à une filiale une partie de la gestion opérationnelle d'une activité déficitaire et dont les capitaux propres qui s'y rattachent sont négatifs, le fait que les attestations rassurantes quant à la solvabilité du saisi émanent de ses propres responsables, le remboursement d'un emprunt important et l'absence de communication d'une situation financière actualisée⁸³.

Un jugement du 5 mars 2013 du juge des saisies de Gand estime que le saisissant n'est pas obligé de justifier de la célérité dans l'exploit de saisie conservatoire signifié sur le fonde-

⁸² Civ. Namur (ch. s.), 30 novembre 2012, *J.T.*, 2014, p. 434 ; pour un cas où des saisies-arrêts conservatoires ont été levées en raison de l'absence de célérité démontrée, voy. Bruxelles (17^e ch.), 25 février 2014, *R.G.C.F.*, 2014, p. 162.

⁸³ Liège (7^e ch.), 11 juin 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 802, avec obs. L. FRANKIGNOUL, « Immunité d'exécution des personnes morales de droit public : de la forme et du délai pour s'en prévaloir ».

ment de l'article 1414 du Code judiciaire, soit sans autorisation préalable du juge des saisies eu égard au prononcé préalable d'un jugement au fond. Cette décision évoque également la question de la charge de la preuve en récusant au débiteur qui conteste la validité de la saisie la possibilité de se contenter d'une contestation vague de l'exigence de la célérité ; si la charge de la preuve repose incontestablement sur les épaules du créancier, la collaboration de toutes les parties à la preuve dans le procès civil impose au débiteur de fournir des éléments quant à sa solvabilité⁸⁴.

2 :: Les caractères de la créance

45. Outre l'illustration qu'il offre de l'exigence de célérité évoquée ci-dessus, l'affaire qui a donné lieu à une décision du 11 mars 2013 du juge des saisies de Liège se fondait un contexte de fait assez comparable à celui qui avait donné lieu à l'arrêt du 5 septembre 1997 de la Cour de cassation⁸⁵. On rappelle que dans cet arrêt, la haute juridiction avait estimé que seul l'accord des parties ou l'homologation du tribunal conférait à un projet d'état liquidatif établi par un notaire un caractère définitif et aux créances qu'il mentionnait le caractère d'exigibilité requis par l'article 1415 du Code judiciaire pour que puisse être autorisée une saisie conservatoire.

À l'estime du tribunal⁸⁶, si la créance résultant d'un état liquidatif établi par le notaire désigné par le tribunal, mais non approuvé par les parties ou homologué par le tribunal, ne présente pas, en tant que telle, les caractères de certitude, liquidité et exigibilité requis par l'article 1415 du Code judiciaire, ces conditions peuvent cependant être réunies indépendamment de la procédure de liquidation-partage. S'appuyant sur le constat, indubitable, que les conditions d'appréciation de l'existence de la créance sont bien moins strictes au stade conservatoire et sur l'analyse de M. de Leval, le tribunal tire argument des éléments du dossier à lui soumis pour reconnaître l'existence d'une créance certaine, liquide et exigible⁸⁷.

Une décision du 28 mai 2013 du juge des saisies de Gand retient l'attention en ce qu'il illustre l'application, peu fréquente, de l'article 1415, alinéa 2 du code judiciaire, aux termes duquel « la saisie conservatoire peut avoir lieu pour sûreté d'une créance de revenus périodiques à échoir, lorsque le règlement de ceux-ci est en péril »⁸⁸. Le juge reconnaît cette rare qualité à la créance imminente des autorités urbanistiques sur qui pèse l'obligation de reconstruire un immeuble protégé sur le terrain d'autrui, d'où résulte un important enrichissement (sans cause) dans le chef d'un propriétaire foncier et une obligation d'indemnisation à due concurrence.

84 Civ. Gand (ch. s.), 5 mars 2013, T.G.R., 2014, p. 46, R.D.J.P., 2014, p. 31.

85 Cass. (1^{re} ch.), 5 septembre 1997, Bull. et Pas., 1997, p. 821, J.L.M.B., 1997, p. 1684, J.T., 1998, p. 54, T. Not., 1999, p. 685, R.C.J.B., 2000, pp. 234 et s., avec note H. CASMAN, « La créance résultant d'un état liquidatif non approuvé ni homologué est-elle exigible au sens de l'article 1415 du Code judiciaire ? ».

86 Civ. Liège (ch. s.), 11 mars 2013, Rev. not., 2013, p. 450.

87 Le contexte était celui d'une succession opposant un frère et une sœur, cette dernière ayant manifestement reçu du vivant du défunt des libéralités rapportables. La reconnaissance d'une créance répondant aux canons de l'article 1415 du Code judiciaire a été en l'espèce déduite de l'existence d'un compte bancaire à l'étranger (voy. Rev. not. b., p. 2013, n° 455).

88 Civ. Gand (ch. s.), 28 mai 2013, T.G.R., 2014, p. 39.

B ≡ LES RECOURS DU SAISI : TIERCE OPPOSITION ET MAINLEVÉE PAR LE JUGE DU FOND

46. Selon le contexte procédural dans lequel la saisie conservatoire est intervenue, il appartient au saisi d'agir soit en mainlevée, soit en tierce opposition contre l'ordonnance d'autorisation. Dans cette dernière hypothèse, le débiteur doit agir dans un délai d'un mois à peine de forclusion. Par un arrêt dont la solution est parfaitement justifiée, même si sa motivation révèle une bizarrerie⁸⁹, la Cour constitutionnelle décide que l'inapplication, au délai pour former tierce opposition contre une autorisation de saisie conservatoire, de la prorogation du délai pour interjeter appel ou opposition lorsqu'il commence et se termine pendant les vacances judiciaires est constitutionnelle : « compte tenu de l'objectif poursuivi par le législateur d'offrir à relativement court terme une sécurité juridique aux créanciers, ainsi que du fait qu'une autorisation judiciaire de pratiquer une saisie conservatoire ne peut être accordée que dans des cas urgents, le législateur pouvait estimer qu'il fallait éviter de retarder la procédure en cas de tierce opposition contre une ordonnance du juge des saisies en ne rendant pas applicable à la tierce opposition la possible prorogation de délai durant les vacances judiciaires au sens de l'article 50, alinéa 2, du Code judiciaire⁹⁰.

Un des annotateurs de cet arrêt rappelle à juste titre que par un arrêt n° 165/2002 du 13 novembre 2002, la même juridiction, autrement dénommée, avait déjà statué de la sorte relativement au délai de tierce opposition contre la décision de nomination du notaire sur le fondement de l'article 1580 du Code judiciaire⁹¹.

Lorsqu'une saisie immobilière conservatoire a été pratiquée sur le fondement d'un jugement entrepris devant la cour d'appel, celle-ci peut, en cas de réformation, ordonner la mainlevée de cette saisie conformément à l'article 1492 du Code judiciaire⁹². Si la décision du juge du fond n'est pas revêtue de l'exécution provisoire (laquelle, on le rappelle, a été généralisée depuis le 1^{er} novembre 2015), le saisi ne pourra tenter d'obtenir la même chose du juge des saisies⁹³.

C ≡ LE CANTONNEMENT SUR SAISIE CONSERVATOIRE

47. Une affaire aux importants enjeux financiers a donné l'occasion à la Cour de cassation d'exprimer nettement que si le cantonnement réalisé sur saisie conservatoire en application des articles 1403 et 1405 du Code judiciaire a pour effet de libérer les avoirs sur lesquels porte

⁸⁹ Ainsi, il est fait état, dans le point B.12, de ce que la requête relative à l'autorisation de pratiquer une saisie conservatoire est souvent « précédée par d'autres actes émanant du créancier, tels que des commandements et des mises en demeure » ; la figure du commandement « préalable » à une saisie-conservatoire se rencontre peu en pratique.

⁹⁰ C. const., 124/2012, 18 octobre 2012, *J.L.M.B.*, 2012, p. 1936, *NjW*, 2013, p. 72, avec note A. VANDERHAEGHEN, *R.W.*, 2012-2013, p. 520 (somm.), *Ius & Actores*, 2012, p. 45, avec note E. BREWAEYS, *Rev. not. b.*, 2013, p. 218 et p. 443, avec note E. GOLDENBERG, « Saisie conservatoire : ordonnance furtive et délai de riposte ».

⁹¹ E. GOLDENBERG, « Saisie conservatoire : ordonnance furtive et délai de riposte », *op. cit.*, spéc. pp. 445 et 446.

⁹² Liège (1^{re} ch.), 15 septembre 2010, *Ius & Actores*, 2012/1, pp. 105-111.

⁹³ Civ. Gand (ch. s.), 19 juin 2012, *T.G.R.*, 2012/5, p. 330.

la saisie, les fonds cantonnés se substituent aux biens saisis. Il s'ensuit que la saisie conservatoire subsiste et que les effets de celle-ci sont reportés sur les fonds cantonnés⁹⁴.

§ 2 Le pouvoir du juge des saisies

48. Dans un arrêt du 3 décembre 2015, la Cour de cassation a rappelé l'enseignement classique et incontestable selon lequel le juge des saisies qui, en vertu des articles 1395 alinéa 1^{er}, et 1498 du Code judiciaire, connaît d'une demande qui a trait aux voies d'exécution, apprécie la légalité et la régularité de l'exécution ; il ne peut statuer sur d'autres litiges relatifs à l'exécution et, sauf les cas prévus de manière expresse par la loi, ne peut se prononcer sur la cause elle-même⁹⁵. En l'espèce, la Cour retient qu'il n'appartient pas au juge des saisies qui connaît de l'opposition faite à la contrainte visée à l'article 6.1.50, § 1^{er}, du Code flamand de l'aménagement du territoire, de statuer ni sur la validité de l'acte administratif qui sert de fondement à la contrainte, ni sur celle de l'amende administrative.

Un arrêt du 8 décembre 2015 de la cour d'appel applique ce principe connu dans un contexte plus notarial. Une saisie-exécution immobilière est opérée sur le fondement d'un acte notarié ayant reçu un crédit hypothécaire. Le crédit fait opposition devant le juge des saisies en alléguant la responsabilité pour faute du dispensateur de crédit, ainsi que celle du notaire à avoir accepté de recevoir l'acte. Statuant sur recours, la cour rappelle que le juge des saisies ne peut connaître du fond de l'affaire et notamment statuer sur des prétentions étrangères aux titres sur lesquels la saisie est fondée ; si la demande dépasse les limites de ses pouvoirs, l'incident ne peut aboutir à l'irrecevabilité de la demande mais, s'agissant d'un conflit de compétence, il doit se régler par application de l'article 88, § 2, du Code judiciaire si le juge compétent est une des composantes du tribunal auquel il appartient⁹⁶.

§ 3 Le titre exécutoire

49. Dans un arrêt du 17 septembre 2013, la cour d'appel de Mons rappelle que pour constituer un titre exécutoire, il est nécessaire qu'un acte de crédit soit revêtu de la forme notariée en toutes ses composantes et qu'il contienne toutes les clauses susceptibles de donner lieu un jour à exécution⁹⁷.

