



UNION FRANCOPHONE DES HUISSIERS DE JUSTICE asbl

LA SAISIE-EXECUTION IMMOBILIERE JUSQU'À LA DESIGNATION DU NOTAIRE

Céline Degouis

Sébastien Hainaut

Cours du 12 et 18 janvier 2018

Table des matières

Titre 1 : les éléments essentiels de la saisie-exécution immobilière	6
Chapitre 1 : la créance et le titre exécutoire	6
Section 1 : la créance.....	6
Section 2 : le titre exécutoire	6
Sous-section 1 : le titre judiciaire	7
Sous-section 2 : l'acte notarié	8
Sous-section 3 : l'acte de la puissance publique	9
Chapitre 2 : Les parties intervenantes	9
Section 1 : le créancier et le débiteur	9
Section 2 : le mandat « renforcé » et l'abus de droit.....	10
Sous-section 1 : les règles du mandat	10
Sous-section 2 : la notion de mandat renforcé et l'abus de droit.....	10
Section 3 : le régime particulier des époux	11
Chapitre 3 : les biens saisissables	12
Section 1 : les biens saisissables	13
Sous-section 1 : les immeubles par nature et par incorporation.....	13
Sous-section 2 : les immeubles par destination	14
Sous-section 3 : les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent.....	15
Sous-section 4 : les immeubles hypothéqués et les immeubles en indivision	16
Section 2 : les biens insaisissables	16
Sous-section 1 : les droits exclusivement attachés à la personne du saisi.....	16
Sous-section 2 : les personnes morales de droit public.....	16
Sous-section 3 : les immeubles affectés au culte	16
Sous-section 4 : le régime particulier de l'insaisissabilité de la résidence de l'indépendant	17
1 : Notion de travailleur indépendant, de résidence principale et dettes professionnelles	17
2 : Objet, forme et effets	18
3 : Fin du régime d'insaisissabilité	19
4 : la règle du remploi.....	20
Titre 2 : Le commandement de payer préalable à saisie-exécution immobilière	21
Chapitre 1 : Base légale et nature	21
Chapitre 2 : La conciliation obligatoire	22
Section 1 : Base légale et ratio legis	22
Section 2 : Champ d'application.....	22
Section 3 : Juge compétent	23
Section 4 : Sanctions	24

Section 5 : Rédaction de l'exploit de commandement	24
Chapitre 3 : Recherches préalables	24
Section 1 : L'origine de propriété	24
Section 2 : Le certificat hypothécaire	25
Sous-section 1 : intérêt et contenu	25
Sous-section 2 : registre public tenu par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale	26
Sous-section 3 : les rétributions et modes de paiement	28
Sous-section 4 : bureau compétent	28
Sous-section 5 : formulaire	28
Sous-section 6 : tarif des Huissiers de Justice	29
Section 3 : L'extrait de la matrice cadastrale	29
Chapitre 4 : La rédaction de l'exploit	30
Section 1 : Les mentions obligatoires	30
Sous-section 1 : les mentions communes aux exploits d'Huissier de Justice	30
Sous-section 2 : La mention du Tribunal compétent	30
Sous-section 2 : L'information de la possibilité de la mise en vente de gré-à-gré	30
Section 2 : La copie du titre	31
Section 3 : Désignation des parties	32
Sous-section 1 : Les personnes physiques	32
Sous-section 2 : Les personnes morales	33
Section 4 : Désignation des immeubles	33
Section 5 : Le décompte	34
Section 6 : L'élection de domicile	34
Chapitre 5 : Les effets du commandement	36
Section 1 : L'interruption de la prescription	36
Section 2 : Mise en demeure du débiteur	36
Section 3 : premier acte d'exécution et préalable à la saisie	36
Chapitre 6 : durée de validité du commandement	37
Sous-section 1 : le principe	37
Sous-section 2 : La suspension du délai de validité	37
Sous-section 3 : cas particulier	38
Chapitre 7 : La publicité du commandement	39
Section 1 : La transcription de l'exploit	39
Sous-section 1 : Transcription facultative	39
Sous-section 2 : Délai	39
Sous-section 3 : Les effets	39

