



LIÈGE université
Droit, Science Politique
& Criminologie

Eléments relatifs à la saisie-exécution immobilière

*

**

**Support écrit à l'intervention faite le 16 octobre 2017 à
l'Institution de formation judiciaire**

Frédéric Georges
Professeur ordinaire à l'Université de Liège
Avocat au barreau de Liège

La saisie-exécution immobilière est régie par les articles 1560 à 1626 du Code judiciaire. Les poursuites sur les immeubles relèvent d'une matière pour le moins technique et complexe. Aux traditionnels et complexes équilibres que doit arbitrer le droit de l'exécution, s'ajoutent les contingences inhérentes à la publicité foncière et la fréquence de situations d'indivision¹. A l'instar de ce qu'il en est pour d'autres ventes d'immeubles ordonnées ou encadrées par le pouvoir judiciaire, certains des traits de l'adjudication à laquelle elle aboutit, et non des moindres, seront modifiés lors de l'entrée en vigueur, le 1^{er} mai 2018, de 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 », publiée au Moniteur belge du 11 septembre 2017².

La saisie-exécution immobilière est une procédure divisée en différentes séquences. On envisagera successivement les formalités préliminaires (4), l'exploit de saisie (5), la transcription de cette dernière (6), la nomination du notaire (7), en ce compris celle en vue d'une vente de gré à gré (8), la rédaction du cahier des charges (9), la sommation de prendre connaissance de ce dernier (10), la mention marginale de cette sommation au registre foncier (11), l'adjudication de l'immeuble (12), la faculté de surenchère (13), la signification de l'extrait analytique du procès-verbal d'adjudication (14) et les incidents de procédure (15). On terminera par l'évocation du cas de l'immeuble saisi pénalement (16).

Avant d'étudier ces différentes étapes, il convient d'insister sur les particularités en matière de nullités procédurales (1), de voies de recours (2) et de saisissabilité des immeubles (3).

Section 1. Les nullités procédurales

La saisie-exécution immobilière étant régie par le Code judiciaire, s'applique naturellement à titre de principe la théorie générale des nullités, consacrée par les articles 860 à 866 du Code judiciaire et notablement réformée par 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 »³.

Cette réforme n'est pas sans conséquence pour la procédure de saisie-exécution immobilière. On renvoie sur ce point à la contribution que nous avons publiée en compagnie des

¹ Pour une étude approfondie, on renvoie naturellement à G. de LEVAL, *La saisie immobilière*, 6^e éd., Larcier, 2012.

² Sur ce point, voy. Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », in *Chroniques notariales*, vol. 66, Larcier, 2017, pp. 7 et s., sp. pp. 34 à 36.

³ Pour un commentaire d'ensemble de cette réforme, voyez G. de LEVAL, J. van COMPERNOLLE et F. GEORGES, « *La loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de la procédure civile et portant des dispositions diverses en matière de justice* », J.T., 2015, pp. 794 et 795 ; M. BAETENS-SPETSCHINSKY, « *Notification, signification, représentation des parties et théories des nullités : une communication plus moderne entre acteurs de la Justice et une procédure moins formaliste* », in *Le procès civil efficace ? Première analyse de la loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de la procédure civile*, sous la direction de J. ENGLEBERT et X. TATON, Anthémis, 2015 pages 53 et suivantes ; P. KNAEPEN, « *La réforme de la théorie des nullités et des déchéances* » in *Le Code judiciaire en pot-pourri : promesses, réalités et perspectives*, sous la direction de J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK, Larcier, 2016, pp. 83 et suivantes ; Br. MAES et alii, « *Kennisgeving aan advocaten, nieuwe motivering van vonnissen en procedurele nietigheden* », in *Hervorming van de burgerlijke rechtspleging*, La charte, 2016 n^os 29 et s.

professeurs G. de Leval et J. van Compernelle⁴. On se bornera ici à rappeler que désormais, tous les cas de nullité - qu'il s'agisse d'un vice de forme ou de la méconnaissance d'un délai prescrit comme tels - 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 sen 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 nullités⁵, 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 de déchéance entraînent, sauf cas de force majeure, une forclusion d'ordre public excluant toute forme de couverture ou de régularisation⁶.

La procédure de saisie-exécution immobilière conserve par ailleurs ses deux particularités. En premier lieu, les dispositions prescrites à peine de nullité le sont par le fait de l'article 1622, alinéa 1^{er}, du Code. L'article 1622 vise ainsi les articles suivants : 1564 (formalités relatives au commandement), 1566 (délai de 15 jours entre le commandement et la saisie), 1568 (contenu de l'exploit de saisie), 1569 (transcription de l'exploit de saisie), 1582 (cahier des charges et sommation), 1586 (adjudication au jour indiqué), 1587 (délai et formalités relatives à l'adjudication), 1591 (personnes que le notaire ne peut recevoir comme enchérisseurs). En second lieu, la saisie-exécution immobilière connaît des modes spécifiques de couverture de ces nullités, consacrés par les articles 1580 bis et ter, alinéas 7, et 1622, alinéas 2 et 3, du même Code.

Section 2. Les voies de recours

Le régime des voies de recours contre les décisions prononcées par le juge des saisies à l'occasion d'une saisie-exécution immobilière mérite l'attention. Toute opposition contre un jugement ou une ordonnance rendu par défaut est purement et simplement exclue en la matière par l'article 1624, alinéa 1^{er}, du Code. La question de l'appel des décisions prononcées dans le même contexte révèle deux spécificités. La première touche à la recension des décisions qui sont susceptibles d'appel, la seconde à la forme de la requête d'appel.

Selon l'article 1624, alinéa 2, du Code, « ne peuvent être attaqués par la voie de l'appel : 1° les jugements ou ordonnances qui statuent sur la demande en subrogation contre le poursuivant, à moins qu'elle n'ait été intentée pour collusion ou fraude ; 2° les jugements ou ordonnances en tant qu'ils statuent sur des difficultés d'exécution ». Il convient de distinguer selon le moment où intervient la décision, l'article 1623 se référant aux difficultés d'exécution qui s'élèvent entre les parties postérieurement à l'ordonnance qui commet le notaire⁷.

⁴ 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.

⁵ 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).

⁶ Voy. ainsi, relativement au problème suscité par le non-respect du délai de quinze jours prescrit par l'article 1334 du Code judiciaire pour solliciter des termes et délais en cas de poursuites effectuées sur le fondement de l'acte notarié, Civ. Liège, Div. Liège (ch. s.), 10 mai 2017, J.L.M.B., 2017, p. 1565, Rev. not. b., 2017, p. 636, avec obs G. de LEVAL, « Sanction du non-respect du délai prescrit à peine de déchéance par l'article 1334 du Code judiciaire ».

⁷ Gand (14^e ch. bis) 21 février 2006, R.D.J.P., 2006, p. 273.

Ainsi que l'a décidé un arrêt du 15 avril 2005 de la Cour de cassation, la décision du juge des saisies quant à la validité de l'adjudication du bien immeuble saisi, qui a été contestée en raison d'offres prétendument non valables contraires aux conditions des enchères, constitue une décision statuant sur des difficultés d'exécution rendue en dernier ressort⁸. Au contraire, une décision rendue sur la tierce opposition du saisi contre une ordonnance qui nomme un notaire conformément à l'article 1580 du Code judiciaire, ne statue pas sur une difficulté d'exécution au sens de la disposition précitée et peut dès lors être attaquée par la voie de l'appel. Une contestation à propos de la prorogation du délai d'adjudication ne constitue pas non plus une difficulté d'exécution de la saisie-exécution immobilière⁹.

Quant à la forme de l'appel dans le contentieux afférent à la saisie-exécution immobilière, l'article 1625, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire dispose que « l'appel est signifié à partie ou au domicile élu ». A très juste titre, la cour d'appel de Liège décide depuis de nombreuses années que l'absence de respect de ce formalisme reste sans conséquence en cas de comparution devant la cour des parties intimées touchées par une requête d'appel simplement notifiée¹⁰. La cour d'appel de Mons a rejoint cette conception¹¹.

Section 3. Le caractère en principe saisissable des immeubles

Un immeuble est en principe saisissable dans la mesure où il est aliénable, ce qui exclut les droits d'usage et d'habitation. Aux termes de l'article 1560 du Code judiciaire, en effet, « *le créancier peut poursuivre l'expropriation : 1° des biens immobiliers et de leurs accessoires réputés immeubles, appartenant en propriété à son débiteur ; 2° des droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie appartenant au débiteur, sur les biens de même nature* ».

A titre dérogatoire, l'immeuble constituant la résidence principale du travailleur indépendant peut être déclaré insaisissable (A). Par ailleurs, même s'il ne s'agit pas d'insaisissabilités mais de particularités dans les poursuites, on évoquera brièvement les cas de l'immeuble faisant partie du patrimoine commun d'époux mariés (B) et des situations d'indivision (C).