⁹⁴ Cass (1^{re} ch.), 18 septembre 2014, *J.L.M.B.* 2016, p. 100, *Pas.*, 2014, p. 1908, *Rev. not. b.*, 2015, p. 476 ; la cour ajoute que si le créancier saisissant désormais muni d'un titre exécutoire souhaite obtenir à son profit la libération de fonds cantonnés sur saisie-arrêt conservatoire, les règles relatives à la transformation d'une saisie conservatoire en saisie-exécution sont applicables ; sur le montant du cantonnement et ses effets, voy. égal. Civ. Liège, Div. Liège (ch. s.), 12 novembre 2014, *Rev. not. b.*, 2015, pp. 614-617.

⁹⁵ Cass. (1^{re} ch.), 3 décembre 2015, *Pas.*, 2015, p. 2768.

⁹⁶ Liège (13^e ch.), 8 décembre 2015, *Rev. not. b.*, 2016, p. 813.

⁹⁷ Mons (2^e ch.), 29 janvier et 17 septembre 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 786, qui constate, *in casu*, que « l'acte d'ouverture de crédit et les conditions générales du crédit ont été annexées à l'acte authentique et en font partie intégrante. Il est permis de déterminer l'existence, l'exigibilité et le montant de la créance ».

Un récent arrêt du 1^{er} juin 2017 de la Cour de cassation précise cet enseignement traditionnel quant aux modalités de détermination des intérêts dus⁹⁸. Elle censure un arrêt de la cour d'appel de Mons qui avait considéré qu'une majoration d'intérêt à défaut de paiement, calculée sur l'amortissement en capital, n'était pas déterminable sans tableau d'amortissement, au motif que seul le tableau d'amortissement détermine la part de capital et d'intérêt contenue dans chaque mensualité, pour en déduire qu'à défaut d'un tel tableau joint à l'acte, ce dernier ne permettait pas l'exercice d'une voie d'exécution forcée.

Une décision du juge des saisies de Gand a également eu à connaître des conditions à laquelle la force exécutoire d'un acte notarié est subordonnée⁹⁹. Un crédit est consenti par acte notarié le 30 août 2010 à une SPRL; à cet acte comparaissent leurs gérants pour affecter leur immeuble en hypothèque. Cet acte renvoie à deux conventions de prêt et de mise en gage, toutes deux signées le 16 juin 2010 entre la SRPL et le créancier, lesquelles sont annexées à l'acte notarié¹⁰⁰. Par un second acte notarié du 26 janvier 2011, un nouvel immeuble est affecté en hypothèque en lieu et place du précédent. Ultérieurement, un commandement est signifié sur le seul fondement de l'acte du 26 janvier 2011.

Le juge des saisies de Gand commence par rappeler que pour constituer un titre exécutoire, l'acte notarié doit décrire la créance de manière précise. Si le montant exact de celle-ci ne doit pas nécessairement être mentionné dans l'acte, ce dernier doit contenir toutes les données sur la base desquelles il peut être déterminé. À défaut de contenir ces éléments, il ne donne pas lieu à un titre exécutoire. La juridiction évoque également la possibilité offerte par l'article 25, alinéa 2, de la Loi de Ventôse, en vertu duquel « l'expédition ou la grosse d'un acte dans lequel il est fait référence à un acte passé antérieurement, doit s'assortir d'une copie de cet acte ». Appréciant les antécédents de l'affaire au regard de ces principes, le juge des saisies de Gand dit fondée l'opposition au commandement¹⁰¹.

98 Cass. (1^{re} ch.), 1^{er} juin 2017, R.G. n° C.16.0479.F, www.juridat.be.

99 Civ. Gand (ch. s.), 18 février 2014, *R.W.*, 2015-2016, p. 514.

100 « *In deze notariële akte wordt verwezen naar de geldleningsovereenkomst en naar de akte van verpanding afgesloten tussen verweerster en de BVBA G. van 16 juli 2010; deze « geldlenings- overeenkomst » is samen met de « akte van verpanding » als bijlage bij de notariële akte gevoegd ».*

101 « *In casu stelt de beslagrechter het volgende vast :*

- (a) *de (twee) aan de eisers betekende bevelen (voorafgaand aan uitvoerend onroerend beslag) van 31 december 2012 verwijzen (enkel) naar de grosse van de notarieel verleden akte (pandwissel) van 26 januari 2011;*
- (b) *in deze notariële akte (pandwissel) van 26 januari 2011 worden de eisers omschreven als « kredietnemers », terwijl zij niet de kredietnemers zijn (hun intussen failliet verklaarde vennootschap was de kredietnemer), maar wel de hypotheekstellers;*
- (c) *in deze notariële akte van 26 januari 2011 wordt bovendien enkel maar verwezen naar de voorwaarden vermeld in de notariële akte van 30 augustus 2010 en in de daarbij gevoegde bijlagen, zonder dat deze akte (met bijlagen) gehecht wordt aan de notariële akte van 26 januari 2011;*
- (d) *in deze notariële akte van 26 januari 2011 wordt – in strijd met art. 9, derde lid van de organieke wet op het notarisambt – geen verklaring opgenomen van de partijen waarin ze bevestigen dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden;*
- (e) *aan de grosse van deze notariële akte van 26 januari 2011 wordt geen kopie gevoegd van de notariële akte (met bijlagen) van 30 augustus 2010, wat in strijd is met de voorschrift en van art. 25, tweede lid van de organieke wet op het notarisambt ».*

§ 4 L'abus du droit de saisir

50. Un créancier ne commet aucun abus de droit en refusant les termes et délais proposés par des débiteurs qui ne sont pas malheureux et de bonne foi. Tel est cas de débiteurs qui ont violé tout au long de la procédure en règlement collectif de dettes leurs obligations de ne pas créer de nouvelles dettes et qui se bornent à proposer des termes et délais dérisoires par rapport au montant de leurs dettes, une fois la procédure d'exécution entamée¹⁰².

L'abus de droit sera encore évoqué dans la suite de cette chronique, relativement aux poursuites exercées contre des droits indivis (*infra*, n° 62).

Section 2 La saisie-arrêt

§ 1 L'opposition extra-judiciaire

51. Lors de notre précédente chronique, nous étions revenu sur les oppositions amiables, ou extra-judiciaires, dont sont fréquemment destinataires les notaires. Nous avons suggéré quelques conseils afin d'éviter à ces derniers les déboires parfois (souvent?) rencontrés en cas d'attitude inappropriée¹⁰³.

Une décision du tribunal civil de Bruxelles décide, à juste titre, que si un notaire n'est pas tenu de donner effet à une saisie extrajudiciaire faite entre ses mains par un tiers, il doit, sachant que son client est débiteur de sommes importantes, répondre au courrier de l'avocat qui lui demande s'il accepte de donner effet à une telle saisie extrajudiciaire. S'il ne le fait pas, il commet une faute¹⁰⁴.

§ 2 Les montants insaisissables

52. Destiné à protéger les personnes qui ne peuvent se prévaloir de la protection automatique offerte par les articles 1409 et 1410 du Code judiciaire quant aux revenus qui y sont énumérés, l'article 1409bis du même Code dispose : « Le débiteur qui ne dispose pas de revenus visés à l'article 1409 peut conserver pour lui et sa famille les revenus nécessaires calculés conformément aux articles 1409, § 1^{er}, et 1411. Toute prétention du débiteur fondée sur l'alinéa 1^{er} est soumise au juge des saisies conformément à l'article 1408, § 3. Celui-ci peut limiter la durée pendant laquelle le débiteur bénéficie de cette insaisissabilité ».

102 Civ. Liège, Div. Liège (ch. s.), 21 janvier 2015, *J.L.M.B.*, 2015, p. 573.

103 Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », *op. cit.*, pp. 143 à 146.

104 Civ. Bruxelles (75^e ch.), 21 octobre 2011, *Rev. not. b.*, 2013, p. 65.

Le renvoi au prescrit de l'article 1408, § 3, emporte l'application d'un délai très court de cinq jours. Une affaire, qui a suscité des travers médiatiques parmi les plus aboutis à ce jour, a permis une certaine évolution du droit à cet égard. En date du 10 juillet 2014, une saisie-arrêt conservatoire fut pratiquée à charge d'un homme politique, alors en détention préventive, entre les mains de la Région wallonne. Cette saisie lui fut dénoncée le 17 juillet 2014. Le 23 juillet 2014, son conseil a, par fax, invoqué l'article 1409bis du Code judiciaire. Eu égard à la violation, à un jour près, du délai précité de cinq jours, la juridiction des saisies a été invitée à poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle, ce qu'elle fit par un jugement du 14 août 2014¹⁰⁵.

Par un arrêt du 29 octobre 2015, la Cour a estimé que si l'article 1408, § 3, du Code judiciaire ne violait pas l'article 13 de la Constitution, lu en combinaison avec l'article 6.1 de la Convention européenne des droits de l'homme, le droit d'accès au juge était néanmoins méconnu de façon disproportionnée par une information lacunaire dont ne pâtissait pas le destinataire d'une saisie mobilière eu égard au prescrit de l'article 1502 du même Code¹⁰⁶. Ce n'est donc pas le délai de cinq jours qui est censuré par la haute juridiction, mais le fait de son absence de communication à celui qui est astreint à le respecter pour faire valoir ses droits.

§ 3 L'objet de la saisie-arrêt

53. Une personne morale de droit grand-ducal verse en novembre 1998 à la Caisse des dépôts et consignations l'équivalent en francs belges de la coquette somme de 2.478.935,25 euros à titre de caution préalable à la mise en liberté d'une personne physique. Quelques années plus tard, en février 2012, le fisc pratique une saisie-arrêt conservatoire entre les mains de la Caisse précitée à charge de cette personne physique. Sur contestation de cette saisie par la personne morale, la cour d'appel de Bruxelles retient que ces circonstances ne permettent pas « d'attribuer la propriété de la somme déposée » et que « la provenance de l'ensemble des fonds transférés...n'est pas établie » pour en déduire qu'elle « ne peut considérer que (la personne morale) a un droit de propriété sur les sommes saisies-arrêtées entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations ».

La Cour de cassation est saisie d'un pourvoi et casse la décision de la cour d'appel de Bruxelles par un arrêt du 20 avril 2017¹⁰⁷. La Cour rappelle tout d'abord le prescrit de l'article 9 de l'arrêté royal n° 150 du 18 mars 1935 coordonnant les lois relatives à l'organisation et au fonctionnement de la Caisse des dépôts et consignations et y apportant des modifications en vertu de la loi du 31 juillet 1934. En vertu de cette disposition, le cautionnement est « la propriété de la personne qui a fait le dépôt de ses deniers ou valeurs à la Caisse des dépôts et consignations ». Elle en déduit qu'un créancier ne peut, en règle, saisir en mains de la Caisse des dépôts et consignations les sommes déposées ou les cautionnements que si celui qui en a fait le dépôt est son débiteur.

105 Civ. Liège (ch. s.), 14 août 2014, *Ius & Actores*, 2014, p. 101.

106 C. const., n° 151/2015, 29 octobre 2015, *J.L.M.B.* 2016, p. 868, *R.W.*, 2015-2016, p. 519 (somm.), *P&B-R.D.J.P.* 2016, p. 12, *Ius & Actores*, 2015, p. 207.

107 Cass. (1^{re} ch.), 20 avril 2017, R.G. n° C.16.0131.F_www.juridat.be.

La réserve opérée par la Cour nous paraît faire écho à l'éventuelle sanction d'une apparence frauduleuse de « propriété » de monnaie scripturale, retenue précédemment par elle dans des espèces qui impliquaient non la Caisse des dépôts et consignations, mais des établissements de crédit¹⁰⁸. On peut supposer que nonobstant le contexte, pareilles circonstances n'avaient été pas été retenues *in casu* par les juridictions de fond.