Sous-section 4 : Le renouvellement.....	40
Sous-section 5 : la durée de validité du commandement en cas de précédente saisie	41
Sous-section 6 : la radiation	41
Section 2 : Le dépôt de l’avis de commandement au FCA	42
Titre 3 : La saisie-exécution immobilière	43
Chapitre 1 : Définition, base légale et formalités préalables	43
Chapitre 2 : les délais	43
Chapitre 3 : la rédaction de l’exploit	44
Section 1 : les mentions communes aux exploits d’huissier de justice	44
Section 2 : L’énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est faite ;.....	45
Section 3 : La désignation des immeubles saisis de la manière prescrite par l’article 141 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 ;.....	45
Section 4 : Identification des parties.....	46
Section 5 : L’indication du juge qui statuera sur la requête visée à l’article 1580 du Code Judiciaire.	46
Section 6 : L’indication de la faculté offerte au débiteur de transmettre au juge tout offre d’achat de gré à gré de son immeuble dans les huit jours de la signification de la saisie ;	47
Section 7 : Le fichier central des avis de saisie.....	47
Chapitre 3 : les effets de la saisie	48
Section 1 : Possession de l’immeuble saisi.....	48
Section 2 : Immobilisation des fruits pendant par racines.....	48
Section 3 : Immobilisation des fruits naturels et industriels	49
Section 3 : Immobilisation des loyers et fermages.....	49
Chapitre 4 : Publicité de la saisie	50
Section 1 : La transcription de la saisie	50
Sous-section 1 : les délais	50
Sous-section 2 : délai de validité et renouvellement.....	51
Sous-section 3 : le refus.....	52
Sous-section 4 : les effets	52
Sous-section 5 : la mainlevée	53
Section 2 : Le dépôt de l’avis de saisie au FCA.....	54
Chapitre 5 : Concurrences entre plusieurs saisies	54
Section 1 : la jonction des saisies	54
Section 2 : la réunion des saisies	55
Section 3 : la subrogation	55
Titre 4 : La sommation d’avoir à payer ou délaisser contre le tiers-détenteur ou l’affectant hypothécaire	57
Chapitre 1 : Base légale et principe	57

Chapitre 2 : La notion de tiers-détenteur	58
Chapitre 3 : titre exécutoire et subsidiarité.....	58
Chapitre 4 : La conciliation obligatoire	58
Chapitre 5 : Les mentions obligatoires dans la sommation	59
Section 1 : les mentions communes aux exploits d’Huissier de Justice	59
Section 2 : L’information de la possibilité de la mise en vente de gré-à-gré.....	59
Chapitre 6 : Le cas du règlement collectif de dettes du débiteur	59
Chapitre 7 : Les effets de la sommation	60
Chapitre 8 : la transcription de la sommation	60
Chapitre 9 : La durée de validité du commandement et de la sommation.....	60
Titre 5 : les voies de recours.....	62
Chapitre 1 : le recours du saisi.....	62
Section 1 : l’opposition devant le juge des saisies	62
Section 2 : les termes et délais.....	62
Section 3 : les actions en nullités	62
Chapitre 2 : le recours du tiers – l’action en distraction	63
Chapitre 3 : les voies de recours contre les décisions prononcées par le juge des saisies à l’occasion d’une saisie-exécution immobilière.....	64
Titre 6 : la requête en désignation de notaire	65
Chapitre 1 : Le retour des pièces de la transcription	65
Chapitre 2 : La sortie d’indivision	65
Section 1 : principe et opposabilité aux créanciers du pacte d’indivision	65
Section 2 : droit pour les créanciers de provoquer le partage ou la licitation.....	66

Titre 1 : les éléments essentiels de la saisie-exécution immobilière

Afin de procéder à une saisie-exécution immobilière, il faut :

- Une créance et un titre exécutoire ;
- Un créancier, un débiteur et éventuellement un tiers-détenteur ;
- Des biens saisissables ;

Chapitre 1 : la créance et le titre exécutoire

Section 1 : la créance

En principe, toute créance, soit hypothécaire, soit chirographaire, quel qu'en soit le montant et le fondement juridique peut donner lieu à une saisie-exécution immobilière.