A. La protection de la résidence de l'indépendant

Une importante exception à la saisissabilité de principe des immeubles se déduit du deuxième chapitre du Titre V d'une loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses. Les articles 72 à 83 de cette loi fourre-tout ont en effet consacré un régime d'insaisissabilité relative de l'immeuble du travailleur indépendant dans lequel ce dernier a fixé sa résidence principale. Cette protection, subordonnée à la transcription d'une déclaration notariée à la conservation

⁸ Cass. (1^{ère} ch.), 15 avril 2005, Pas., 2005, I, p. 889, R.W., 2006-2007, p. 96 (somm.), T. Not., 2005, p. 591, avec concl. G. BRESSELEERS, R.D.J.P., 2005, p. 218.

⁹ Cass. (1^{ère} ch.), 20 octobre 2005, Pas., 2005, I, p. 1991.

¹⁰ Liège (7^e ch.), 20 fév. 2007, Rev. not. b., 2008, p. 179, R.R.D., 2007, p. 307 : « *En vertu de l'art. 1625, al. 1^{er}, du Code judiciaire, l'appel est signifié à partie ou au domicile élu alors que l'alinéa 2 du même texte énonce: la partie saisie ne peut, sur l'appel, proposer des moyens autres que ceux qui ont été présentés en première instance. L'acte d'appel énonce les griefs, le tout à peine de nullité. Il ne peut s'agir que d'une nullité relative qui, en tout état de cause, est susceptible de réparation judiciaire au sens de l'art. 867 C.jud. Cette souplesse est d'autant plus justifiée que le droit commun met la requête d'appel sur le même pied que l'acte d'huissier (art. 1056 C.jud.)* » ; voy. ég., en ce sens, Bruxelles, 26 novembre 2002, R.D.J.P., 2003, p. 384 et G. de LEVAL, *La saisie immobilière*, Larcier, 2007, p. 399, n° 644

¹¹ Mons (6^e ch.), 21 décembre 2012, J.L.M.B., 2013, p. 982.

des hypothèques, n'a d'effet qu'à l'égard des dettes liées à l'activité professionnelle du déclarant qui sont nées postérieurement à cette déclaration.

Cette loi, abondamment commentée¹², a été toilettée par les articles 118 à 120 d'une loi du 6 mai 2009 portant des dispositions diverses¹³, puis a connu de nouvelles et importantes modifications par deux lois du 15 janvier 2014, l'une portant modification de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007 (IV), l'autre portant dispositions diverses en matière de P.M.E.¹⁴. Ces deux lois sont entrées en vigueur le 13 février 2014¹⁵.

D'après les chiffres cités dans une récente étude¹⁶, 5.076 déclarations notariées avaient été reçues à la date du 30 novembre 2013. Cette insaisissabilité volontaire et relative dans ses effets, n'a suscité que peu de jurisprudence publiée¹⁷.

B. L'immeuble faisant partie du patrimoine commun des époux

En cas de poursuite ayant pour objet un immeuble faisant partie du patrimoine commun d'époux, l'article 1562 du Code judiciaire est d'application. Aux termes de cette disposition, « par dérogation au droit commun, l'expropriation des immeubles en vue d'obtenir le paiement d'une dette commune ou d'une dette propre engageant le patrimoine commun se poursuit contre le mari et la femme ». En d'autres termes, tous les actes de procédure nécessaires à la bonne fin d'une saisie immobilière doivent avoir les deux époux pour destinataires¹⁸.

C. L'immeuble en situation d'indivision

Il est fréquent que les créanciers n'aient d'autre choix, en raison de l'état du patrimoine de leur débiteur, que de pratiquer une saisie sur une part indivise d'un immeuble¹⁹.

¹² A. CUYPERS, « De niet-beslagbaarheid van de hoofdverblijfplaats van de zelfstandige », R.W., 2007-2008, pp. 130 et s. ; E. LEROY, « L'insaisissabilité de la résidence principale de l'entrepreneur individuel », J.T., 2007, pp. 753 et s. ; Fr. GEORGES, « L'insaisissabilité de la résidence principale de l'indépendant », Rev. not. b., 2008, pp. 548 à 564 ; A. COPPENS, « Niet-beslagbaarheid woning zelfstandige », N.j.W., 2007, pp. 914 et s. ; D. GOL et D. PASTEGGER, « Le droit commercial général (fonds de commerce, secteur public local, faillites) », Chron. not., vol. 47, Larcier, 2008, pp. 153 et s., sp. pp. 229 à 231.

¹³ Voy. à cet égard notre bref commentaire « Retouches à l'insaisissabilité de la résidence principale de l'indépendant », in *L'endetté, le notaire et l'avocat*, op. cit., pp. 155 à 159 et Rev. not. b., 2009, pp. 543 à 547.

¹⁴ L'existence de deux lois distinctes, dont l'une ne comportant qu'une seule disposition substantielle, s'explique par le fait que cette dernière tombait dans le terrain d'élection du bicaméralisme obligatoire.

¹⁵ Sur cette réforme, voy. nos développements dans « Les sûretés », in *Chroniques notariales*, vol. 59, Larcier, 2014, pp. 219 et s., sp. pp. 232 à 244, n°s 5 à 15.

¹⁶ 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.

¹⁷ Bruxelles (17^e ch.), 7 janvier 2013, J.L.M.B., 2013, p. 987 ; Civ. Verviers (ch. s.), 7 décembre 2012, J.L.M.B., 2013, p. 995 ; adde, récemment, Cass. (1^{ère} 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.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.

¹⁸ Pour une illustration, voy. Liège (7^e ch.), 27 avril 2006, Rev. not. b., 2006, p. 664.

¹⁹ Voy. P. DELNOY, « Sur le concept d'indivision », Rev. not. b., 2010, pp. 542 et s., où l'auteur étudie en particulier les cas plus complexes, tels ceux où une personne est à la fois titulaire d'une moitié d'un bien en pleine propriété et nu-proprétaire de l'autre moitié, tandis qu'une autre est usufruitier de cette autre moitié, où une personne est titulaire d'une moitié d'un bien en pleine propriété, une deuxième de l'autre moitié en nue-proprété et une troisième de l'usufruit de cette autre moitié, et enfin où une personne est titulaire d'une moitié d'un bien en pleine propriété et d'une moitié en usufruit, tandis qu'une autre l'est de la moitié en nue-proprété ;

Contrairement à ce qui a pu être décidé, la signification d'un commandement préalable à saisie-exécution immobilière portant sur une part indivise, fût-elle en nue-propiété, n'est aucunement irrégulière²⁰.

La situation d'indivision d'un immeuble a cependant d'importantes conséquences sur le droit de l'exécution. A moins que le créancier ne jouisse d'une hypothèque sur la totalité de l'immeuble, que son titre engage tous les indivisaires ou que ce titre préexiste à la situation d'indivision²¹, il est en effet tenu de respecter les obligations prescrites par l'article 1561 du Code judiciaire²².

En résumé, si le créancier d'un copropriétaire peut saisir les parts indivises de ce dernier et faire transcrire cette saisie à la conservation des hypothèques, il ne lui est pas possible de faire désigner un notaire conformément à l'article 1580 du Code judiciaire. Il lui est cependant permis de provoquer le partage *ou* la licitation, mais le cas échéant dans le respect d'un pacte d'indivision opposable dans les conditions prévues par l'article 815 du Code civil²³. Cette sortie d'indivision se fera soit par nature si, ce qui est rare, l'immeuble (ou les immeubles) est (ou sont) aisément partageable(s), soit par attribution à l'un des indivisaires moyennant paiement d'une soulte, soit par licitation.

La confusion parfois suscitée par de telles situations et la lourdeur habituellement constatée par le fait de ce détour, pourraient être éradiqués par de récentes réflexions. Un arrêt du 30 juin 2016 de la cour d'appel de Liège a en effet suscité chez MM. de Leval et van Compernelle un questionnement doctrinal fondamental sur la portée de l'article 1561²⁴. 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 parts indivises du débiteur du poursuivant avaient 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 jurisprudence, contrastée en la matière, que nous avons évoquée lors de notre précédente chronique²⁵.

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 cassation²⁶, MM. de Leval et van Compernelle

voy. ég. l'excellente étude de C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision provoquée par un indivisaire ou son créancier », in *L'immeuble au cœur de la pratique juridique*, Anthémis, 2017, pp. 95 et s.