§ 4 Les obligations du tiers saisi

Destinataire d'une saisie-arrêt conservatoire, le tiers saisi doit respecter deux obligations : rédiger une déclaration dans les quinze jours (A) et s'abstenir de verser tout montant saisissable à son propre créancier (B). En cas de saisie-arrêt exécution, s'ajoute celle de vider ses mains entre celles de l'huissier instrumentant (C).

A ≡ DÉCLARATION DE TIERS SAISI

54. Dans une décision du 24 septembre 2012, le juge des saisies de Liège reconnaît le droit au silence au tiers saisi qui, en rédigeant sa déclaration, accomplirait un acte susceptible d'avoir une influence sur sa responsabilité pénale dans le cadre de poursuites engagées à son encontre. Dans l'attente de l'issue de la procédure répressive impliquant le débiteur saisi pour organisation frauduleuse d'insolvabilité, le juge des saisies décide de surseoir à statuer sur la demande de condamnation du tiers saisi aux causes de la saisie¹⁰⁹.

Un arrêt du 11 mai 2015 de la Cour de cassation a précisé, de façon favorable au tiers saisi, la portée de l'obligation que lui impose l'article 1452 du Code judiciaire « d'énoncer avec exactitude tous les éléments utiles à la détermination des droits des parties et, selon le cas, spécialement... l'affirmation du tiers saisi qu'il n'est pas ou n'est plus débiteur du saisi »¹¹⁰. La Cour retient que cette disposition ne contenant pas de limitation dans le temps en ce qui concerne les dettes à mentionner, le tiers saisi ne manque pas à son obligation en ne n'évoquant pas des dettes du passé éteintes au moment de la saisie lorsqu'il peut supposer que leur énonciation n'est plus utile et que le saisissant n'a pas davantage fait référence à ces dettes dans l'exploit d'huissier.

L'article 1455 du Code judiciaire, dont l'application n'est pas souvent illustrée en jurisprudence publiée, a été évoqué dans une décision du 4 juin 2014 du juge des saisies de Liège. L'article précité impose une déclaration complémentaire de tiers saisi dans l'hypothèse où une demande a été formulée en ce sens par le saisissant (ce qui fut le cas en l'espèce) ou le débiteur saisi. En toute hypothèse, une saisie-arrêt pratiquée sur une dette périodique – telle une saisie sur salaire – ne nécessite pas de prendre de nouvelles mesures d'exécution pour chaque nouvelle échéance. Si la saisie a été faite valablement, elle a effet dès l'échéance de la dette périodique¹¹¹.

108 Voy. sur ce point Fr. GEORGES, *La saisie de la monnaie scripturale*, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 456 et 457, n° 339.

109 Civ. Liège (ch. s.), 24 septembre 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 357.

110 Cass. (3^e ch.), 11 mai 2015, Pas. 2015, p. 1172, *R.W.*, 2016-2017, p. 380 (somm.).

111 Civ. Liège (ch. s.), 4 juin 2014, *Rev. not. b.*, 2014, p. 789, avec obs. G. DE LEVAL.

B ≡ INTERDICTION DE DESSAISISSEMENT

55. La saisie-arrêt, qu'elle soit conservatoire ou voie d'exécution, amène parfois de cruelles déconvenues au tiers saisi qui la perd de vue, par exemple lorsqu'il s'écoule un délai important entre la mesure et la liquidation effective des montants dus par le tiers saisi. Le juge des saisies de Liège rappelle que l'interdiction de dessaisissement ne cesse qu'à l'expiration de la durée de validité de celle-ci, qui aura pu être renouvelée ou suspendue. La décision ajoute que « dès lors qu'il n'existe aucun régime de publicité relatif à la suspension d'une saisie-arrêt conservatoire, il ne peut y avoir une quelconque responsabilité dans le chef du tiers saisi qui libère les fonds dans l'ignorance d'un tel cas de suspension »¹¹².

C ≡ VERSEMENT ENTRE LES MAINS DE L'HUISSIER

56. Le moment où le tiers saisi est amené à vider ses mains entre celles de l'huissier instrumentant continue à susciter des difficultés.

À titre liminaire, on rappelle, si besoin en était, que l'obligation de versement du tiers saisi n'existe que dans la mesure où la dette est liquide et exigible dans son chef. Si un notaire reçoit une saisie-arrêt exécution en charge d'une partie à une procédure de liquidation-partage judiciaire pour laquelle il a été commis, il convient d'attendre la fin des opérations pour pouvoir déterminer s'il existe bel et bien une dette exigible et liquide dans son chef¹¹³.

Une première difficulté réside dans le délai d'opposition imparti au saisi ; aux termes de l'article 1543 du Code judiciaire, « Deux jours, au plus tôt, après l'expiration du délai de quinze jours, à dater de la dénonciation de la saisie à la personne ou au domicile réel ou élu du débiteur saisi, le tiers saisi dont la dette est liquide et exigible est tenu sur la production de l'exploit de dénonciation et, conformément à sa déclaration, de vider ses mains en celles de l'huissier de justice, à concurrence du montant de la saisie, à défaut de quoi il y sera condamné sur la citation à lui donnée par le saisissant devant le juge des saisies. Si la saisie-arrêt porte sur des effets, la réalisation de ceux-ci est poursuivie comme en matière de saisie-exécution mobilière. En cas d'opposition du débiteur saisi, l'obligation du tiers saisi prend cours, s'il y a lieu, à partir du jour où la décision qui a statué sur l'opposition lui a été signifiée, sauf l'effet des recours qui seraient formés contre cette décision ».

Etant donné que le délai de quinze jours n'est pas prescrit à peine de déchéance, il est traditionnellement décidé que l'opposition formée par le saisi après son expiration est valable mais que son effet suspensif ne peut prendre cours, à l'égard du tiers, qu'à compter du jour où l'opposition a été dénoncée. En conséquence, rappelle le juge des saisies de Bruxelles dans deux jugements des 9 février 2012 et 11 février 2013, l'opposition tardive ne peut remettre en question les paiements antérieurement effectués par le tiers saisi à l'huissier du créancier saisissant¹¹⁴.

112 Civ. Liège (ch. s.), 11 mars 2013, *Ius & Actores*, 2013/1, p. 51, avec note G. DE LEVAL.

113 Civ. Liège (ch. s.), 9 mai 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 356.

114 Civ. Bruxelles (ch. s.), 9 février 2012, *Ius & Actores*, 2013/3, p. 221 ; Civ. Bruxelles (ch. s.), 11 février 2013, *Ius & Actores*, 2013/1, p. 119, avec obs G. DE LEVAL ; la possibilité pour les débiteurs saisis qu'une dénonciation aurait touchée en per-

Ensuite, l'obligation du tiers saisi de vider ses mains peut également être retardée par la formalité du visa, prescrite par l'article 1544 du Code judiciaire, lorsque la dénonciation de la voie d'exécution au débiteur saisi n'a pu se faire à personne, à domicile ou par dépôt¹¹⁵.

Enfin, lorsque le débiteur saisi a usé de son droit d'opposition, le tiers saisi, qui doit prêter son concours à l'exécution des décisions de justice, fera bien de conserver à l'esprit, comme l'a encore rappelé récemment le juge des saisies de Liège, qu'une décision rendue dans ce contexte n'est pas revêtue de l'exécution provisoire, en application du libellé de l'article 1543, alinéa 2, du Code judiciaire. Au cas d'appel exercé par le saisi contre une décision rejetant son opposition, le tiers saisi ne peut être appelé à vider ses mains¹¹⁶.

57. Quant à l'objet du versement, le tiers saisi doit remettre à l'huissier instrumentant tout ce qu'il doit au débiteur saisi. L'obligation de vider ses mains doit être exécutée sur l'objet de la créance du débiteur saisi à l'égard du tiers saisi. Celui-ci ne peut donc limiter le versement ni au montant des causes de la saisie, ni à ce dernier montant augmenté des oppositions formées par d'autres créanciers entre les mains de l'huissier. Ces principes fondamentaux sont rappelés par le juge des saisies de Bruxelles dans un jugement du 11 février 2013 également riche d'enseignements relativement à la procédure de distribution par contribution consécutive à la saisie-arrêt exécution¹¹⁷.

§ 5 Sanctions au manquement par le tiers saisi de ses obligations

58. Le thème de la sanction du tiers saisi a encore nourri la jurisprudence, tant de la Cour de cassation que des juridictions « de fond ».

Notre haute juridiction de l'ordre judiciaire a ainsi confirmé, par un arrêt du 6 juin 2014, que le juge qui, en cas de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution, exerce son pouvoir de modération de la sanction du tiers saisi en cas de manquement à son obligation de déclaration, peut fonder ledit pouvoir sur le défaut de dommage dans le chef du saisissant, dès lors que la déclaration irrégulière du tiers saisi n'a en aucune façon porté atteinte aux chances du saisissant de trouver les avoirs de ses débiteurs et de les saisir¹¹⁸.

sonne ou à domicile réel ou élu, d'agir hors délai, reste cependant controversée en raison d'un arrêt du 11 novembre 1988 de la Cour de cassation (*Pas.*, 1989, p. 264).

115 Pour un plaidoyer en faveur de l'abrogation de cette formalité, voy. K. SLABBAERT, « De visumplicht zoals beschreven in art. 1544 Ger.W., een formalisme te ver? », *R.W.*, 2015-2016, p. 1402 : « *Het visum is thans nog slechts vereist wanneer de betekening plaatsvindt in het buitenland of in handen van de procureur des Konings bij gebreke van een gekende woon- of verblijfplaats* »).

116 Civ. Liège, Div. Liège (ch. s.), 21 janvier 2015, *Rev. not. b.*, 2015, p. 589.

117 Civ. Bruxelles (ch. s.), 11 février 2013, *Ius & Actores*, 2013/1, p. 119, avec obs G. DE LEVAL.

118 Cass. (1^{re} ch.), 6 juin 2014, *Pas.*, 2014, p. 1427, avec concl. J.-Fr. LECLERCQ; *adde*, sur le pouvoir d'appréciation justifiant l'écartement, dans des circonstances exceptionnelles, cette peine privée, Cass., 15 mai 2014, *R.A.B.G.*, 2014, p. 1208, avec note S. VAN SCHEL, « Over het facultatieve karakter van de schuldenaarsverklaring bij beslag onder derden », *Pas.*, 2014, p. 1182; sur ce mécanisme qui recèle encore une certaine part d'ombre, voy. M. VANDENBOGAERDE, « De verbintenisrechtelijke aard van de schuldenaarsverklaring bij derdenbeslag », note sous Cass. (1^{re} ch.), 20 mai 2010, *R.G.D.C.*, 2012, p. 257 et B. VAN DEN BERGH, « De schuldenaarsverklaring van de derde-beslagene als private burgerlijke straf », note sous Anvers, 4 octobre 2011, *R.G.D.C.*, 2013, pp. 223 et s.