L'article 1494 du Code judiciaire prévoit qu'« *il ne sera procédé à aucune saisie exécution mobilière ou immobilière qu'en vertu d'un titre exécutoire et pour choses liquides et certaines* ».

Ainsi, la créance qui sert de base aux poursuites doit être certaine, liquide et exigible :

- certaine : son existence doit être incontestable,
- liquide : son montant doit être établi avec précision,
- exigible : le paiement peut être réclamé de manière immédiate¹.

Section 2 : le titre exécutoire

Le créancier ne peut procéder à aucune exécution forcée sans être muni d'un titre exécutoire.

On appelle titre exécutoire « un acte écrit délivré au nom du Souverain qui donne pouvoir à son titulaire de procéder à l'exécution forcée du droit qu'il constate² ».

Il doit être revêtu de la formule exécutoire déterminée par arrêté royal³. La formule exécutoire est le texte formel qui doit être apposé sur l'expédition d'un jugement pour en rendre possible l'exécution.

Le titre exécutoire doit conserver toute son actualité lors de sa mise en œuvre. En cas de changement de circonstances, il appartiendra au juge des saisies d'apprécier cet élément. Il se peut, en effet, que le titre ne soit plus actuel si, par exemple, le paiement est intervenu, s'il y a eu compensation ou prescription.

¹ Article 1186 du Code civil.

² DE LEVAL, G., « Règles communes aux voies d'exécution », in *Droit judiciaire – Tome 2*, Bruxelles, Editions Larcier, 2015, p.1315.

³ Arrêté royal du 21 juillet 2013 déterminant la formule exécutoire des arrêts, jugements, ordonnances, mandats de justice ou actes comprenant exécution parée, *M.B.*, 21 juillet 2013.

Le titre exécutoire doit être pris au sens large. Il existe trois types de titres exécutoires.

Il peut être judiciaire, notarié ou émaner de toute administration publique apte à délivrer une contrainte.

Sous-section 1 : le titre judiciaire

Le terme jugement entendu dans son sens plus large désigne toute décision rendue par une autorité judiciaire légalement constituée.

Il englobe d'autres situations telles que les procès-verbaux de conciliation⁴, le jugement d'accord⁵, les décisions d'exequatur des sentences arbitrales⁶.

Sont également visés l'exécution sur base de décisions étrangères consacrée par différents règlements européens, tel que le règlement européen 1515/2012 du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, Bruxelles Ibis, le règlement 2201/2003 relatif à la compétence, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière matrimoniale et de responsabilité parentale, dit Bruxelles IIbis, le règlement 805/2004 portant création d'un titre exécutoire européen pour les créances incontestées, le règlement 1896/2006 instituant une procédure européenne d'injonction de payer et le règlement 861/2007 instituant une procédure européenne de règlements des petits litiges.

La décision de justice doit ainsi répondre à la triple condition de condamner à une somme d'argent, d'être coulée en force de chose jugée⁷ ou exécutoire par provision⁸ ainsi que d'être signifiée au débiteur.

La signification préalable est prévue par le texte à peine de nullité des actes d'exécution⁹.

Selon le prescrit de l'article 1386 du Code judiciaire, aucun jugement ni acte ne peuvent être mis à exécution que sur production de l'expédition revêtue de la formule exécutoire déterminée par le Roi.

L'huissier de justice disposant de la décision avec la formule exécutoire pourra ainsi procéder à la procédure de saisie.

En cas de contestation suscitée par la force exécutoire du titre, celle-ci sera portée devant le juge des saisies. L'exercice de cette action n'a pas d'effet suspensif et le juge prononce s'il y a lieu la mainlevée de la saisie.

⁴ Article 733 du Code Judiciaire.

⁵ Article 1043 du Code Judiciaire.

⁶ Article 1719 du Code Judiciaire.

⁷ Article 28 du Code Judiciaire.

⁸ Article 1397 du Code Judiciaire

⁹ Article 1495, al.3 du Code Judiciaire.

Sous-section 2 : l'acte notarié

L'acte notarié était consacré par l'article 1317 du Code civil qui a été abrogé par la loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve »¹⁰.