²⁰ Civ. Dinant (ch. s.), 23 juin 2009, Rev. not. b., 2010, p. 222, avec obs. G. de L. ; un arrêt du 27 avril 2016 de la cour d'appel de Liège rappelle cependant la réserve de l'abus de droit, en estimant qu'une banque se rend coupable de pareil comportement lorsque les frais nécessaires à la réalisation de la poursuite 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-propiété partielle (Liège (3^e ch.), 27 avril 2016, Rev. not. b., 2016, p. 535).

²¹ Adde, au titre d'exception à l'application de l'article 1561 du Code judiciaire, le cas de l'indivision forcée visé à l'article 577-2, § 9, C. civ.

²² Civ. Bruxelles (ch. s.), 26 juillet 2012, Rev. not. b., 2012, p. 816.

²³ Civ. Liège (ch. s.), 3 mars 2010, *Ius & Actores*, 2011, p. 279, avec note I. BAMBUST.

²⁴ Liège (7^e ch.), 30 juin 2016, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1573, Rev. not. b., 2016, pp. 712 et s., 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 ».

²⁵ Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », op. cit., pp. 148 à 155, n^os 47 à 55.

²⁶ 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 ».

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* »²⁷.

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, au contraire des hypothèses de faillite, de réorganisation judiciaire et de règlement collectif de dettes²⁸, 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 droit²⁹.

Précisons enfin que si, d'aventure, les opérations de partage étaient entamées par les indivisaires, le créancier a le droit d'y intervenir, afin qu'elles ne portent pas préjudice à ses intérêts (art. 882 du Code civil)³⁰.

Section 4. Les formalités préliminaires

Avant de procéder à la saisie elle-même du bien immeuble, le créancier doit en toute hypothèse faire signifier un commandement préalable (article 1564, C.J.), prescrit à peine de nullité par l'article 1622 du même Code) ; selon les circonstances, trois autres formalités préalables sont susceptibles de s'imposer. Il s'agit de la tentative de conciliation lorsque la créance justifiant les poursuites émane d'un crédit hypothécaire octroyé à un consommateur (article VII.147/24 du Code de droit économique)³¹, laquelle devra alors précéder le commandement, de la transcription de ce dernier et de la sommation au tiers-détenteur de l'immeuble (article 99 de la loi hypothécaire).

²⁷ G. de LEVAL et J. van COMPERNOLLE, note citée, pp. 725 et 726.

²⁸ Pour un commentaire du processus qui sera applicable, dès le 1^{er} mai 2018, à la réalisation de droit indivis dans le cadre de ces procédures collectives, voy. nos développements dans « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », in *Chroniques notariales*, vol. 66, Larcier, 2017, sp. n° 24.

²⁹ 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 ».

³⁰ Civ. Bruxelles (sais.) 26 juillet 2012, Rev. not. b. 2012, p. 816.

³¹ Sur cette tentative de conciliation, voy. G. de LEVAL, *La saisie immobilière* (6^e éd.), op. cit., n°s 225 à 231-1 ; pour une illustration assez récente, Liège (7^e ch.), 19 janvier 2016, Rev. not. b., 2016, p. 340.

L'article 1565 du Code judiciaire prévoit la faculté de transcrire le commandement, à condition que la désignation de l'immeuble respecte le prescrit de l'article 1568, 2°, du même Code. La durée de validité de transcription est de 6 mois, sans préjudice de son renouvellement (article 1567, alinéa 3 et s., C.J.). Il existe une possibilité, rarement rencontrée en pratique, de limiter l'assiette de la transcription (art. 1565, alinéa 2, C.J.).

Les effets de la transcription du commandement ne sont pas négligeables. En premier lieu, la transcription d'un commandement par un créancier associe ce dernier aux procédures de saisie-exécution immobilière et d'ordre diligentées par ailleurs. Les articles 1578, 1579, 1582, 1584 et 1586 du Code concrétisent cette association. En second lieu, cette transcription emporte l'inopposabilité de baux (article 1575, C.J.) et d'actes d'aliénation ou d'affectation hypothécaire (article 1577, C.J.) qui lui sont ultérieurs. Un examen – forcément limité dans le présent cadre - de ces inopposabilités sera fait à l'occasion de l'évocation des effets d'indisponibilité de la transcription de l'exploit de saisie ; le régime juridique de ces indisponibilités est en effet commun.

L'article 99 de la Loi hypothécaire, quant à lui, impose au créancier hypothécaire de faire procéder à une sommation au tiers détenteur lorsqu'il en est un : « faute par le tiers détenteur de satisfaire pleinement à l'une de ces obligations, chaque créancier hypothécaire a droit de faire vendre sur lui l'immeuble hypothéqué, trente jours après commandement fait au débiteur originaire, et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette exigible ou de délaisser l'héritage. Mention est faite dans la sommation de la faculté offerte au tiers détenteur de transmettre au juge, à peine d'irrecevabilité, dans les huit jours qui suivent la signification de la saisie faite sur lui, toute offre d'achat de gré à gré de son immeuble ». Dans un jugement du 25 février 2015³², Madame le juge des saisies de Liège décide, à juste titre à nos yeux, que le tiers affectant hypothécaire est recevable à solliciter des termes et délais.

Section 5. L'exploit de saisie

Avant qu'il puisse être procédé à la signification de la saisie, un délai de quinze jours doit s'être écoulé depuis la signification du commandement (article 1566, C.J., prescrit à peine de nullité par l'article 1622 du même Code), étant rappelé que le commandement n'a qu'une durée de validité de 6 mois (art. 1567, lequel n'est pas prescrit à peine de nullité).

L'exploit doit respecter les formes prescrites par l'article 1568, disposition également prescrite à peine de nullité par l'article 1622 : « l'exploit par lequel le créancier signifie au débiteur qu'il saisit ses immeubles, contient, outre les mentions ordinaires :

1° l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est faite ;

2° la désignation des immeubles saisis de la manière prescrite par l'article 141 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

Si la saisie a lieu en exécution d'un acte authentique contenant une constitution d'hypothèque, les biens saisis sont désignés conformément à la description qui figure à l'acte.

3° l'indication du juge qui statuera sur la requête prévue par l'article 1580.

4° l'indication de la faculté offerte au débiteur de transmettre au juge, à peine d'irrecevabilité, dans les huit jours qui suivent la signification de l'exploit de saisie, toute offre d'achat de gré à gré de son immeuble ».

³² Civ. Liège, Div. Liège (ch. s.), 25 février 2015, Rev. not., 2015, p. 607.

Les effets propres à la signification de l'exploit de saisie sont prévus aux articles 1572 à 1574 et 1576 du Code judiciaire ; cette dernière disposition ne doit pas être perdue de vue lorsque l'immeuble saisi est donné en location.

Sous-section 6. La transcription de l'exploit de saisie

La transcription de l'exploit de saisie est imposée par l'article 1569 du Code, disposition prescrite à peine de nullité. L'exploit de saisie doit être transcrit, au plus tard dans les quinze jours de sa signification, sur le registre à ce destiné, au bureau des hypothèques de la situation des biens. Cette transcription de l'exploit de saisie vaut, sauf renouvellement, pour trois ans. La vente du bien saisi doit avoir lieu dans les trois ans de la transcription de la saisie ou de son renouvellement. A défaut, elle est nulle³³.

Les effets de la transcription de la saisie sont identiques à ceux de la transcription du commandement. Ils sont de deux ordres (inopposabilité des mutations immobilières et des hypothèques postérieures à la transcription en vertu de l'article 1577 du Code et inopposabilité de principe des baux postérieurs à l'inscription en vertu de l'article 1575). S'ajoute à cela le fait que le créancier qui a procédé à la transcription de sa saisie empêche toute autre transcription de saisie-exécution sur le même immeuble.

A. Inopposabilité des baux « postérieurs »

En premier lieu, on relève l'inopposabilité des baux n'ayant pas de date certaine avant la transcription (art. 1575 C.J.). Cependant, contrairement à ce que laisse entendre la généralité des termes du Code judiciaire, cette inopposabilité de principe doit être articulée avec certaines normes protectrices des droits du locataire en cas d'aliénation du bien loué. L'adjudication sur saisie immobilière étant par essence une aliénation, il importe dès lors de (tenter de) concilier l'antinomie existant entre l'article 1575 du Code judiciaire d'une part et l'article 9 des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur³⁴, l'article 55 des règles particulières aux baux à ferme³⁵ et l'article 12 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux³⁶, d'autre part.

³³ Cependant, le fait que le conservateur n'ait pas mentionné endéans le même délai l'adjudication en marge de la transcription de la saisie n'est pas source de nullité : Cass. (1^{re} ch.), 11 févr. 1999, Bull., 1999, p. 187, Rev. not. b., 1999, p. 300, avec note J.-L. LEDOUX, T. not., 2002, p. 131, R.D.J.P. 1999, p. 232, R.W. 1999-2000, p. 561.