Des circonstances de la cause que les juges des saisies sont amenés à prendre en considération découlent des décisions naturellement contrastées. Tantôt, le juge des saisies de Bruxelles décide qu'il ne déclarera un tiers saisi débiteur pur et simple des causes de la saisie que dans une mesure très limitée s'il apparaît que, bien qu'on puisse s'attendre à ce que ce tiers saisi – qui est de bonne foi – dispose de canaux de communications internes efficaces, l'exploit de saisie-exécution a été signifié en dehors des heures habituelles de travail et ailleurs qu'au siège social du tiers saisi, sans que ni l'huissier ni son mandant ne veille à un suivi rapide, et alors que le créancier saisissant lui-même ne s'est pas montré particulièrement diligent¹¹⁹.

Dans la même veine, le juge des saisies de Liège refuse la sanction malgré l'absence de déclaration de tiers saisi, lorsque ce dernier a contesté – même si c'est à tort – sa qualité de débiteur du saisi et qu'il a pris la précaution de consigner sur un compte bloqué les loyers dus tout au long de la période de validité de la saisie, ce qui démontre sa bonne foi et sa volonté de ne pas préjudicier le créancier saisissant¹²⁰.

Au contraire, le professionnel du crédit qui s'abstient de rédiger et d'adresser sa déclaration de tiers saisi, et se borne ensuite à soutenir ne rien devoir au débiteur saisi, sans fournir le moindre renseignement précis, notamment en ce qui concerne les dernières prestations effectuées par le débiteur saisi et les derniers émoluments qui lui ont été versés, n'est pas de bonne foi¹²¹. Ce faisant, la cour d'appel a condamné purement et simplement aux causes de la saisie, soit un montant de 9.332,17 euros, une personne morale qui s'était bornée à reconnaître que le saisi était son collaborateur pour ensuite « préciser » qu'il était indépendant et payé en fonction de sa rentabilité, laquelle n'était « vu la crise, pas terrible » ...

De même, s'agissant là d'une saisie-arrêt simplifiée mise en œuvre par le fisc, en application des articles 164 et 165 de l'A.R.-C.I.R. ou de l'article 85*bis* du C.T.V.A. (dispositions évoquées *supra*, n° 10), une décision du 4 juin 2014 du juge des saisies de Liège retient que « dans la mesure où la déclaration de tiers saisi a été effectuée de manière mensongère et peu sincère en précisant n'être redevable d'aucune somme au saisi alors que le tiers avait versé et versait régulièrement des sommes au profit du saisi juste avant et juste après la saisie litigieuse, l'appréciation de la sanction doit être appréciée avec d'autant plus de rigueur que le gérant du tiers saisi est avocat et que la déclaration de tiers saisi a également été rédigée par un avocat »¹²².

À la supposer retenue en tout ou en partie par le juge, la portée de la condamnation du tiers saisi reste controversée. Une décision du 23 décembre 2016 du juge des saisies de Bruxelles juge qu'une déclaration de débetion du tiers saisi aux causes de la saisie en cas de saisie-arrêt conservatoire ne constitue pas un titre exécutoire, lequel n'est concevable qu'en cas de

119 Civ. Bruxelles (ch. s.), 17 octobre 2013, *R.P.S.*, 2014, p. 81; *adde* Anvers, 10 juin 2015, *NjW*, 2016, p. 547, avec note C. VAN SEVEREN, *R.D.J.P.*, 2016, p. 76, qui retient que le manquement du tiers saisi n'a aucunement entamé les chances de récupération du saisissant, pour réduire la pénalité à 500 euros; Gand (14^e ch. *bis*), 3 février 2015, *R.D.J.P.*, 2016, p. 206, qui prend en considération la bonne foi du tiers saisi.

120 Civ. Liège (ch. s.), 11 mars 2013, *Ius & Actores*, 2013/1, 51, avec note G. DE LEVAL.

121 Mons (8^e ch.), 5 juin 2014, *J.L.M.B.*, 2015, p. 108.

122 Civ. Liège (ch. s.), 4 juin 2014, *Rev. not. b.*, 2014, p. 789, avec obs. G. DE LEVAL.

saisie-arrêt exécution¹²³. Pareille position n'est pas reçue par d'autres juridictions, qui sanctionnent purement et simplement par une condamnation à cette peine civile des manquements à des saisies conservatoires¹²⁴.

Par ailleurs, se fondant sur l'enseignement d'un arrêt du 20 mai 2008 de la Cour de cassation¹²⁵, la cour d'appel de Gand décide que le tiers saisi déclaré débiteur pur et simple des causes de la saisie peut opposer toutes les exceptions à la disposition du saisi, telle la prescription de la dette de ce dernier¹²⁶.

Enfin, on citera un arrêt du 28 mars 2013 de la cour d'appel de Gand, prononcé dans une hypothèse où le tiers saisi était un notaire chargé de la liquidation du régime matrimonial d'ex-époux¹²⁷. Une saisie-arrêt conservatoire avait été formée entre ses mains pour sûreté d'un montant de 93.801,34 euros. Le notaire fit état, dans sa déclaration de tiers saisi, qu'il détenait pour le compte des saisis le solde du prix de vente d'un bien immeuble, d'un montant de 106.209,66 euros. Nonobstant la saisie, moins de deux mois après cette dernière, le notaire versa à l'un des ex-époux un montant de 48.148,43 euros. Après avoir dans un premier reconnu le caractère irrégulier de ce versement, le notaire contesta la teneur des droits du saisissant. À juste titre, la cour d'appel de Gand estima que le tiers saisi était tenu à un devoir de neutralité et qu'il ne lui appartenait pas de s'ériger en juge des prétentions des parties. La demande des de condamnation du notaire au paiement de la somme de 48.148,43 euros fut déclarée fondée.

§ 6 Saisie-arrêt simplifiée au profit du fisc

59. Un arrêt du 29 mars 2012 de la cour d'appel de Liège relatif à l'influence de la contestation de l'impôt lors de la mise en œuvre d'une saisie-arrêt simplifiée n'avait guère plu à l'administration fiscale.

Dans cet arrêt, la cour avait décidé en substance qu'en cas d'opposition à une contrainte TVA, le fisc pouvait recourir aux saisies conservatoires de droit commun ou à d'autres mesures destinées à garantir le recouvrement de l'impôt, mais ne pouvait plus, à dater du dépôt de la requête ouvrant l'action en justice, faire procéder par exploit d'huissier à une saisie-arrêt-exécution, quand bien même s'agirait-il de conserver son caractère conservatoire à la saisie-arrêt simplifiée qui l'a précédée et à l'encontre de laquelle le débiteur s'est opposé¹²⁸.

123 Civ. Bruxelles, 23 décembre 2016, *NjW*, 2017, p. 328, avec obs. A. MEUWISSEN, « Gevolgen van de schuldenaarsverklaring ».

124 Voy. ainsi Anvers, 10 juin 2015, *NjW*, 2016, p. 547, avec note C. VAN SEVEREN, « Schuldenaarsverklaring bij derdenbeslag », *R.D.J.P.*, 2016, p. 76, déjà évoqué plus haut.

125 Cass. (1^{re} ch.), 20 mai 2008, *R.W.*, 2010-2011, p. 1257.

126 Gand (14^e ch.), 8 mai 2012, *P&B-R.D.J.P.*, 2012, p. 226.

127 Gand, 28 mars 2013, *R.A.B.G.*, 2015, p. 796.

128 Liège (7^e ch.), 29 mars 2012, *Ius & Actores*, 2012, p. 113.

Saisi par le fisc d'un pourvoi contre cette décision, la Cour de cassation l'a rejeté par un arrêt du 20 décembre 2013 rendu sur conclusions contraires de M. le premier avocat général Henkes, alors avocat général¹²⁹.

Section 3

La saisie immobilière

§ 1 Généralités

A ≡ L'INSAISSABILITÉ DE LA RÉSIDENCE DE L'INDÉPENDANT

60. La Cour de cassation a prononcé le 3 octobre 2014 un arrêt, à notre connaissance le seul à ce jour, relativement au régime d'insaisissabilité de la résidence principale du travailleur indépendant. La Cour y a décidé que l'insaisissabilité prend fin lorsque l'immeuble ne sert plus de résidence principale, même pour les dettes qui sont nées antérieurement et que la circonstance que l'indépendant se soit à nouveau installé à une date ultérieure à l'ancienne adresse n'a pas pour conséquence que la protection de cette habitation s'applique à nouveau sans autre formalité¹³⁰.

On signale que cette insaisissabilité volontaire et relative, régie par les articles 72 et suivants d'une loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses, réformée en 2009 et 2014, a été évoquée dans notre dernière chronique consacrée au droit des sûretés¹³¹. D'après les chiffres cités dans un commentaire de l'arrêt précité de la Cour de cassation¹³², 5.076 déclarations notariées avaient été reçues à la date du 30 novembre 2013.

B ≡ L'ASSIETTE DU DROIT DE POURSUITE DU CRÉANCIER – ACTION EN DISTRACTION

61. Les biens du patrimoine répondent des dettes de son titulaire...sauf disparition rétroactive d'un de ces biens. Un arrêt du 8 mai 2015 de la Cour de cassation a eu à connaître d'engagements pris au nom d'une société en formation et de l'effet rétroactif de leur reprise à son compte par la personne morale. La reprise par la société d'un contrat d'achat d'un bien immeuble conclu en son nom par le promoteur a pour conséquence que les droits réels accordés auparavant par le promoteur sur l'immeuble ainsi que les saisies pratiquées sur le bien par les créanciers du promoteur disparaissent, à la condition que l'acte d'achat transcrit dans

129 Cass. (1^{re} ch.), 20 décembre 2013, *F.J.F.*, 2014, p. 664, *Pas.*, 2013, p. 2672, avec conclusions contraires d'A. HENKES.

130 Cass. (1^{re} ch.), 3 octobre 2014, *J.L.M.B.* 2015, p. 1016, *NjW*, 2015/315, p. 66, avec note A. COPPENS, *R.W.*, 2015-2016, p. 1022, avec note M. DE CLERCQ, *T. Not.*, 2015, p. 146, avec note J. BYTTEBIER, *R.G.D.C.*, 2016, p. 269, avec note M. REYNEBEAU.

131 Fr. GEORGES, « Les sûretés réelles », in *Chroniques notariales* (Y.-H. LELEU coord.), vol. 59, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 229 et s., spéc. pp. 236 à 244, n^{os} 5 à 15.

132 Les chiffres sont cités par M. REYNEBEAU dans sa note sous arrêt publiée à la *R.G.D.C.*, 2016, pp. 269 et s., évoquée dans la note suivante.

les registres au bureau des hypothèques mentionne expressément que l'achat a été effectué au nom de la société en formation¹³³. Les créanciers du promoteur en ont été pour leur frais...

62. Saisie en degré d'appel d'une demande fondée sur l'article 1561 du Code judiciaire, la cour d'appel de Liège retient au rang des principes que lorsqu'un immeuble appartient en pleine propriété pour moitié à la mère, et pour l'autre moitié, en usufruit à celle-ci et en nue-propriété à ses enfants, la sortie d'indivision en nue-propriété est possible. Elle rejette néanmoins la demande du saisissant, estimant que celui-ci abuse de son droit d'exécution lorsque les frais nécessaires à la réalisation de son objectif risquent d'être supérieurs au prix de vente et au montant de sa créance, sans avoir aucune certitude qu'un amateur se présente pour acheter une nue-propriété partielle¹³⁴. En l'espèce, les droits qui constituaient le gage de la banque étaient un huitième en nue-propriété dans un immeuble d'une valeur totale de 45.000 euros.