Désormais, il est fait référence à l'acte authentique aux articles 8.15 à 8.17 du nouveau Code civil.

L'article 19 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat¹¹ confèrent au notaire la possibilité de créer des titres exécutoires.

Revêtu de la formule exécutoire, il permet ainsi au créancier de procéder à l'exécution forcée des obligations que l'acte constate et lui évite de devoir obtenir un jugement.

L'acte notarié est ainsi doté d'un double privilège :

- Le privilège du préalable qui le dispense d'avoir à faire le détour d'une procédure judiciaire afin d'obtenir une condamnation.
- Le privilège de l'immédiateté d'exécution qui lui permet ainsi de procéder aux poursuites sans devoir au préalable signifier l'acte comme il doit le faire pour un jugement. En effet, le débiteur était partie de l'acte, il l'a signé et doit nécessairement en connaître le contenu.

Il existe tout de même un certain contrôle judiciaire a posteriori qui peut intervenir dans le cadre de l'exécution sur base d'un acte notarié :

- La force exécutoire de l'acte notarié n'empêche pas le débiteur de demander et d'obtenir des délais de grâce prévus à l'article 1244 du Code civil. Ainsi, l'article 1334 du Code Judiciaire précise que lorsque l'exécution ou la saisie ont lieu en vertu d'un acte authentique, une demande de délai peut être formée auprès du juge des saisies. Cette demande doit intervenir dans les quinze jours du commandement, ou s'il n'y a pas lieu à commandement, à partir du premier acte de saisie signifié au débiteur. Ce délai est prévu à peine de déchéance.
- La force exécutoire d'un acte notarié peut également être suspendue par le juge si une contestation sérieuse est soulevée. Ceci découle d'une prérogative plus générale qui revient au juge des saisies en tant que contrôleur de l'exécution.
- Il existe le recours du débiteur avec une plainte en faux devant les juridictions répressives et l'action en inscription de faux devant les juridictions civiles qui peuvent amener la suspension des poursuites. Il est prévu expressément par l'article 8.17 du nouveau Code civil que le juge peut suspendre l'exécution de l'acte en cas d'inscription en faux.

¹⁰ La loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve », *M.B.*, 14/05/2019, entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2020.

¹¹ Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat du 16 mars 1803, *M.B.*, 16 mars 1803.

Afin d'être exécutoire, l'acte doit être revêtu de l'authenticité.

L'exécution de l'acte notarié est poursuivie sur base de l'expédition de l'acte revêtu de la formule exécutoire, que l'on nomme la « grosse », et ce conformément à l'article 25 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

L'huissier de justice est habilité à exiger l'original de cette expédition¹².

Ainsi, il suffit à la partie dont la créance certaine, liquide et exigible est constatée par acte notarié, de remettre à l'huissier de justice la grosse de cet acte pour procéder à une mesure de saisie exécution immobilière.

L'acte notarié doit être auto-suffisant¹³ en ce qu'il doit permettre la détermination d'une créance certaine, liquide et exigible et pour autant que les modalités et conditions qui assortissent l'obligation soient suffisamment définies.

La jurisprudence s'est d'ailleurs prononcée à ce sujet.

Le Juge des Saisies de Bruxelles a annulé une saisie exécution immobilière considérant l'acte notarié non exécutoire car le règlement général des conditions d'ouverture de crédit annexé à l'acte n'est pas signé par les parties¹⁴¹⁵.

Dans ce cas, il reste alors au créancier à obtenir un jugement contre son débiteur pour procéder à la saisie exécution immobilière.

Sous-section 3 : l'acte de la puissance publique

La puissance publique a le pouvoir de se donner elle-même un titre exécutoire, se dispensant ainsi de ce préalable qu'est le recours à la justice.

Chapitre 2 : Les parties intervenantes

Section 1 : le créancier et le débiteur

- Le *créancier* est la personne titulaire de la créance certaine, liquide et exigible ainsi que du titre exécutoire. En principe, tout créancier peut poursuivre la saisie-exécution immobilière.
- Le *débiteur* est la personne tenue de payer la dette. En principe, il est débiteur et propriétaire de l'immeuble que le créancier veut saisir.