³⁴ Cette disposition énonce : « Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété ».

³⁵ Cette disposition énonce : « En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur ».

³⁶ Cette disposition énonce : « Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1^o, 2^o, 3^o et 4^o de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance. Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins ».

En matière de bail de résidence principale, on estime généralement que le bail sera opposable à l'adjudicataire s'il a été conclu avant la transcription, la date certaine pouvant être acquise après la transcription pourvu qu'elle intervienne avant l'adjudication³⁷. En l'absence d'enregistrement, hypothèse désormais interdite par une réforme intervenue en 2006, le locataire pourra se prévaloir le cas échéant de la protection liée à une occupation de 6 mois de l'immeuble saisi à charge de son bailleur³⁸.

Le bail à ferme est traité selon les mêmes principes ; rien d'étonnant à cela, l'article 9 des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur procédant, certes avec des différences sur laquelle la doctrine insiste parfois³⁹, de l'article 55 des règles particulières aux baux à ferme. S'il peut être établi, avec les facilités probatoires considérables permises par cette législation, que le bail a été conclu antérieurement à la transcription de la saisie, la date certaine n'est aucunement nécessaire. Relevons néanmoins l'enseignement dissonant résultant d'un jugement du 12 novembre 2009 de juge de paix de Bree⁴⁰, qui ravale la portée de l'article 55 de la loi sur le bail à ferme à une invocation contre « l'acheteur », sans que les créanciers poursuivants aient à pâtir d'une dérogation au prescrit de l'article 1575 du Code judiciaire.

Un arrêt du 20 février 2007 de la cour d'appel de Liège décide à juste titre que « *si un bail à ferme établi par présomption est opposable à l'adjudicataire, même s'il n'a pas date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie-exécution immobilière, il n'en va pas de même lorsque ce bail n'existait pas encore au moment de la saisie* »⁴¹.

Toujours à propos du bail à ferme, on relève l'important arrêt de la Cour de cassation du 28 novembre 2008⁴², rendu dans une hypothèse d'un bail de 24 ans enregistré mais non transcrit, comme l'impose en principe l'article 1^{er} de la loi hypothécaire. La Cour a ainsi jugé : « *L'article 55 de la loi du 7 juillet 1951 dispose qu'en cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé pleinement aux droits et obligations du bailleur. Il ressort des travaux parlementaires de cette disposition que le législateur entend ainsi que l'aliénation ne porte pas atteinte aux droits du preneur et que l'acquéreur ne se voie jamais attribuer plus de droits que le propriétaire initial. Il s'ensuit qu'en cas de vente à la suite d'une saisie exécution du bien loué, qui fait l'objet d'un bail à ferme ayant date certaine avant la transcription de*

³⁷ Cette question est néanmoins controversée, ainsi que le relève Monsieur Dirix dans une chronique de jurisprudence, certains défendant l'opinion que le locataire doit en toute hypothèse voir l'adjudicataire respecter son bail (E. DIRIX, « Overzicht van rechtspraak – Beslag en collectieve schuldenregeling (2002-2007) », op. cit., p. 2.119, n° 158) ; à nos yeux, ainsi qu'il en va d'ailleurs en matière de bail à ferme (voy. l'arrêt de la cour d'appel de Liège du 20 février 2007 cité ci-après), s'il peut être prouvé que le bail a été consenti après la transcription du commandement ou de la saisie et si le locataire ne peut se prévaloir d'une occupation de 6 mois, le bail doit être déclaré inopposable.

³⁸ G. de LEVAL, *La saisie immobilière*, op. cit., p. 215, n° 312.

³⁹ R. JANSEN et A. MICHIELENS, *Notarieel executierecht*, op. cit., p. 89, n° 116 ; comp. Chr. ENGELS, *Procesrecht in verband met notariaat*, op. cit., p. 282, n° 118.

⁴⁰ J.P. Bree, 12 novembre 2009, Rev. dr. rur., 2011, p. 19, avec note I. GOTZEN.

⁴¹ Liège (7^e ch.), 20 fév. 2007, Rev. not. b., 2008, p. 186 ; cet arrêt est approuvé par R. JANSEN et A. MICHIELENS, *Notarieel executierecht*, op. cit., p. 88, n° 116, qui insiste sur ce que l'article 55 de la loi sur le bail à ferme ne vaut que pour un bail qui est déjà en cours au moment de la transcription de l'exploit d'huissier.

⁴² Cass. (1^{ère} ch.), 28 novembre 2008, J.L.M.B., 2009, p. 859, Rev. dr. rur., 2009, p. 68, avec note I. GOTZEN, « Pacht wint van beslag », Pas., 2008, p. 2702, R.W., 2009-2010 (somm.), p. 446, avec note, R.G.D.C., 2011, p. 133, T. Not., 2010, p. 66, avec note ; adde R. EEMAN, « Art 55 Pachtwet en verkoop van het pachtgoed ingevolge beslag », T. Not., 2010, pp. 316 à 318 ; remarquons incidemment que nous nous étonnons que l'ordonnance cassée par la Cour de cassation, rendue par le juge des saisies de Furnes, aurait été prononcée par ce dernier, selon M. GOTZEN, en qualité de juridiction d'appel...

l'exploit de saisie, le bail à ferme peut être invoqué à l'égard de l'acquéreur et que celui-ci doit respecter le bail pour la durée pour laquelle il est conclu ; en considérant que le contrat de bail à ferme du demandeur d'une durée de vingt-quatre ans est réduit à neuf ans, en ce qui concerne les parcelles que le propriétaire pouvait donner en location, le juge des saisies viole l'article 55 de la loi du 7 juillet 1951 ».

Autre sort, cependant, que celui des baux commerciaux : on rappelle qu'un arrêt du 19 juin 2003 de la Cour de cassation a considéré qu'il résultait de l'économie de l'article 1575 du Code judiciaire que l'adjudicataire sur saisie-exécution ne pouvait être considéré comme un acquéreur au sens de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux⁴³. La Cour a ainsi décidé que l'adjudicataire sur saisie immobilière n'était pas tenu de respecter les conditions prescrites par l'article 12 précité lorsqu'il souhaite expulser le locataire dont le bail n'a pas date certaine, mais qui occupe l'immeuble depuis plus de six mois⁴⁴.

Enfin, un arrêt du 24 septembre 2010 de la Cour de cassation décide que l'opposabilité aux créanciers saisissants des contrats de bail conclus par le saisi est déterminée par l'article 1575 du Code judiciaire, même si la vente a lieu conformément aux articles 1580bis et 1580ter du Code judiciaire⁴⁵.

B. Inopposabilité des mutations immobilières et hypothèques postérieures à la transcription

La transcription de la saisie (ou du commandement) emporte l'inopposabilité des actes d'aliénation et de constitution d'hypothèque dont la publicité lui est postérieure. Aux termes de l'article 1577 du Code judiciaire, « à compter du jour de la transcription de la saisie ou du commandement, les actes d'aliénation ou de constitution d'hypothèque accomplis par le débiteur relatifs aux immeubles saisis ou indiqués au commandement ne sont pas opposables aux tiers dont il est question à l'article 1575. Il en est de même des aliénations ou constitutions d'hypothèques antérieures à la transcription de la saisie ou du commandement, mais non encore transcrites ou inscrites à ce moment ».

Un arrêt du 29 juin 2005 de la cour d'appel de Liège rappelle que pareilles inopposabilités ont un impact sur l'ordre qui devra être ultérieurement rédigé par le notaire : « *les commandements et transcriptions opérés par un créancier conservent leur effet, indépendamment d'une saisie subséquente ou du renouvellement des transcriptions dans les délais légaux, dès lors que le même bien fait l'objet de la transcription d'une saisie-exécution immobilière diligentée, en l'espèce, par un autre créancier, le créancier hypothécaire premier en rang. L'effet d'inopposabilité liée à la transcription d'un commandement par l'O.N.S.S.*

⁴³ Cass. (1^{re} ch.), 19 juin 2003, Pas., 2003, I, p. 1215, avec concl. av. gén. X. DE RIEMAECKER, R.W., 2004-2005, pp. 226-229, avec note M. DE CLERCQ, « De (handels) huurovereenkomst zonder vaste datum en de verkoop op beslag », J.J.P., 2005, p. 124, J.L.M.B., 2003, p. 1700, J.T., 2003, p. 792, Rev. not. b., 2003, p. 583, avec note J.-L. VAN BOXSTAEL.

⁴⁴ Cet article 12 dispose : « Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1^o, 2^o, 3^o et 4^o de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins ».