Dans un tout autre contexte, il n'y a pas d'abus de droit lorsque la vente devrait permettre au créancier de recouvrer à bref délai tout ou partie de sa créance¹³⁵.

63. Dans un arrêt du 23 janvier 2013, la Cour de cassation déduit du prescrit de l'article 1613, alinéa 3, du Code judiciaire, que la décision statuant sur une demande de distraction n'est pas susceptible de pourvoi en cassation¹³⁶.

§ 2 La saisie immobilière conservatoire

64. Un arrêt du 7 novembre 2015 de la cour d'appel de Liège illustre, si besoin en était encore, la responsabilité encourue par le notaire qui omet de prendre en considération une saisie immobilière conservatoire transcrite sur l'immeuble qu'il est chargé de vendre¹³⁷. Mis en cause ultérieurement au moment où un titre exécutoire avait été obtenu contre le débiteur par le créancier saisissant, le notaire avait cité ce dernier en tierce opposition afin d'obtenir la rétractation de l'ordonnance d'autorisation de saisie immobilière conservatoire. L'arrêt retient l'attention à plusieurs égards.

En premier lieu, l'espèce révèle que la saisie avait été transcrite le 29 septembre 2010 et que la vente intervint le 11 octobre suivant. Ce laps de temps est incontestablement bref, *a fortiori* si l'on prend en considération les retards dans l'envoi des informations foncières rencontrés de plus en plus fréquemment dans certaines conservations des hypothèques. Il n'en reste pas moins que le Fichier central des avis de saisie permet souvent de remédier à ces angles morts d'amplitude variable. Comme nous l'avons déjà souligné dans une précédente chro-

133 Cass. (1^{er} ch.), 8 mai 2015, *T. not.*, 2016, p. 435, avec note Chr. ENGELS, « De bevrijdende overname van onroerende goederen door een vennootschap in oprichting en een beslag tegen de promotoren op die onroerende goederen ».

134 Liège (3^e ch.), 27 avril 2016, *Rev. not. b.*, 2016, p. 535, *J.L.M.B.*, 2016, p. 886.

135 Civ. Liège (ch. s.), 19 mai 2010, *Rev. not.*, 2013, p. 514; la juridiction ajoute que le débiteur ne peut s'opposer à une procédure d'exécution au motif qu'il conteste une partie des sommes réclamées dès l'instant où il ne paie pas ce qu'il doit.

136 Cass. (3^e ch.), 21 janvier 2013, *Ius & Actores*, 2013, p. 195.

137 Liège (7^e ch.), 5 novembre 2015, *Rev. not. b.*, 2016, pp. 345-354.

nique¹³⁸, le notaire est attiré par l'article 1391, § 1^{er}, alinéa 2, à consulter les avis établis au nom des personnes dont les biens doit faire l'objet d'un acte relevant de son ministère. Le poison peut dès lors trouver son antidote.

Ensuite, l'arrêt estime irrecevable, à défaut d'intérêt légitime, la tierce opposition formée contre l'ordonnance d'autorisation de la saisie immobilière conservatoire par le notaire. Ce dernier tentait de « sauver » la vente en par l'anéantissement de la transcription de la saisie, ce qui imposait le passage par cette tierce opposition. Ce fut en vain, la cour retenant que « dès lors que le seul but du notaire est d'échapper aux réclamations de l'appelante et des intimés et donc à la responsabilité qui lui incombe (le cas échéant) en vertu des dispositions légales, l'avantage qu'il recherche n'est pas licite ».

En troisième lieu, l'arrêt rappelle la raison d'être du formalisme prescrit par l'article 1431 du Code judiciaire : elles « ont pour but, d'une part, de déterminer avec précision les montants, causes de la saisie, pour lesquels elle est autorisée, et, d'autre part, d'identifier avec la même précision l'immeuble sur lequel elle peut porter à concurrence de ces montants ». Aussi, l'absence de mention, dans l'ordonnance, du montant des intérêts de la créance ayant justifié la saisie, ne porte pas atteinte à la régularité de la procédure ; il en va de même qu'une référence cadastrale incomplète dans la mesure où l'immeuble était identifié avec précision, où aucune erreur d'identification n'était possible et où les pièces jointes aux actes de procédure contenaient l'élément manquant dans la requête et l'ordonnance.

Enfin, l'arrêt précise la portée de l'article 1491 du Code judiciaire, consacré à la transformation d'une saisie immobilière conservatoire en voie d'exécution, et dont le troisième alinéa envisage l'hypothèse d'une contestation de la saisie conservatoire¹³⁹.

65. Il arrive que l'inexactitude de l'information foncière soit le fait non du notaire, mais du conservateur des hypothèques. Le Tribunal civil de Tongres puis la Cour d'appel d'Anvers ont eu à connaître de faits dont la séquence chronologie est similaire à l'affaire précédente. Une saisie immobilière conservatoire est transcrite le 11 février 2008. Chargé d'une vente qui sera reçue par son ministère le 14 avril 2008, le notaire sollicite un certificat hypothécaire. Ce dernier, daté du 9 avril, ne mentionne pas la transcription précitée. Ultérieurement, à un moment où la transcription de la saisie n'a pas été renouvelée, le créancier saisissant agit en responsabilité contre le conservateur des hypothèques. Au contraire du premier juge, la cour d'appel décide que l'omission, incontestablement fautive dans le chef du conservateur des hypothèques, n'est cependant pas la cause du dommage du saisissant, celle-ci résidant dans sa propre négligence à avoir omis de renouveler la transcription de la saisie et de transformer la saisie conservatoire en saisie-exécution¹⁴⁰.

138 Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », *op. cit.*, spéc. p. 126, n° 11.

139 La procédure de transformation d'une saisie conservatoire en saisie-exécution immobilière a également donné lieu à une décision de Madame le juge des saisies de Nivelles (Civ. Nivelles (ch. s.), 8 juillet 2013, *Rev. not. b.*, 2015, p. 618), qui retient à juste titre que le délai de quinze jours, prescrit par l'article 1566 du Code judiciaire, entre le commandement et la saisie n'est d'application lorsque la saisie exécution immobilière n'a pas été précédée d'une saisie conservatoire.

140 Anvers (1^{re} ch.), 21 décembre 2015, *Rev. not. b.*, 2016, p. 639, avec note G. DE LEVAL, « Les suites d'un certificat hypothécaire omettant de mentionner l'existence d'une saisie immobilière conservatoire ».

Comme le signale M. de Leval dans ses observations, cet arrêt ne convainc pas. Outre le fait qu'il s'écarte d'un arrêt du 7 septembre 1967 de la Cour de cassation¹⁴¹, « il est inexact...de se limiter à envisager les conséquences, c'est-à-dire l'inopposabilité de l'aliénation accomplie alors qu'au départ il s'agit de préserver l'effet d'indisponibilité de la saisie en empêchant la vente du bien à l'insu du créancier protégé; en un mot, le rôle du conservateur des hypothèques est d'abord et surtout de rendre effective cette indisponibilité. Sans la faute commise par le conservateur des hypothèques, la vente de l'immeuble sur lequel portait la saisie immobilière conservatoire n'aurait pu se faire que moyennant la consignation de la somme suffisante à désintéresser le créancier »¹⁴².

§ 3 La saisie-exécution immobilière

A ≡ LES POURSUITES CONTRE UN IMMEUBLE EN INDIVISION

66. Déjà évoqué à propos d'un cas d'abus de droit (*supra*, n° 62), l'article 1561 du Code judiciaire continue de nourrir la jurisprudence, tant sont fréquentes les hypothèses d'indivision immobilières que doivent affronter les créanciers.

Aux termes de cette disposition, « (...) 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, sauf à respecter la convention d'indivision conclue antérieurement à la demande en partage ou à l'acte constitutif d'hypothèque.

En cas de licitation, et quel que soit l'acquéreur, autre que le colicitant, dont la part indivise se trouvait grevée d'hypothèque, le droit du créancier hypothécaire est reporté sur la part du débiteur dans le prix.

En cas de partage avec soulte, les sommes que le copartageant est tenu de payer sont affectées au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires, qui perdraient ce caractère, et ce, d'après le rang que ces créances avaient au moment du partage ».

Un arrêt du 30 juin 2016 de la cour d'appel de Liège a suscité chez MM. de Leval et van Compernelle un questionnement doctrinal fondamental sur la portée de l'article 1561¹⁴³. Saisi d'une demande se fondant sur cet article, le tribunal de la famille du tribunal de première instance de Luxembourg, Division de Neufchâteau, avait ordonné la sortie d'indivision quant l'immeuble dont les parties indivises du débiteur du poursuivant avait été saisies, désigné un notaire aux fins de procéder à la vente de ce bien et précisé que la part revenant au débiteur saisi serait affectée au paiement de la partie demanderesse selon les rangs des créances. Ainsi qu'on le constate, cette décision n'avait pas commis le notaire pour procéder à des opérations de liquidation-partage, mais pour vendre un immeuble, nourrissant ainsi la juris-

141 Cass., 7 septembre 1967, *Pas.*, 1968, I, p. 27.

142 G. DE LEVAL, obs. citées, p. 647.

143 Liège (7^e ch.), 30 juin 2016, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1573, *Rev. not.*, 2016/9, pp. 712-721, avec note G. DE LEVAL et J. VAN COMPERNELLE, « 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 ».

prudence, contrastée en la matière, que nous avons évoquée lors de notre précédente chronique¹⁴⁴.

Relisant le texte de l'article 1561, alinéa 1^{er}, qui évoque le « partage *ou* la licitation », et repartant de la jurisprudence de la Cour de cassation¹⁴⁵, MM. de Leval et van Compernelle suggèrent « un court-circuit procédural entre la licitation et la saisie-exécution immobilière dans laquelle elle s'insère de telle sorte qu'il y a absorption de la licitation dans la saisie-exécution immobilière. Il y a donc prévalence de la technique de (cette dernière) sur celle de la liquidation-partage judiciaire qui (...) ne s'applique qu'au partage provoqué par le créancier saisissant en application de l'article 1561 du Code judiciaire et non à la licitation provoquée par celui-ci sur la base du même texte »¹⁴⁶.

De la sorte, si une licitation est décidée par le tribunal de la famille, compétent en la matière, les suites de cette décision s'inscriraient en totalité dans le contexte d'une vente sur saisie-exécution immobilière et non dans celui d'une liquidation-partage judiciaire. Cette suggestion a le grand mérite d'éviter une hybridation, parfois incertaine dans sa portée, des deux procédures précitées. Elle n'est évidemment admissible, comme le reconnaissent les auteurs précités, que dans la mesure où la décision du tribunal de la famille a été précédée d'une convocation devant lui de tous les indivisaires qui, par le débat contradictoire ainsi suscité, ont pu proposer un partage avec soulte si d'aventure l'un ou l'autre d'entre eux le souhaitaient, ...voire une liquidation si les rapports juridiques entre indivisaires le justifiaient.

Ainsi, en ce qui concerne la portée de ce texte resté étonnamment inchangé par la loi du 11 août 2017 examinée ci-dessus (*supra*, n° 24), au contraire des hypothèses de faillite, de réorganisation judiciaire et de règlement collectif de dettes, cette suggestion doctrinale aboutirait à un résultat similaire et éviterait une situation discriminatoire. Paraît assuré un traitement équilibré entre tous les protagonistes de ce genre de cas de figure, soit l'indivisaire endetté, ceux qui ne le sont pas et le créancier du premier cité. Ceci mérite d'autant plus d'être rappelé lorsqu'on considère un arrêt du 25 février 2016 de la cour d'appel de Gand qui a contraint à l'expropriation un plein propriétaire pour moitié et usufruitier pour l'autre moitié sur le fondement d'un abus de droit¹⁴⁷.