¹² Circulaire de la Chambre Nationale des Huissiers de Justice du 18 mai 2004 n.2004/071.

¹³ DE LEVAL, G., *Droit Judiciaire, Tome 2, Manuel de procédure civile*, Bruxelles, éd. Larcier, p1324.

¹⁴ Civ. Bruxelles (sais.), 28 février 1994 ;

¹⁵ Dans le même sens, Anvers (3^e ch.), 10 mars 2010, R.D.J.P., 2010, p. 227

S'il décède en cours de procédure, la procédure sera poursuivie en vertu de l'article 877 du Code civil et 1618 du Code judiciaire qui indique que malgré le décès du saisi survenu depuis l'ordonnance qui désigne le notaire, la vente de l'immeuble sera poursuivie.

- Exception au débiteur seul saisi : le *tiers-détenteur* est la personne qui est propriétaire du bien saisi, mais elle n'est en rien tenue à la dette sur son patrimoine personnel (*voir supra*).

Section 2 : le mandat « renforcé » et l'abus de droit

Sous-section 1 : les règles du mandat

En vertu de l'article 1393 du Code Judiciaire, la remise de l'expédition du jugement ou de l'acte à l'huissier de justice vaut pouvoir pour toute exécution. Ainsi, l'huissier de justice reçoit la charge de poursuivre l'exécution, notamment de saisir les biens du débiteur, sans distinction entre les meubles et les immeubles.

L'huissier de Justice est un officier ministériel et public à qui l'Etat a délégué une partie de son pouvoir. C'est la raison pour laquelle il ne peut refuser une demande, sauf si la loi ou la déontologie le lui interdit. Il agit toujours à la requête de quelqu'un qui lui a confié une mission.

Sous-section 2 : la notion de mandat renforcé et l'abus de droit

Le mandat donné à l'huissier de justice est un mandat *sui generis*, en ce sens que l'huissier de justice n'est pas seulement le mandataire d'un créancier, mais il agit en tant qu'auxiliaire de justice.

Comme nous le verrons ci-après, la procédure de saisie-exécution immobilière est lourde et coûteuse. Il importe donc d'obtenir un mandat exprès de la partie requérante lorsqu'il s'agit d'exécuter dans ce sens. Malgré le prescrit de l'article 1393 du Code judiciaire, l'huissier de justice veillera à informer au mieux son requérant des possibilités de poursuite sur le patrimoine du débiteur. Ceci tout en restant vigilant afin de ne pas nuire de manière disproportionnée aux intérêts de toutes les parties en présence.

En effet, l'huissier de justice est tenu d'observer les normes de prudence que tout huissier de justice avisé, placé dans les mêmes circonstances est tenu de respecter.

En tant qu'auxiliaire de justice, il doit veiller aux droits des différentes parties et pourra refuser d'exercer son ministère en vue d'éviter d'être confronté à un abus de droit.

Pourrait être considéré comme un abus de droit, l'huissier de justice qui effectue directement une saisie immobilière sans tenter une procédure mobilière alors qu'il existe un patrimoine mobilier suffisant.

Plusieurs critères doivent être réunis pour apprécier l'abus de droit : le montant de la créance, l'information donnée au débiteur, les frais exposés par rapport au montant de la créance, la valeur tantôt dérisoire, tantôt excessive de l'assiette de la saisie, le résultat escompté¹⁶.

La jurisprudence s'accorde pour sanctionner l'abus de droit par une réduction à un usage normal de ce droit ou à la réparation du dommage causé.

Section 3 : le régime particulier des époux

L'article 1562 du Code Judiciaire¹⁷ stipule que "*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*".

Dès lors, qu'il s'agit de saisir un immeuble commun, la procédure de saisie exécution immobilière doit être diligentée contre les deux époux.