⁴⁵ Cass. (1^{re} ch.), 24 septembre 2010, Pas., 2010, p. 2391 ; la publication de l'arrêt sur le site de la cassation ne reproduit pas le moyen, de sorte qu'il est impossible d'en commenter le contexte.

antérieurement à l'inscription de l'hypothèque légale du Trésor est limité au montant de la créance concerné ».

Dans un arrêt du 23 mai 2013, la Cour de cassation a décidé qu'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 ; sont sans incidence à cet égard la circonstance que la saisie a fait l'objet d'un avis au greffe des saisies et celle que le conservateur des hypothèques a refusé de procéder à la transcription de la saisie par application de l'article 1571 du Code 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'aliénation⁴⁶.

Il convient de mentionner la nuance à ce régime d'inopposabilité en cas de recours au cantonnement prévu par l'article 1578 du Code judiciaire.

C. (Transcription de) saisie sur (transcription de) saisie ne vaut

Enfin, pour des raisons d'économie de la procédure, la transcription d'un exploit de saisie constitue un obstacle à une seconde transcription. En matière de saisie-exécution immobilière, le Code judiciaire a en effet maintenu l'adage « *Saisie sur saisie ne vaut* ». L'article 1571 n'autorise qu'une seule transcription d'exploit de saisie-exécution immobilière. Le premier poursuivant est maître de la procédure jusqu'à la mention de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges (art. 1584, alinéa 2, du Code judiciaire), mais toute inertie préjudiciable aux intérêts des autres créanciers peut être combattue par voie de la subrogation (art. 1610 C.J.)⁴⁷.

Section 7. La désignation du notaire dans la perspective d'une adjudication publique

La requête unilatérale en désignation du notaire doit être déposée devant le juge des saisies territorialement compétent dans le mois de la transcription de l'exploit (arts. 1580 et 1025 et s. C.J.). Le délai d'un mois n'est pas prescrit à peine de nullité ou de déchéance. En cas de dépassement substantiel du délai, un autre créancier saisissant à qui la transcription de son exploit aurait été refusée conformément à l'article 1571 du Code judiciaire pourrait solliciter du juge des saisies une subrogation dans les poursuites.

Saisi d'une requête en nomination de notaire, le juge des saisies a incontestablement un rôle actif à jouer. Il peut (et doit) vérifier la régularité du cours de la procédure arrivée à ce stade et la réunion des conditions de fond des poursuites. L'ordonnance de nomination reprend dans

⁴⁶ Cass. (1^{ère} ch.), 23 mai 2013, J.T., 2013, p. 580, Rev. not. b., 2013, p. 521, avec concl. A. HENKES ; l'affaire à l'origine de l'arrêt a également donné lieu à un arrêt de la cour d'appel de Bruxelles (Bruxelles (17^e ch.), 10 décembre 2012, Rev. not., b., 2013, p. 541, avec note).

⁴⁷ Un arrêt du 30 janvier 2009 de la Cour de cassation, qui a été critiqué, a décidé que le bénéfice d'une telle procédure peut encore être accordé tant que la transcription de la saisie pratiquée par le créancier poursuivant n'a pas été rayée (Cass. (1^{ère} ch.), 30 janvier 2009, Pas., 2009, I, p. 287, Rev. not. b., 2010, p. 241, avec concl. av. gén. G. DUBRULLE, R.W. 2009-2010, p. 488, avec obs. S. MOSSELMANS, « *Indeplaatsstelling in afwachting van de doorhaling van de overschrijving van het eerdere beslag op het onroerend goed* » ; G. de LEVAL, « *La subrogation dans les poursuites sur saisie immobilière – L'arrêt de la Cour de cassation du 30 janvier 2009* », Rev. not. b., 2010, pp. 183 et s.).

son dispositif les pouvoirs dont jouit le notaire afin de surmonter d'éventuelles difficultés d'accès à l'immeuble.

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 Liège⁴⁸ ; ce jugement décide 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.

Le délai de validité de l'ordonnance est de six mois, en application de l'article 1587 du Code judiciaire, et est prescrit à peine de nullité, laquelle n'est plus que relative depuis le 1^{er} novembre 2015. Bien qu'elle ne soit pas imposée par les textes, la signification au saisi de l'ordonnance de nomination du notaire revêt une importance majeure ; à défaut, la procédure pourrait être remise en cause ultérieurement par la voie de la tierce opposition. Le notaire peut encourir une responsabilité en ne veillant pas à faire signifier l'ordonnance le commettant, bien qu'aucun texte ne l'y contraigne⁴⁹. Dans le doute, il est nettement conseillé de faire signifier toutes les ordonnances de désignation successives⁵⁰.

En pratique, on relève que souvent, la signification de l'ordonnance intervient concomitamment à celle de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges. Cette pratique, consacrée de longue date par la Cour de cassation, a été illustrée par la cour d'appel de Liège le 26 mars 2009⁵¹. L'annotateur de cette décision rappelle que dans la ligne de l'enseignement de l'arrêt de la Cour de cassation du 21 mai 2004⁵², il faut cependant impérativement veiller à ce que cette signification « à double objet » éclaire expressément le saisi de ses deux facettes.

Le saisi dispose d'un délai d'un mois à dater de la signification de l'ordonnance de désignation du notaire pour exercer une tierce opposition contre cette dernière (art. 1033 du Code judiciaire). S'il prend cours et expire pendant les vacances judiciaires, ce délai n'est pas prorogé jusqu'au quinzième jour de l'année judiciaire nouvelle, à défaut d'être visé dans l'article 50, alinéa 2, du Code judiciaire. La Cour constitutionnelle a agréé cette absence de

⁴⁸ 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.

⁴⁹ Pour un cas où l'omission par un notaire de faire signifier son ordonnance de désignation a été reconnue fautive, voy. Liège, 28 avr. 2003, J.T., 2003, p. 483, avec note R.-O. D.

⁵⁰ Pour une illustration de l'intérêt de cette signification, voy. Liège (7^e ch.), 26 mars 2009, Rev. not. b., 2010, p. 234.

⁵¹ Liège (7^e ch.), 26 mars 2009, Rev. not. b., 2010, p. 234, avec note G. de L.

⁵² Cass. (1^{ère} ch.), 21 mai 2004, Pas., 2004, I, 882, J.L.M.B., 2004, 1505, J.T., 2004, p. 700.

prorogation⁵³. A défaut d'introduction de la tierce opposition dans le délai d'un mois, le débiteur saisi sera forclos à contester les conditions de fond de la saisie-exécution⁵⁴.

Le statut du notaire désigné dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière doit être bien cerné. Il est un administrateur neutre, mandataire de justice et ne peut agir dans l'intérêt exclusif de l'une ou l'autre partie⁵⁵. Il 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'impartialité⁵⁶ ; dans une décision du 11 juin 2012⁵⁷, le juge des saisies de Bruxelles a été contraint de prononcer une astreinte à l'égard d'un notaire récalcitrant...

Section 8. La désignation du notaire dans la perspective d'une vente de gré à gré

La loi du 5 juillet 1998 a mis sur le même pied la vente de gré à gré et la vente publique. La vente forcée de gré à gré est régie par les articles 1580 bis à 1580 quater du Code judiciaire. Le juge des saisies ne peut l'ordonner qu'après que les créanciers inscrits ou transcrits, le saisi et le cas échéant le tiers détenteur aient été entendus ou convoqués par pli judiciaire⁵⁸. Heureusement complétées par une jurisprudence constructive, ces dispositions se sont avérées particulièrement performantes, spécialement par la mise en place d'un système de saisine permanente du juge des saisies, qui permet à ce dernier de remettre la procédure d'adjudication publique sur les rails en cas d'échec ou de retard injustifié de la vente de gré à gré, ou plus généralement de trancher toute difficulté qui lui est soumise. Il est dans l'intérêt de tous que le notaire, s'il a été contacté pour prêter son concours à l'introduction d'une procédure fondée sur les articles 1580 bis et 1580 ter précités, sollicite un état hypothécaire le plus récent possible afin que le greffe n'omette pas l'association à la procédure des créanciers connus de la conservation des hypothèques.

Eu égard au caractère généralement d'ordre public du droit d'exécution, rappelé dans la présente matière par l'article 1626 du Code judiciaire, on se permet d'insister sur ce qu'il est dans l'intérêt de toutes les parties d'éviter une réalisation amiable de l'immeuble intervenant en dehors du cadre légal. En effet, tout écart des règles légales grève d'une inéluctable précarité les engagements pris par le saisi et la bonne fin des opérations. Depuis la reconnaissance, par des règles procédurales souples et efficaces, d'une réalisation des immeubles par le biais d'une vente de gré à gré, la tolérance à la marge à l'égard des

⁵³ C. Arb., 13 nov. 2002, J.L.M.B., 2003, p. 561, Rev. not. b., 2004, p. 496.