Nous en terminerons en signalant que le thème de l'indivision immobilière a été récemment et remarquablement traité par Madame Candice Roussieu¹⁴⁸.

144 Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », *op. cit.*, pp. 148 à 155, n°s 47 à 55.

145 Cass., 13 juin 2005, *Pas.*, 2005, p. 1297, *Rev. not. b.*, 2006, p. 701, *R.W.*, 2005-2006, p. 901 avec obs. R. JANSEN, « Beslag op een onverdeeld onroerend goed en samenloop ».

146 G. DE LEVAL et J. VAN COMPERNELLE, note citée, pp. 725 et 726.

147 Gand (11^e ch.), 25 février 2016, *Rev. not. b.*, 2017, p. 103, avec note G. DE LEVAL et D. STERCKX, « De la saisie d'une part indivise en nue-propriété à la vente forcée de la pleine propriété (et, partant, des droits d'usufruit et de jouissance non indivis qu'elle recèle). D'un certain mésusage de la théorie de l'abus de droit ».

148 C. ROUSSEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision provoquée par un indivisaire ou son créancier », in *L'immeuble au cœur de la pratique juridique*, Limal, Anthemis, 2017, pp. 95 et s.

B ≡ LA DEMANDE PRÉALABLE DE CONCILIATION

67. Depuis les modifications apportées à la matière par la loi du 22 avril 2016 portant modification et insertion de dispositions en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire dans plusieurs livres du Code de droit économique¹⁴⁹, la tentative de conciliation préalable à toute exécution dans le cadre d'un crédit hypothécaire « privé » est désormais prescrite par l'article VII147/24 C.D.E.

La cour d'appel de Liège décide à juste titre que la circonstance que le créancier hypothécaire ait utilisé pour sa mise en demeure un document pré-imprimé prévoyant l'introduction de pareille tentative, qui n'avait pas lieu d'être en l'espèce puisque le crédit avait été accordé à une société commerciale, est sans incidence dans la mesure où cette procédure ne pouvait de toute façon pas leur servir de prétexte à repousser encore l'exécution de leurs obligations¹⁵⁰.

Dans un autre arrêt qui emporte la même adhésion¹⁵¹, cette juridiction reçoit l'argumentation d'un établissement de crédit dont le débiteur n'avait pas respecté les termes d'un procès-verbal de conciliation; dans pareille hypothèse, le créancier hypothécaire est fondé à exiger le paiement du solde du crédit lorsque le procès-verbal de conciliation prévoit la déchéance du terme à défaut d'exécution de l'accord et une nouvelle procédure de conciliation ne s'impose nullement. Remarquons que cet arrêt, prononcé dans une procédure non régie par les nouvelles dispositions en matière de nullité issues de la loi « Pot-Pourri 1 » (*supra*, n° 4), avait estimé que le non-respect du délai prescrit à peine de déchéance par l'article 1334 du Code judiciaire pour introduire des termes et délais pouvait être couvert si la demande avait en tout cas été formée avant la signification de l'exploit de saisie-exécution immobilière.

Comme pour toute formalité prescrite à peine de nullité relative, désormais seule du genre comme nous l'avons rappelé ci-dessus (*supra*, n° 4), son omission peut être couverte, par exemple par une conciliation tentée après la signification de la saisie¹⁵².

C ≡ LE COMMANDEMENT ET LA DEMANDE DE TERMES ET DÉLAIS

68. Lorsque le débiteur forme une opposition au commandement qui lui a été signifié, la durée de validité de six mois de ce dernier est suspendue. Le créancier peut procéder à la transcription de ce commandement tant que sa durée de validité n'est pas écoulée. L'absence de renouvellement de la transcription du commandement emporte pour seule conséquence la cessation des effets liés à cette transcription, mais n'a pas d'incidence sur le commandement intervenu et les effets qui lui sont propres¹⁵³.

149 *M.B.*, 4 mai 2016.

150 Liège (7^e ch.), 24 avril 2012, *Rev. not.*, 2013, pp. 516-521.

151 Liège (7^e ch.), 19/01/2016, *Rev. not.*, 2016/4, pp. 339-344.

152 Civ. Charleroi (ch. s.), 18 février 2014, *Ius & Actores*, 2014/1, p. 135.

153 Mons (2^e ch.), 29 janvier et 17 septembre 2013, *J.L.M.B.*, 2014, p. 786, avec obs. Fr. GEORGES, « Décharge de la personne cumulant les qualités de garant personnel et réel et délai de validité du commandement ».

D ≡ LES TIERS AFFECTANTS HYPOTHÉCAIRES ET LES TERMES ET DÉLAIS

69. Dans un jugement du 25 février 2015¹⁵⁴, Madame le juge des saisies de Liège décide, à juste titre, que le tiers affectant hypothécaire est recevable à solliciter des termes et délais. Si la saisie-exécution immobilière a lieu en vertu d'un acte authentique autre qu'un jugement, la demande de délais prévue à l'article 1244 du Code civil, doit être formée, à peine de déchéance, dans les quinze jours du commandement (art. 1334 C. jud.). Le caractère impératif de l'article 99 de la loi hypothécaire accordant au tiers détenteur (caution réelle) un délai de trente jours à dater de la sommation soit pour désintéresser le créancier, soit délaisser l'immeuble ne peut pas empêcher l'application par le juge des saisies de l'article 1334 du Code judiciaire lequel (tout comme l'art. 1244 C. civ.) est d'ordre public. L'interprétation doctrinale en sens contraire crée une discrimination difficilement admissible entre le tiers affectant hypothécaire qui garantit la dette d'une personne dont le créancier ne dispose pas d'un titre judiciaire et qui a la possibilité d'obtenir des termes et délais et le tiers affectant hypothécaire qui garantit une dette pour laquelle le créancier hypothécaire a un titre exécutoire et qui n'aurait pas cette possibilité. De plus le tiers affectant hypothécaire ne peut être privé d'un droit d'accès à la justice.

E ≡ L'EXPLOIT DE SAISIE

70. Dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière, l'opposition pratiquée par le créancier poursuivant, conformément à l'article 1576, alinéa 2, du Code judiciaire, entre les mains du locataire de l'immeuble saisi, emporte, dans le chef de ce dernier, les mêmes obligations que celles qui incombent à un tiers saisi. S'il ne communique pas de déclaration de tiers saisi, il peut être condamné aux causes de la saisie¹⁵⁵.

F ≡ LA TRANSCRIPTION DE LA SAISIE ET SES EFFETS

71. L'article 1569 du Code judiciaire impose, à peine de nullité, la transcription de l'exploit de saisie dans les quinze jours de sa signification. Un arrêt du 18 mars 2014 de la cour d'appel de Bruxelles a eu à connaître de l'application de cette disposition dans un contexte transfrontière, plus précisément celui d'une saisie-exécution immobilière devant être signifiée à un débiteur saisi domicilié en France, ce qui emporte l'application du Règlement (CE) n° 1293/2007 relatif à la signification et à la notification dans les États membres des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile ou commerciale. En pareille hypothèse, le délai de transcription de l'exploit prend cours à dater de la date de la signification dans l'État requis, de telle sorte qu'est régulière la transcription intervenue dans les quinze jours de cette date¹⁵⁶. On renvoie le lecteur aux observations sous cet arrêt de M. de Leval, qui plaide pour la reconnaissance de la possibilité de faire transcrire l'exploit dès la transmission de l'acte à signifier à l'étranger.

154 Civ. Liège, Div. Liège (ch. s.), 25 février 2015, *Rev. not.*, 2015, p. 607.

155 Civ. Brabant wallon (ch. s.), 2 avril 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p. 121, avec obs. Fr. GEORGES, « Immobilisation et saisie-arrêt simplifiée des loyers d'un immeuble saisi ».

156 Bruxelles (17^e ch.), 18 mars 2014, *Rev. not.*, 2014, pp. 637-638, avec note G. DE LEVAL.

Le tribunal de première instance de Bruxelles a décidé le 10 mai 2013 que la transcription des renouvellements d'une saisie-exécution immobilière n'a pas pour effet d'interrompre, ni même de suspendre la prescription décennale de l'exécution du jugement; outre que la loi ne fait pas figurer cette transcription dans la liste limitative des causes d'interruption de la prescription, celle-ci est essentiellement une mesure de publicité destinée aux tiers qui sont de la sorte informés de l'indisponibilité découlant de l'article 1577 du Code judiciaire¹⁵⁷.

Dans un arrêt du 23 mai 2013 prononcé dans une affaire peu banale dont les faits sont relatés dans la présente chronique par Mesdames Lecocq et Popa¹⁵⁸, la Cour de cassation a rappelé le caractère relatif de l'indisponibilité liée à la transcription d'une mesure de poursuite de nature exécutoire sur un immeuble¹⁵⁹; selon la Cour, il résulte d'une lecture conjointe des articles 1565, 1575 et 1577 du Code judiciaire que, parmi les créanciers non-inscrits, seuls les créanciers qui ont fait transcrire une saisie ou un commandement préalable à saisie au jour de l'aliénation peuvent invoquer l'inopposabilité de celle-ci. Est sans incidence à cet égard la circonstance que la saisie a fait l'objet d'un avis au greffe des saisies ou celle que le conservateur des hypothèques a refusé de procéder à la transcription de la saisie par application de l'article 1571 du Code précité, ou encore celle que l'auteur de la saisie a été subrogé dans les poursuites d'une saisie immobilière initiée par un premier saisissant, qui a été transcrite avant l'aliénation.

Enfin, le juge des saisies de Liège, dans un jugement du 21 mai 2014, avait entre autres à trancher la délicate question de l'opposabilité des baux aux personnes visées à l'article 1575 du Code judiciaire. La juridiction retient qu'en matière de bail de résidence principale, l'article 9 de la loi sur les baux à loyer a prévalence sur l'article 1575 du Code judiciaire, de telle sorte que les locataires dont le bail n'aurait pas date certaine antérieure à l'aliénation, ne peuvent être expulsés s'ils occupent les lieux depuis plus de six mois par rapport au jour de l'adjudication définitive¹⁶⁰.

G ≡ LA COMMISSION ET LE STATUT DU NOTAIRE – LE RÔLE DU JUGE DES SAISIES

72. Commis pour prêter son concours à une saisie-exécution immobilière, le notaire ne peut refuser sa mission, sauf les cas d'incompatibilités prévus par la loi de ventôse ou des motifs, avérés, relevant des exigences d'indépendance et d'impartialité¹⁶¹; dans une décision

157 Civ. Bruxelles (75^e ch.), 10 mai 2013, *Rev. not.*, 2013, pp. 859-864.

158 P. LECOCQ et R. POPA, « Les biens », spéc. n° 6.

159 Cass. (1^{er} ch.), 23 mai 2013, *J.T.*, 2013, p. 580, *Rev. not. b.*, 2013, p. 521, avec concl. A. HENKES et obs. G. DE LEVAL, *Ius & Actores*, 2013, p. 197 (somm.).