Cette disposition a pour but de remédier à de nombreuses difficultés hypothécaires et procédurales à charge d'époux communs en biens. Auparavant, il existait trois thèses :

- Le courant civiliste, la procédure d'exécution pouvait être diligentée à charge du seul époux repris au titre exécutoire
- Un autre courant se basait sur l'efficacité de la mesure et les contraintes de la publicité hypothécaire afin d'exiger une procédure d'exécution diligentée à charge des deux époux
- Un courant des spécialistes du droit judiciaire jugeait suffisant de dénoncer la procédure au conjoint non repris au titre ;

Le législateur est intervenu pour assurer la sécurité juridique. Ainsi, tous les actes de cette procédure doivent être signifiés aux deux intéressés, aussi bien le commandement de payer, l'exploit de saisie, l'ordonnance de désignation du notaire, la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et l'extrait d'acte d'adjudication doivent être signifiés aux époux séparément. Ceci est d'application même si le titre exécutoire n'est établi qu'à charge d'un seul des époux.

En pratique, il convient de mentionner dans son acte :

Dans l'espace ad hoc pour la signification à personne, dans la mention de l'époux non repris au titre : « aux fins de satisfaire à l'article 1562 du Code Judiciaire et à la jurisprudence actuelle » ;

Quid de la sanction en cas de défaut d'application de l'article 1562 du Code judiciaire ?

La jurisprudence s'est prononcée sur cette question et a déclaré nul un commandement préalable à saisie-exécution immobilière signifié à un seul des époux. Le commandement doit être recommencé en respectant le prescrit légal¹⁸.

¹⁶ DE LEVAL, G., *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p.91.

¹⁷ Modifié par la loi du 29 mai 2000 portant création d'un fichier central des avis de saisie, de délégation, de cession et de règlement collectif de dettes et modifiant certaines dispositions du Code Judiciaire, *M.B.*, 9 août 2000 ;

¹⁸ Leleu, Y-H., *Revue critique de jurisprudence belge, Examen de jurisprudence 2006-2017*, p.365.

L'article 1562 du Code judiciaire n'intervient que pour le paiement d'une dette commune ou d'une dette propre qui engage un immeuble commun. Dans les autres cas, le droit commun prévaut, on effectuera une dénonciation de l'acte au conjoint. Aucun formalisme n'est prévu pour cette dénonciation. En pratique, la dénonciation s'effectue dans le même acte à la fin de celui-ci.

Il importe donc de connaître le régime matrimonial des époux.

En effet, dans le cadre d'un régime de séparation de biens prévus par l'article 1466 du Code civil, le droit commun reste d'application et le créancier doit, en tout état de cause, disposer d'un titre exécutoire à charge du débiteur¹⁹.

La loi du 6 mai 2009 portant des dispositions diverses a introduit un registre central des contrats de mariage²⁰ qui permet d'organiser une publicité centralisée de données de tous les contrats de mariage. Bien que le registre national nous informe de l'état civil des personnes, l'huissier de justice a ainsi accès au régime matrimonial afin d'effectuer sa mission au mieux dans le cadre d'une poursuite immobilière.

L'article 215 du Code Civil protège, quant à lui, l'immeuble servant de logement familial. Cette disposition ne fait pas obstacle à ce qu'un créancier puisse procéder à une saisie immobilière sur un bien immeuble qui sert de logement principal aux époux. Ainsi, s'il s'agit d'un immeuble propre au débiteur, l'acte n'est pas signifié à l'époux mais une dénonciation s'impose.

Chapitre 3 : les biens saisissables

La pierre angulaire de l'objet des poursuites était prévue à l'article 7 de la loi hypothécaire.

Cette disposition bien connue a été abrogée par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil²¹ entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021.

Désormais, la notion de « patrimoine » fait son apparition dans le Code civil. L'article 3.35 du nouveau Code civil le définit comme étant l'universalité de droit comprenant l'ensemble de ses biens et obligations présents et à venir. Toute personne physique ou morale a un et, sauf si la loi en dispose autrement, un seul patrimoine.

L'article 3.36, quant à lui, prévoit un droit de gage général. Le créancier peut exercer son droit de recours sur tous les biens de son débiteur.

La saisissabilité des biens du débiteur est la règle. Les exceptions doivent être entendues de manière restrictive.