⁵⁴ Voy. cependant Liège (7^e ch.), 21 octobre 2010, Rev. not. b., 2012, p. 72.

⁵⁵ Sur le statut du mandataire de justice, voy. les actes du colloque organisé par l'Union professionnelle de la magistrature et publiés dans la revue *Ius & Actores* ; on citera en particulier G. de LEVAL, « Le juge et le mandataire de justice », *Ius et actores*, 2008/2, pp. 65 et s. ; J.-Fr. TAYMANS, « Le notaire auxiliaire de justice », *ibidem*, pp. 81 et s. ; adde P. VAN RENTERGHEM, « La responsabilité des auxiliaires de justice à l'égard des tiers », *Ius & Actores*, 2008/3, pp. 23 et s.

⁵⁶ 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 ».

⁵⁷ Civ. Bruxelles (ch. s.), 11 juin 2012, Rev. not. b., 2012, p. 810.

⁵⁸ Cass. (1^{re} ch.), 19 févr. 2004, Pas., 2004, I, p. 294, T. not., 2005, p. 605, R.W., 2005-2006, p. 303.

opérations informelles ne se justifie guère⁵⁹. On pourrait même considérer qu'elles sont d'une légalité douteuse. La reconnaissance expresse par le législateur, dans d'autres matières telles les sûretés financières, de la voie parée, au profit des établissements de crédit constitue à nos yeux un argument supplémentaire, *a contrario*, pour conclure à l'illégalité de telles pratiques⁶⁰.

Section 9. La rédaction du cahier des charges

L'article 1582, alinéas 1^{er} et 2, du Code judiciaire, prévoit de façon assez elliptique le contenu du cahier des charges. Celui-ci contient les conditions de forme et de fond de la vente ; il constitue, avec le procès-verbal d'adjudication, le titre d'acquisition de l'immeuble (article 1595 du Code).

Au-delà des mentions prescrites à peine de nullité (jour(s) de vente, clause de délégation de prix et mesures de publicité), le cahier des charges relate l'historique des poursuites, régit la future mutation immobilière, prévoit opportunément une clause d'expulsion du saisi, et relate l'état d'occupation du bien ainsi que les règles applicables en matière d'urbanisme et d'environnement,...

La teneur de plus en plus volumineuse des cahiers généraux et spéciaux de vente, ainsi que la présence de clauses étrangères au contexte des poursuites sur saisi immobilière, ont été critiquées par le juge des saisies de Bruxelles dans une importante décision du 30 octobre 2014 : « *Le cahier des charges dressé dans le cadre des articles 1580 et 1582 du Code judiciaire ne doit pas contenir de dispositions étrangères à la vente forcée, telles que certaines de celles qui figurent dans le « cahier général des charges uniforme pour les ventes publiques » recommandé par les compagnies de notaires* »⁶¹.

⁵⁹ Comp. E. DIRIX, « Overzicht van rechtspraak – Beslag en collectieve schuldenregeling », op. cit., p. 2.113, n° 144 : « *Aangenomen moet worden dat, ook bij ons, de partijen gerechtigd zijn om, eens de debiteur in verzuim is gekomen, andersluidende afspraken te maken nopens de uitwinning zoals een onderhandse verkoop of het verlenen van een mandaat aan schuldeiser om te verkopen* » ; M. de Leval, quant à lui, écrit d'un tel « mandat modalisé » que ce n'est « *que lors de l'échéance de dette, pour éviter l'imminence d'une saisie-exécution immobilière, qu'une convention de ce type peut valablement lier le mandant et le mandataire. Cette institution présente un bien moindre intérêt depuis l'introduction de l'article 1580 ter* » (G. de LEVAL, *La saisie immobilière*, Larcier, 2011, n° 428).

⁶⁰ Voy. Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », in *Chroniques notariales*, vol. 54, Larcier, 2011, pp. 117 et s., sp. pp. 165 et 166, n° 68 ; autre contexte, mais péril encore plus grave, naturellement, à recevoir l'acte de vente d'un immeuble saisi à titre conservatoire sans veiller à consigner les causes de la saisie, conformément à la possibilité accordée par l'article 1444 du Code judiciaire : Liège (7^e ch.), 5 novembre 2015, *Rev. not. b.*, 2016, p. 345 ; dans une récente espèce jugée successivement par le tribunal civil de Tongres et la cour d'appel d'Anvers, la vente malgré la saisie trouvait son origine dans une faute du conservateur des hypothèques ; on lira avec fruit les observations de G. de Leval sur les conséquences de pareil manquement et l'appréciation du lien causal en relation avec le préjudice subi par le saisissant (Civ. Tongres (3^e ch. B), 28 mars 2014 et Anvers (1^{ère} ch.), 21 décembre 2015, *Rev. not. b.*, 2016, pp. 636 et s., avec obs. G. de LEVAL, « Les suites d'un certificat hypothécaire omettant de mentionner l'existence d'une saisie immobilière conservatoire »).

⁶¹ Civ. Bruxelles (franc.), (sais.), 30 octobre 2014, *Rev. not. b.*, 2015, p. 593, avec note J.-L. LEDOUX ; adde Civ. Nivelles (ch. s.), 8 juillet 2013, *Rev. not.*, 2015, p. 618-625 ; sur cette question, voy. Fr. GEORGES, « Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles – Etat des lieux », in *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Larcier, 2015, pp. 417 et s., sp. pp. 436 à 437, n° 27.

Section 10. La sommation de prendre connaissance du cahier des charges

La sommation de prendre connaissance du cahier des charges est prescrite à peine de nullité (articles 1582, alinéa 3, et 1622, alinéa 1^{er}, combinés, C.J.). Une telle sommation doit être signifiée au débiteur saisi, aux créanciers inscrits, aux créanciers dont le commandement ou la saisie immobilière conservatoire ont été transcrits, au créancier poursuivant et le cas échéant au tiers détenteur. En pratique, le créancier poursuivant dispense le notaire de la sommation après avoir reçu informellement une copie du projet de cahier des charges.

On rappelle que le délai d'un mois au moins avant la vente, imposé à peine de nullité (relative, la seule existante depuis le 1^{er} novembre 2015) par l'article 1582, est un délai d'attente qui se calcule conformément aux règles énoncées dans les articles 52, 53 et 54 du Code judiciaire.

Cette sommation a un triple effet. En premier lieu, elle fait courir le délai de 8 jours pour agir en nullité des actes de procédures posés jusque là (art. 1622 C.J., al. 2 C.J.). Ensuite, dans des cas statistiquement peu fréquents, elle contraint le vendeur de l'immeuble saisi à choisir entre son privilège et son action en résolution (art. 1583 C.J.). Un choix identique s'impose aux copermutant, donateur, et copartageant(s) qui jouissent également d'un privilège spécial sur immeuble. Enfin et surtout, la sommation fait courir le délai de 8 jours pour contester le cahier des charges (art. 1582, al. 4, C.J.).

Ainsi que l'indique le texte, cette dernière contestation a un effet de blocage sur la procédure. Le juge des saisies jouit expressément du pouvoir de fixer un nouveau délai pour l'adjudication⁶².

Aux termes mêmes du Code judiciaire, la décision rendue sur contredit n'est susceptible ni d'appel ni d'opposition, au contraire d'une décision rendue relativement à des griefs relatifs à la force exécutoire du titre. La délicate question de l'opposabilité des baux peut être tranchée par le biais de cette procédure⁶³.

Section 11. La mention marginale de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges

La mention marginale de la sommation dans le registre foncier est prévue par l'article 1584 du Code judiciaire. Elle est requise par l'huissier instrumentant, sous la responsabilité du notaire chargé de la procédure de saisie.

⁶² Selon un important arrêt du 1^{er} février 2007 de la Cour de cassation, « *la possibilité pour le juge de fixer un nouveau délai pour l'adjudication de l'immeuble saisi existe dès qu'il a été saisi du règlement des contestations par le dépôt au greffe du procès-verbal du notaire et il est indifférent, à cet égard, que le délai initial de six mois soit ou non expiré au moment où il statue* » (Cass. (1^{ère} ch.), 1^{er} févr. 2007, Pas., 2007, I, p. 223, R.W., 2007-2008, (somm.), p. 906, R.G.D.C., 2008, p. 547, J.L.M.B., 2007, p. 611).

⁶³ Ainsi, la cour d'appel de Liège s'est reconnue compétente pour ce faire, certes dans un autre cadre que le contentieux du contredit au cahier des charges, pour estimer que « *si un bail à ferme établi par présomption est opposable à l'adjudicataire, même s'il n'a pas date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie-exécution immobilière, il n'en va pas de même lorsque ce bail n'existait pas encore au moment de la saisie* » (Liège (7^e ch.), 20 février 2007, Rev. not. b., 2008, p. 186, R.R.D., 2007, p. 307).