160 Civ. Liège (ch. s.), 21 mai 2014, *Rev. not.*, 2014, p. 796, avec note G. DE LEVAL, « Les suites d'une décision ordonnant au notaire commis de modifier le cahier des charges spécial de la vente sur saisie ».

161 Civ. Bruxelles (ch. s.), 23 juin 2011, *Rev. not. b.*, 2012, p. 52, avec note, qui décide que les missions confiées aux notaires emportent obligation pour eux de les exécuter, singulièrement lorsqu'ils en ont le monopole par l'effet de la loi et que lorsque le notaire invoque un empêchement en estimant ne pas remplir les conditions d'indépendance et d'impartialité mais sans soumettre à la partie requérante pas plus qu'au juge le motif constituant la raison de cet empêchement alors qu'il lui incombe de le faire en toute clarté et loyauté, la demande est non fondée; la décision se réfère également à la nécessité d'une répartition équitable des nominations auprès des notaires de l'arrondissement judiciaire; la décision met les frais de la procédure à charge du notaire, estimant « inadmissible que la partie saisissante se trouve à la merci d'une attitude injustifiée du notaire et se voit contrainte d'introduire à son corps défendant une procédure nécessaire mais inutile ».

du 11 juin 2012¹⁶², le juge des saisies de Bruxelles a été contraint d'en arriver à une certaine extrémité: «le notaire nommé par le juge des saisies est tenu d'exécuter sa mission et de l'exécuter avec diligence. Dans la mesure où le caractère exécutoire de deux précédentes ordonnances se révèle impuissant à faire bouger le notaire, il y a lieu d'assortir l'obligation de faire contenue dans l'article 1580 du C. jud. d'une astreinte. Elle doit être fixée à un montant qui semble seul de nature à mettre le notaire devant ses responsabilités et à vaincre sa désinvolte inertie, de telle sorte qu'il lui est fait obligation de faire décerner à tous les intéressés la sommation visée à l'article 1582, alinéa 3, du C. jud. au plus tard dans les quatre mois de la signification de cette ordonnance. Dans la mesure où une telle procédure revêt pour la partie requérante un caractère hautement frustratoire par le fait du notaire, il y a lieu également d'en laisser le coût à la charge de celui-ci en application de l'article 866 C. jud. ».

73. La modification par la loi «Pot-Pourri I» des pouvoirs du juge statuant par défaut, a laissé inchangés ceux du juge des saisies à qui est soumise une requête unilatérale tendant à la désignation d'un notaire sur le fondement de l'article 1580 du Code judiciaire. Le contexte procédural est en effet fondamentalement distinct. C'est cette conception que retient, à juste titre à nos yeux, un jugement du 12 août 2016 du juge des saisies de la Division de Huy du Tribunal de première instance de Liège¹⁶³, en décidant en substance que dans le cadre de la procédure complexe et strictement réglementée de la saisie-exécution immobilière, le juge des saisies vérifie, au vu des pièces déposées par le créancier requérant conformément à l'article 1580, alinéa 2, du Code judiciaire, si toutes les conditions prévues pour l'expropriation sont réunies. Dès lors que le débat n'est pas contradictoire, le contrôle concerne la régularité et la légalité de la saisie. Ce contrôle porte notamment sur le respect des formes et délais. En l'espèce, le délai de validité de la transcription de la saisie était échu. En conséquence, le tribunal dit la demande de désignation de notaire recevable mais non fondée.

Un arrêt du 24 juin 2013 de la cour d'appel d'Anvers écarte toute responsabilité à charge d'un notaire qui avait été confronté à des dégâts causés à l'immeuble entre le moment de l'adjudication et la rédaction du procès-verbal d'absence de surenchère¹⁶⁴.

Enfin, est irrecevable la demande dirigée contre la société professionnelle du notaire commis dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière pour procéder aux opérations d'adjudication et d'ordre car il s'agit d'un mandat judiciaire personnel au notaire désigné¹⁶⁵. On rappelle la teneur de la modification de l'article 51 de la Loi de Ventôse par la Loi Pot-pourri V (*supra*, n° 8).

H ≡ LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES ET SA TENEUR

74. S'il est un débat fondamental en matière de vente sur saisie-exécution immobilière, qui dépasse de loin le cadre des présentes chroniques, c'est bien celui suscité par deux décisions des juges des saisies de Bruxelles et de Nivelles quant à la teneur du cahier des charges.

¹⁶² Civ. Bruxelles (ch. s.), 11 juin 2012, *Rev. not. b.*, 2012, p. 810.

¹⁶³ Civ. Liège, Div. Huy (ch. s.), 12 août 2016, *Rev. not. b.*, 2017, p. 211, *J.L.M.B.*, 2017, p. 259; *adde*, dans un autre contexte que celui d'une saisie-exécution immobilière, G. DE LEVAL, «Procédure sur requête unilatérale, pouvoirs du juge et théorie des nullités», obs. sous. Civ. Liège, Div. Huy (ch. s.), 4 janvier 2017, *J.L.M.B.*, 2017, p. 261.

¹⁶⁴ Anvers (1^{re} ch.), 24 juin 2013, *T. not.*, 2015, p. 39.

¹⁶⁵ Civ. Luxembourg, Div. Neufchâteau (ch. s.), 9 décembre 2014, *Ius & Actores*, 2016/2, p. 91, *J.L.M.B.*, 2016, p. 889.

Le magistrat bruxellois a décidé, pour l'essentiel, qu'il appartient au seul juge des saisies de déterminer le contenu du cahier des charges visé par l'article 1582 du Code judiciaire et qu'il se doit de relever, indépendamment des contredits, les règles d'ordre public méconnues. À ce titre, il récuse la présence dans ce cahier de dispositions étrangères à la vente forcée, telles que certaines de celles qui figurent dans le « cahier général des charges uniforme pour les ventes publiques » recommandé par les compagnies de notaires¹⁶⁶.

Quant à la décision de Madame le juge des saisies de Nivelles¹⁶⁷, déjà évoquée à propos la transformation d'une saisie immobilière conservatoire en voie d'exécution (*supra*, n° 64), elle retient à juste titre que si les chambres des notaires peuvent formuler des recommandations à leurs membres, elles n'ont aucun pouvoir d'injonction quant au contenu du cahier des charges. Et le tribunal d'ajouter : « Le cahier des charges doit être rédigé en un écrit unique du notaire commis, sans renvoi à une annexe régissant la vente. Un cahier des charges unique, tel que prévu par l'article 1582 du Code judiciaire, permet également à ses destinataires d'avoir une lecture plus aisée d'acte par essence d'un abord ardu. Un tel cahier des charges, respectueux du prescrit légal, évite ainsi aux personnes devant en prendre connaissance de devoir vérifier, point par point, quelles dispositions du cahier général dérogent, éventuellement, au cahier général uniforme. Il ne faut pas perdre de vue, à cet égard, que le délai pour former des contredits est seulement de huit jours, comprenant nécessairement bon week-end ».

Cette même décision invalide également l'article 42 du cahier général des charges, en ce qu'il prévoit en résumé que les frais, droits et honoraires de la vente publique sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire. Le magistrat estime que seuls les frais d'exécution sont à charge du débiteur saisi, soit le vendeur, les frais d'actes et autres accessoires à la vente étant à charge de l'acheteur.

La question a été abordée, avec la franchise qu'on lui connaît, par Jean-Luc Ledoux. On renvoie également le lecteur à une contribution de Maître Etienne Beguin¹⁶⁸, qui s'est prononcé en faveur de l'adoption de deux cahiers de charges propres aux ventes volontaires d'une part et aux ventes judiciaires d'autre part. Idéalement, à nos yeux, il serait opportun de distinguer, au sein de ces dernières, entre les ventes autorisées et celles ordonnées par justice.

I ≡ LA SOMMATION ET LES CONTREDITS

75. Dans un jugement du 17 janvier 2011¹⁶⁹, le juge des saisies de Bruxelles décide à juste titre qu'un contredit formé par un seul des différents débiteurs saisis est recevable. Cette décision traite également de l'emploi des langues et décide que le fait que les débiteurs aient déposé une plainte avec constitution de partie civile pour faux et usage de faux contre le notaire instrumentant et contre la société prêteuse, en estimant que l'acte notarié sur la base duquel l'exécution immobilière est poursuivie serait un faux, ne permet pas d'invoquer l'article 5 titre

¹⁶⁶ Civ. Bruxelles (ch. s.), 30 octobre 2014, *Rev. not. b.*, 2015, p. 593 ; *adde* J.-L. LEDOUX, « Les normes, le juge et le notaire », *Rev. not. b.*, 2015, pp. 563 et s.

¹⁶⁷ Civ. Nivelles (ch. s.), 8 juillet 2013, *Rev. not.*, 2015, pp. 618-625.

¹⁶⁸ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », in *La vente publique dans tous ses états*, ALN, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 51 et s.

¹⁶⁹ Civ. Bruxelles (ch. s.), 17 janvier 2011, *Rev. not. b.*, 2012, p. 56, avec note G. de L.

préliminaire C.I.Cr. devant le juge des saisies. La raison en est que la décision investissant le notaire de sa mission étant passée en force de chose jugée, les débiteurs ne peuvent plus être admis à critiquer, devant le juge des saisies, la régularité du titre.

À l'instar de celle du 8 décembre 2008 de son homologue bruxellois, commentée dans une précédente chronique¹⁷⁰, une décision du 21 mai 2014 de Madame le juge des saisies de Liège avait à trancher une série de contredits¹⁷¹. Sans les évoquer tous ici, on retiendra qu'après avoir rappelé la teneur de son office, la juridiction a retenu que si un contredit n'est pas admissible s'il est compris comme valant contestation sur le principe de la vente publique de l'immeuble d'un affectant hypothécaire (une telle contestation devant être formulée dans le mois de la signification de l'ordonnance commettant le notaire), le contredit fondé sur l'idée que l'immeuble d'un affectant hypothécaire ne doit être réalisé que si la vente des deux autres immeubles ne suffit pas à rembourser le créancier est recevable en ce qu'il porte sur la date de l'adjudication. Et la juge d'y faire droit.

76. Enfin, dans le droit fil de son arrêt du 1^{er} février 2007, la Cour de cassation rappelle dans un arrêt du 27 février 2015, au regard de l'article 1582, alinéas 4 et 5, du Code judiciaire, que le juge peut fixer un nouveau délai pour l'adjudication dès qu'il a été saisi du règlement des contestations par le dépôt au greffe du procès-verbal du notaire, peu importe que le délai initial de six mois prévu par l'article 1587 du Code judiciaire soit ou non expiré au moment où il se prononce¹⁷².

J ≡ LA VENTE DE GRÉ À GRÉ

77. Dans un jugement du 13 novembre 2013¹⁷³, ultérieurement confirmé par la cour d'appel de Liège, le juge des saisies du même lieu avait à connaître d'une opposition à saisie-exécution immobilière doublée d'une tierce-opposition à la nomination du notaire sur le fondement de l'article 1580bis. La poursuite se fondait entre autres sur d'importants montants d'astreinte. Cette décision, riche d'enseignements divers en droit de l'exécution forcée, retient particulièrement l'attention des notaires en ce qu'elle confirme la souplesse habituellement retenue en matière d'autorisation de vente de gré à gré sur saisie. Le juge décide en effet que le pouvoir d'initiative donné au juge à l'article 1586 du Code judiciaire pour ordonner la vente de gré à gré de l'immeuble saisi a pour objectif de permettre la vente de gré à gré en dehors du délai de huit jours visé à l'article 1588, 4^o, du même Code, si un acquéreur est trouvé ultérieurement à l'expiration de ce délai; en effet, le juge peut relayer les propositions qui lui sont transmises hors délai par le débiteur saisi, le tiers détenteur ou toute autre partie intéressée.