A partir de ce moment, la procédure est rendue commune aux différents créanciers qui se sont manifestés, rendant inutile et partant irrecevable une demande en subrogation ; désormais, ont des droits procéduraux identiques (articles 1586 et 1589 du Code judiciaire) à ceux du créancier poursuivant, dont celui de solliciter du notaire une adjudication en lieu et place de ce dernier, les créanciers inscrits et ceux qui ont fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie conservatoire⁶⁴. Les créanciers qui ont fait transcrire un exploit de saisie conservatoire ne peuvent cependant pas requérir l'adjudication, à défaut de posséder un titre exécutoire.

En guise d'illustration, on mentionne une décision du 24 décembre 2010 du juge des saisies de Liège, dans laquelle cette juridiction a d'abord rappelé, dans la ligne de ce qui précède, 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 ; eu égard à l'espèce dont elle était cependant saisie, la juridiction a cependant été amenée à préciser que la mise en commun procédurale issue de l'article 1584 du Code judiciaire ne donne pas aux créanciers associés les droits que seul le créancier saisissant peut faire valoir en vertu de son titre⁶⁵.

Section 12. Les mise en vente et adjudication de l'immeuble

Les conditions de l'adjudication, en sus des dispositions du cahier des charges, sont prévues aux articles 1585 à 1591 du Code judiciaire. Ces modalités ont été substantiellement réformées par la loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique.

L'article 1587 du Code judiciaire est prescrit à peine de nullité (relative) : l'adjudication doit intervenir dans les 6 mois de la désignation du notaire. S'en déduit la nécessité, le cas échéant, pour le créancier poursuivant de solliciter soit une prorogation du délai (art. 51 C.J.), soit une nouvelle désignation du notaire.

On souligne le pouvoir du notaire de refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées (art. 1589 C.J.), que la doctrine et la jurisprudence qualifient traditionnellement de discrétionnaire⁶⁶. Cette prérogative s'ajoute à l'interdiction faite au notaire de recevoir les enchères de certaines personnes (art. 1591 C.J.).

Section 13. La faculté de surenchère

En vertu de l'article 1587 du Code judiciaire, l'adjudication est légalement faite sous la condition suspensive de l'absence de surenchère dans les quinze jours qui suivent cette adjudication. Néanmoins, l'article 1592 du même Code dispose désormais que dans tous les

⁶⁴ Pour une illustration des effets de l'article 1584, alinéa 2, du Code judiciaire, voy. Civ. Charleroi (sais.), 4 mai 2010, Ius & Actores, 2010, p. 169.

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

⁶⁶ Voy. récemment Bruxelles (4^e ch.), 13 octobre 2015, Rev. not. b., 2016, p. 832 et s.

cas, les requérants peuvent, en raison de circonstances particulières, soit prévoir dans le cahier des charges, soit décider séance tenante que la formalité de surenchère ne sera pas d'application.

Si elle est maintenue, les modalités de la surenchère sont prescrites aux articles 1592 à 1594 du Code judiciaire. On ne perdra pas de vue l'agencement de la faculté de la surenchère et du droit de préemption du fermier (art. 48.2 des règles particulières au bail à ferme).

Dans un arrêt du 15 avril 2005, la Cour de cassation a rappelé que le notaire, pouvant refuser l'offre et la surenchère de personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées, n'est pas tenu de le faire nécessairement immédiatement après l'offre ou la surenchère, mais bien lors de l'adjudication définitive⁶⁷.

En l'état actuel des choses, la faculté de surenchère est purement et simplement supprimée, à partir du 1^{er} mai 2018, par la loi du 11 août 2017 évoquée ci-dessus.

Section 14. La signification au saisi de l'extrait analytique du procès-verbal d'adjudication

Un extrait de l'acte d'adjudication est signifié à la partie saisie à la requête du notaire commis. Cette signification a lieu au plus tard quinze jours après l'expiration du délai fixé dans le cahier des charges pour le paiement des frais prévus à l'article 1585 (art. 1598 du Code judiciaire). Cette signification a pour effet de faire courir le délai de quinze jours endéans lequel le saisi peut agir en annulation de la vente (art. 1622, alinéa 3, C.J.) et les délais pour entamer la procédure d'ordre (article 1643 C.J.). Elle est également nécessaire à l'éventuelle expulsion de saisis récalcitrants à quitter l'immeuble.

Section 15. Les incidents de procédure

On relève, en style télégraphique :

- la jonction des saisies, visées par les articles 1607 et 1608 du Code ;
- la subrogation dans les poursuites (articles 1609 à 1611 du Code), qui place un nouveau créancier saisissant à la tête de la procédure menée jusque là par le créancier premier saisissant. Cette procédure permet de surmonter la paralysie des poursuites en principe menées exclusivement par le créancier qui, le premier, a fait transcrire son exploit de saisie ;
- la substitution dans les poursuites (articles 1569 et 1612, combinés du Code) ;
- la demande en distraction (articles 1613 à 1616 du Code) ;

⁶⁷ Cass. (1^{ère} ch.), 15 avril 2005, Pas., 2005, I, p. 889, R.W., 2006-2007, p. 96 (somm.), T. Not., 2005, p. 591, avec concl. G. BRESSELEERS, R.D.J.P., 2005, p. 218.

- le sursis à procéder lorsqu'une autre vente du même immeuble a été décidée et est prévue à très court terme (article 1621 du Code)⁶⁸ ;

- la procédure de folle enchère, qui intervient lorsque l'adjudicataire ne s'acquitte pas de son obligation de payer le prix qu'il a offert et/ou les frais ; cette procédure résout la première vente de façon simplifiée et amorce une nouvelle adjudication (articles 1600 à 1606 du Code).

Section 16. L'impact des saisies pénales sur les poursuites civiles

Le fait qu'un immeuble fasse l'objet d'une saisie pénale est de nature à sérieusement compliquer les éventuelles poursuites civiles qui seraient exercées de façon concomitante par des créanciers. De nombreuses lois-programmes ou fourre-tout ont étendu les hypothèses de saisies et modifié, pour les renforcer, les pouvoirs de l'Organe central pour la saisie et la confiscation (OCSC), institué au sein du ministère public, et dont l'intervention s'ajoute aux acteurs fondamentaux des processus de saisie et confiscation pénales que sont le parquet, le juge d'instruction et le juge du fond. On consultera avec fruit les contributions doctrinales consacrées à ce sujet⁶⁹.

Il se déduit des articles 35 à 39 et 89 du C.I.C. et des articles 42 et 43 quater C.P. que *« doivent être confisquées et donc saisies les choses formant l'objet de l'infraction - c'est-à-dire l'objet à l'égard duquel l'infraction est matériellement commise – et celles qui ont servi ou ont été destinées à commettre l'infraction, les choses produites par l'infraction ; peuvent être saisis les avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction, les biens et valeurs qui leur ont été substitués et les revenus de ces avantages investis, même s'ils ne sont pas la propriété du condamné »*⁷⁰.

⁶⁸ Depuis le 1^{er} avril 2012, cet article est ainsi libellé : « § 1^{er}. Lorsqu'il existe, antérieurement à la transcription de la saisie, un jugement ordonnant la vente des immeubles saisis soit en vertu des articles 1186 à 1191, soit dans tout autre cas où la vente des immeubles a lieu aux enchères en vertu de décisions judiciaires, le saisi peut, après cette transcription, appeler le saisissant devant le juge de la situation des biens, pour faire surseoir aux poursuites de saisie-exécution immobilière, pendant un terme qui est fixé par ce juge, toutes choses restant en état. Ce terme ne peut excéder deux mois.

§ 2. Il en est de même lorsque, antérieurement à la transcription de la saisie :

- soit l'accord des parties quant à la vente publique des immeubles saisis a été acté conformément aux articles 1209, § 3, et 1214, § 1^{er}, alinéa 2 ;

- soit le délai laissé aux parties pour formuler des contredits à l'égard du cahier des charges de la vente publique des immeubles saisis dressé par le notaire-liquidateur en vertu de l'article 1224, § 1^{er}, est échu sans que celles-ci aient formulé de tels contredits ;

- soit un jugement ordonnant la vente publique des immeubles saisis a été prononcé conformément à l'article 1224, § 4.

§ 3. Si, à l'expiration du délai fixé par le juge, la vente n'a pas lieu, le saisissant peut reprendre les poursuites sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision.

§ 4. L'ordonnance n'est susceptible ni d'opposition ni d'appel ».