Dans un arrêt du 22 septembre 2011, la Cour de cassation a précisé qu'une décision rendue sur une tierce opposition dirigée contre une ordonnance du juge des saisies qui autorise la vente de gré à gré à la demande du créancier saisissant ne peut faire l'objet d'un appel; par-

170 Fr. GEORGES, « Le recouvrement forcé en ses aspects notariaux, *op. cit.*, p. 174, n° 80).

171 Civ. Liège (ch. s.), 21 mai 2014, *Rev. not.*, 2014, p. 796, avec note G. DE LEVAL, « Les suites d'une décision ordonnant au notaire commis de modifier le cahier des charges spécial de la vente sur saisie ».

172 Cass (1^{re} ch.), 27 février 2015, *Pas.*, 2015, p. 519, *R.D.J.P.*, 2015, p. 195, *R.W.*, 2015-2016, p. 1337 (somm.).

173 Civ. Liège (ch. s.), 13 novembre 2013, *Rev. not.*, 2014/5, pp. 359-375.

tant, une telle décision est rendue en dernier ressort, de sorte que le pourvoi en cassation contre cette décision est seul recevable¹⁷⁴.

K ≡ L'ACTION EN SUSPENSION ET INTERDICTION DE VENDRE

78. L'expérience enseigne que les créanciers poursuivants et les notaires reçoivent souvent, *in extremis*, des citations en vue de faire suspendre d'urgence une prochaine séance d'adjudication publique. Eu égard aux différentes séquences procédurales qui caractérisent la procédure de saisie-exécution immobilière, la très grande majorité de ces procédures sont dilatoires. Il arrive néanmoins que tel ne soit pas le cas¹⁷⁵. Méritent d'être mentionnées à cet égard deux décisions de Madame le Juge des saisies de Liège, successivement rendues dans une espèce assez particulière. Le 24 décembre 2010, cette juridiction a d'abord estimé que si un accord intervenu entre le créancier poursuivant et le saisi ne peut entraver la suite de la procédure de saisie immobilière devenue commune aux créanciers inscrits par la mention marginale de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges, de telle sorte qu'une suspension de la procédure nécessiterait l'accord de tous les créanciers associés à la poursuite, la mise en commun procédurale issue de l'article 1584 du Code judiciaire ne donne pas aux créanciers associés les droits que le créancier saisissant peut faire valoir en vertu de son titre¹⁷⁶. Dans une seconde décision du 23 mars 2011, elle a précisé que lorsqu'il ressort des pièces déposées par le notaire investi que celui-ci a bien été requis, par le créancier hypothécaire auquel la procédure de saisie immobilière avait été rendue commune, de poursuivre la vente, dès lors que les biens immobiliers repris au cahier des charges ne spécifiaient pas l'obligation d'une vente en un ou plusieurs lots, ce notaire ne pouvait déduire, de l'injonction reçue de la banque de poursuivre la vente en application de l'article 1584 C.jud., qu'il devait procéder à la vente de l'ensemble des biens visés au cahier des charges sans aucune distinction quant à la propriété des biens à vendre, alors que la banque n'était créancière hypothécaire que de l'un des débiteurs originairement poursuivis¹⁷⁷.

On rappelle que les hypothèses et modalités de suspension d'une procédure d'adjudication en raison de la survenance d'une procédure collective ont été fondamentalement réformées par la législation examinée ci-dessus (*supra*, nos 13 à 22).

L ≡ L'ADJUDICATION

79. On recense ici quelques décisions qui témoignent de la grande latitude dont jouit le notaire lors de la séance d'adjudication. Ainsi, le 29 mars 2012, la Cour de cassation a décidé que les dispositions des articles 1586, 1587 et 1589 du Code judiciaire n'excluent pas que lors de l'adjudication de la dernière enchère et meilleure offre le notaire déclare subordonner

174 Cass (1^{re} ch.), 22 septembre 2011, *Pas.*, 2011, p. 2011, avec concl. C. VANDEWAL, *R.A.B.G.*, 2012, p. 382, avec note B. VERLOOV, *R.W.*, 2012-2013, p. 578 (somm.).

175 Pour une autre illustration de suspension de vente et d'interdiction d'y procéder, voy. Civ. Bruxelles (réf.), 20 août 2013, *R&J*, 2014/2, p. 171.

176 Civ. Liège (ch. s.), 24 décembre 2010, *Rev. not. b.*, 2012, pp. 65 et 66.

177 Civ. Liège (ch. s.), 23 mars 2011, *Rev. not. b.* 2012, pp. 65 et 69.

l'adjudication définitive à un examen immédiat et sommaire de l'identité et de la solvabilité de l'enchérisseur¹⁷⁸.

La fixation d'un prix minimum est laissée à l'appréciation du notaire commis, rappelle la juridiction des saisies de Nivelles¹⁷⁹.

Dans la mesure où le notaire peut, comme le consacre l'article 1589 du Code judiciaire, refuser les enchères de personnes ne présentant pas une solvabilité justifiée, aucune obligation légale ne lui impose l'obligation d'informer les saisis des motifs de son refus et il n'existe aucune raison objective pour imposer au notaire une telle obligation¹⁸⁰.

Dans un arrêt prononcé dans un contexte d'une vente publique s'insérant dans une liquidation de succession et non suite à une saisie-exécution immobilière, la cour d'appel de Bruxelles a classiquement confirmé le caractère discrétionnaire du pouvoir d'appréciation du notaire de refuser une surenchère d'une personne dont l'identité ou la solvabilité ne sont pas justifiées¹⁸¹.

Enfin, un jugement du 10 novembre 2014 du juge des saisies de Bruxelles rappelle que la preuve contraire des mentions du procès-verbal d'adjudication, couvertes par l'authenticité, ne peut être rapportée qu'au moyen de la procédure d'inscription de faux, dont le succès est tributaire d'une articulation de faits positifs, précis, extérieurs à l'acte et accompagnés de circonstances ou indices et présomptions qui les rendent crédibles et vraisemblables. Il contient également des précisions quant à la référence à l'usage des lieux et à l'adjudication dite « à la troisième criée »¹⁸².

M ≡ L'ACTION EN ANNULATION DE L'ADJUDICATION

80. Le jugement du 10 novembre 2014 du juge des saisies, déjà évoqué, confirme l'enseignement unanime selon lequel un enchérisseur évincé n'a pas qualité pour agir, sur pied de l'article 1622, alinéa 3, du Code judiciaire, en nullité des actes accomplis avant l'adjudication¹⁸³.

La cour d'appel de Liège a décidé, dans un arrêt du 19 mars 2015, qu'une demande en annulation d'une adjudication pouvait subir l'application de l'adage « le criminel tient le civil en l'état » lorsque l'instance pénale était fondée sur une constitution de partie civile visant la régularité de l'acte d'adjudication¹⁸⁴.

Un arrêt du 21 mars 2014 de la Cour de cassation a confirmé la jurisprudence sur la question des contours de l'interdiction d'appel prévue par l'article 1624 du Code judiciaire : les difficultés d'exécution visées par l'article 1624, alinéa 2, 2^o, du Code judiciaire, tranchées par les décisions non susceptibles d'appel en vertu de cette disposition, sont celles qui surgissent postérieurement à la commission du notaire et qui, touchant à la régularité de la poursuite

178 Cass. (1^{re} ch.), 29 mars 2012, *Pas.*, 2012, p. 723.

179 Civ. Nivelles (ch. s.), 8 juillet 2013, *Rev. not.*, 2015, p. 618.

180 Civ. Dinant (ch. s.), 28 juin 2011, *Rev. not.*, 2012, p. 49.

181 Bruxelles (4^e ch.), 13 octobre 2015, *Rev. not. b.*, 2016, p. 832.

182 Civ. Bruxelles (ch. s.), 10 novembre 2014, *Rev. not.*, 2015, p. 332.

183 Civ. Bruxelles (ch. s.), 10 novembre 2014, *Rev. not.*, 2015, p. 332.

184 Liège (14^e ch.), 19 mars 2015, *J.L.M.B.*, 2015, p. 110.

et non à sa légitimité, ne concernent ni l'objet de la saisie, ni le titre exécutoire, ni la nullité des actes relatifs à l'adjudication. Reste donc susceptible d'appel le jugement qui statue sur une demande en annulation de l'adjudication de trois immeubles formée sur la base de l'article 1622 du Code judiciaire et fondée sur la cause de nullité visée à l'article 1582 de ce Code¹⁸⁵.

Quant à la forme de l'appel dans le contentieux afférent à la saisie-exécution immobilière, on salue l'heureux revirement, depuis la précédente chronique¹⁸⁶, de jurisprudence de la cour d'appel de Mons¹⁸⁷.

Section 4

L'ordre

81. La présente section ne peut qu'être particulièrement brève, la procédure d'ordre ayant donné lieu aux développements de notre collègue Christian Engels dans la chronique d'avril 2016. On y renvoie le lecteur.

Retenons seulement la publication, depuis cette contribution, d'une intéressante décision. Un jugement du 23 novembre 2016 du juge des saisies de Bruxelles illustre en effet de façon concrète les potentialités de l'article 1396 du Code judiciaire, puisque cette décision a été prononcée suite à une requête se prévalant de cette disposition¹⁸⁸. Suite à une circonstance peu commune (le saisi avait désintéressé le créancier hypothécaire premier inscrit sur fonds propres et partant en dehors du produit de l'adjudication), le notaire sollicitait l'autorisation d'établir un nouveau procès verbal d'ordre. Dans cette décision solidement motivée, le juge décide que le débiteur saisi, qui s'était d'ailleurs désisté d'un contredit au projet d'ordre du notaire, ne pouvait invoquer le bénéfice de la subrogation dans les droits du créancier hypothécaire désintéressé; or, en l'espèce, le débiteur n'a jamais fait qu'acquitter une dette dont la totalité du poids lui incombait. De plus, le débiteur saisi n'a pas rendu opposable cette prétendue subrogation aux personnes prétendant à des droits réels sur l'immeuble (art. 5 L.H.).

Lorsque le procès-verbal d'ordre définitif a perdu toute raison d'être, le juge des saisies peut, même si le Code judiciaire ne prévoit pas, en pareilles circonstances, cette possibilité, charger le notaire d'établir un nouveau projet de procès-verbal d'ordre, sauf si celui-ci devait constater que tous les créanciers concernés par la procédure d'ordre ont été remplis de leurs droits, auquel cas les fonds non encore distribués devraient être versés au débiteur saisi.

185 Cass. (1^{er} ch.), 21 mars 2014, *Pas.*, 2014, p. 794, *J.T.*, 2014, p. 484, *R.W.*, 2014-2015, p. 1582.

186 Fr. GEORGES, « Le recouvrement forcé en ses aspects notariaux », *op. cit.*, pp. 182 et 183, n° 96.

187 Mons (6^e ch.), 21 décembre 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 982.

188 Civ. Bruxelles (ch. s.) Bruxelles, 23 novembre 2016, *Rev. not. b.*, 2017, p. 214.