⁶⁹ Voy. Chr. ENGELS, « La saisie pénale immobilière », Rev. not. b., 2009, pp. 548 et s. ; R. JANSEN, « Strafrechtelijk beslag en verbeurdverklaring : een straf voor de notaris ?! », Not. Fisc. M., 2010/8, pp. 220-230 ; V. SAGAERT, « De verhouding tussen het beslagrecht en het strafrecht na tien jaar herbezocht », in *Le droit de l'exécution, en principe(s) et en particulier*, La Charte, 2010, pp. 181-206 ; G. de LEVAL, *La saisie immobilière*, op. cit., n°s 222-1 et s. ; M. FRANCHIMONT, A. JACOBS ET A. MASSET, *Manuel de procédure pénale*, 4^e éd., Larcier, Collection de la Faculté de droit de l'Université de Liège, 2012, sp. pp. 402 à 416 et 531 à 537 ; H. BOSLY, *Droit pénal en rapport avec la pratique notariale*, tiré à part du Rép. Not., t. XVII, Larcier, 2013, sp. n°s 132 à 160 pour la confiscation et n°s 748 à 767 pour les saisies.

⁷⁰ M. FRANCHIMONT, A. JACOBS ET A. MASSET, *Manuel de procédure pénale*, op. cit., p. 404.

La saisie de bien immeubles est régie par les articles 35 bis et 35 ter C.I.C.⁷¹ ; elle fait l'objet d'une transcription à la conservation des hypothèques, à laquelle l'exploit de saisie est présenté le jour-même. La publicité a une durée de validité de 5 ans, susceptible de renouvellement, sauf une nouvelle et récente hypothèse de saisie, introduite en 2014 dans le cadre de l'enquête pénale d'exécution, dont la durée est limitée à trois ans (art. 464/33, nouveau, du C.I.Cr. inséré par l'article 39 de la loi du 11 février 2014 portant des mesures diverses visant à améliorer le recouvrement des peines patrimoniales et des frais de justice en matière pénale).

L'on doit se référer pour le surplus à la loi du 26 mars 2003 portant création de l'Organe central pour la Saisie et la Confiscation, ainsi qu'à l'arrêté royal du 9 août 1991 réglant le délai et les modalités du recours des tiers prétendant avoir droit sur une chose confisquée. L'article 28 octies C.I.C. permet au procureur du Roi, soit d'office, soit à la demande de l'OCSC, d'autoriser l'aliénation des biens saisis ; l'article 61 sexies en est le pendant lors de l'instruction. Les articles 28 sexies et 61 quater organisent quant à eux, de façon générale, le référé pénal, selon que la mesure émane du parquet ou du juge d'instruction.

On a justement insisté sur le fait qu'en cas de transcription d'une saisie pénale conservatoire, « *le notaire doit se rendre compte qu'il ne sera pas en mesure de vendre automatiquement 'pour quitte et libre'* »⁷².

On se bornera ici à faire état de quelques décisions importantes. La première date du 14 février 2008 et émane du juge des saisies de Bruxelles ; selon cette juridiction, il ne ressort d'aucune loi ni de la *ratio legis* que la saisie pénale ferait obstacle aux poursuites du créancier hypothécaire antérieurement inscrit. En cas d'adjudication, le produit de celle-ci prend la place de l'immeuble dans le patrimoine du débiteur saisi et le parquet est habilité à faire porter ses droits sur ce montant s'il l'estime opportun⁷³. On ne perdra cependant pas de vue que cette absence de suspension par la saisie pénale immobilière de la poursuite d'une exécution forcée n'est pas sans inconvénient tant au plan de la sécurité juridique de l'acquéreur qu'à celui de la responsabilité du notaire et qu'en tout état de cause, la radiation de cette saisie pénale ne peut avoir lieu sur la base des articles 1647 ou 1653 du Code judiciaire⁷⁴.

Un arrêt du 25 février 2008 de la cour d'appel de Liège déduit les justes conséquences qui s'imposent du caractère personnel de la peine de la confiscation, en décidant que l'épouse copropriétaire indivise d'immeubles pénalement confisqués à charge de son mari est en droit de revendiquer la moitié de la propriété des immeubles confisqués⁷⁵.

⁷¹ Il convient également de se référer, quant à la lutte contre les pratiques des marchands de sommeil, aux articles 433 quaterdecies et quinquiesdecies du Code pénal.

⁷² Chr. ENGELS, « La saisie pénale immobilière », Rev. not. b., 2009, pp. 548 et s., sp. p. 565.

⁷³ Civ. Bruxelles (ch. sais.), 14 février 2008, J.L.M.B. 2009, p. 558, avec note, Rev. not. b., 2009, p. 266, avec note G. DE L., T. Not. 2009, p. 393, avec note D. MICHIELS.

⁷⁴ G. de LEVAL, *La saisie immobilière*, 2012, n° 222-2.

⁷⁵ Liège (11^e ch.), 25 février 2008, Rev. not. b., 2009, p. 256 ; l'arrêt retient également l'attention en ce qu'il énonce que la décision pénale ayant prononcé la peine de la confiscation n'a pas autorité de chose jugée en ce qui concerne l'identité du ou des propriétaires des immeubles confisqués, en sorte que l'intervention volontaire de l'épouse devant le juge pénal ne fait pas obstacle à la recevabilité d'une action en revendication de droit commun dans laquelle le juge du fond doit apprécier, sur la base des règles de droit civil, si la partie qui revendique un bien justifie qu'elle en est bien propriétaire ; lorsque tel est le cas, l'épouse à l'origine de l'action en revendication est en droit d'obtenir la moitié du prix de vente des immeubles confisqués.

Une décision du même jour du juge des saisies de Liège relève l'absence de personnalité juridique de l'organe central, de sorte que c'est l'Etat belge qui doit être le destinataire d'une action en justice, et la nécessité du respect du droit des tiers en cas de confiscation prononcée, en application de l'article 433 terdecies du Code pénal⁷⁶, sur des biens qui n'appartiennent pas au condamné⁷⁷. Le jugement décide que suite à la confiscation, il s'est créé une indivision entre l'Etat belge et l'épouse commune en biens quant aux droits de propriété acquis par l'Etat par suite de la confiscation. Dès lors que l'article 43bis du Code pénal est inapplicable dans un tel cas de figure, la demande de mainlevée par l'épouse commune en biens consiste en la mise en œuvre de l'action en revendication de droit commun de telle sorte que les droits de la revendiquante peuvent être mis en œuvre indépendamment du respect des règles prévues à l'arrêté royal du 9 août 1991 réglant le délai et les modalités du recours des tiers prétendant droit sur une chose confisquée.

Ultérieurement, cette même juridiction a estimé qu'une saisie pénale et une saisie civile peuvent coexister sur un même bien ; la saisie-exécution civile d'un bien déjà pénalement saisi n'est pas en soi abusive dès lors qu'une levée de la saisie pénale peut être obtenue et que ce n'est pas parce que certains biens sont saisis pénalement qu'ils seront d'office confisqués *in fine* ou attribués à la partie civile ; étant donné qu'il n'est pas possible de connaître la date à laquelle l'instance pénale sera définitivement tranchée, il n'est pas abusif de saisir un bien qui est grevé d'une hypothèque pour un solde restant dû conséquent⁷⁸.

La cour d'appel de Bruxelles décide quant à elle que « *le curateur d'une société dont un immeuble a fait l'objet d'une saisie conservatoire pénale est justifié à demander la mainlevée de cette saisie en raison des frais qu'occasionne l'entretien du bien, dès lors que le produit de la vente sera déposé sur un compte spécial de nature à sauvegarder les droits éventuels des parties et des tiers* »⁷⁹.

Enfin, par un très important arrêt du 5 septembre 2014, la Cour de cassation a décidé que ni la saisie d'un immeuble par le procureur du Roi, ni sa confiscation ne pouvaient, en principe, porter atteinte aux droits des créanciers dont l'hypothèque a été inscrite au bureau des hypothèques avant la date de la transcription de la saisie. Ces créanciers peuvent par conséquent exercer leurs droits d'exécution sur le bien immobilier, malgré la saisie pénale⁸⁰.

⁷⁶ Cette disposition s'inscrit dans un chapitre du Code pénal qui incrimine les comportements des marchands de sommeil.

⁷⁷ Civ. Liège (ch. sais.), 25 février 2008, Rev. not. b. 2009, p. 262, avec note G. de L.

⁷⁸ Civ. Liège (ch. s.), 3 mars 2010, Ius & Actores, 2011, p. 279, avec note I. BAMBUST.

⁷⁹ Bruxelles (11^e ch.), 27 juin 2012, Rev. not. b., 2013, p. 226.

⁸⁰ Cass. (1^{ère} ch.), 5 septembre 2014, Rev. not. b., 2015, p. 467, R.W., 2014-15 (somm.), p. 1583, R.D.C. (somm.), p. 938.