¹⁹ Voyez à ce sujet, DIRIX, E., *Droits d'exécution et régimes matrimoniaux*, Kluwer, 2013, p.73

²⁰ Loi du 6 mai 2009 portant des dispositions diverses, *M.B.*, 19 mai 2009 ;

²¹ Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020 ;

La Cour de Cassation a déclaré dans un arrêt de principe du 27 janvier 1983 qu'un bien n'est insaisissable que s'il est déclaré tel par la loi, à moins qu'il ne soit par nature ou qu'il ne soit attaché exclusivement à la personne du saisi.

Section 1 : les biens saisissables

En vertu de l'article 1560 du Code judiciaire, les biens immobiliers qui peuvent être saisis sont :

- Les biens immobiliers, et leurs accessoires réputés immeubles, à condition qu'ils soient la propriété du débiteur ;
- Les droits d'usufruit, d'emphytéose et de superficie appartenant au débiteur, sur les biens de même nature ;

Pour définir la notion d'immeuble, il ne faut plus se référer aux articles 517 et suivant du Code civil qui ont été abrogés.

Le législateur a établi une nouvelle classification des biens meubles et immeubles dans le titre 2 du nouveau livre 3 du Code civil.

L'article 3.46 précise que tous les biens sont meubles ou immeubles. Tout ce qui n'est pas immeuble est meuble. Les biens meubles constituent dès lors une catégorie résiduelle.

Ainsi, les biens immeubles sont toujours repris sous quatre catégories, à savoir, par leur nature, par leur incorporation, par leur destination, ou par leur objet²².

Sous-section 1 : les immeubles par nature et par incorporation

Les fonds de terre et les divers volumes les composant, déterminés en trois dimensions, sont des immeubles par nature. Le critère utilisé pour cette catégorie est le sol mais une nouvelle notion de « volume » est ainsi introduite.

Désormais, les immeubles par incorporation sont expressément définis par le nouveau Code civil.

Sont immeubles par incorporation, tous ouvrages et plantations qui, s'incorporant aux immeubles par nature, en constituent une composante inhérente²³.

Auparavant, la seule référence à ce type d'immeuble était la référence à la tuyauterie servant à la conduite des eaux conformément à l'ancien article 523 du Code civil.

Cette réforme était donc nécessaire aux fins de rendre les définitions modernes et adaptées aux concepts économiques actuels.

²² Articles 3.47 et 3.49 du nouveau Code civil.

²³ Article 3.47 al. 2 du nouveau Code civil.

A titre d'exemple, on peut considérer comme immeuble par incorporation, des panneaux photovoltaïques en faisant référence à la solidité des fixations et au fait que les panneaux font corps et forment un tout avec l'immeuble²⁴.

Sous-section 2 : les immeubles par destination

Les immeubles par destination sont des biens meubles, considérés fictivement par la loi, comme des immeubles eu égard à l'utilisation que leur propriétaire en fait²⁵.

Les différents biens forment alors un seul ensemble soumis à un corps de règles uniques. La Cour de Cassation, dans un arrêt 15 février 2007, prévoit que les immeubles par destination ne peuvent être saisis que par une saisie immobilière portant sur l'ensemble du fonds au service duquel ils sont affectés²⁶. En l'espèce, il s'agissait d'une saisie exécution mobilière qui portait sur des appareils de boucherie.

Cette jurisprudence doit être lue avec souplesse. En effet, les immeubles par destination sont ainsi inclus d'office dans la saisie immobilière du fonds auquel ils sont attachés mais ils peuvent être également appréhendés isolément au moyen d'une saisie mobilière s'ils sont aisément réalisables indépendamment du fonds²⁷.

L'ancien article 524 du Code Civil définissait les immeubles par destination comme « *les objets que le propriétaire d'un fond y a placés pour le service et l'exploitation de ce fond* ».

Étaient visés par le texte, à titre d'exemple, les ruches à miel, les poissons des étangs, les animaux attachés à la culture. Cette énumération était évidemment trop rurale.

Le nouveau Code civil innove²⁸ et définit l'immeuble par destination comme « les accessoires d'un immeuble »²⁹.

Les accessoires étant visés par l'article 3.9 du Code civil. Par cette définition, le législateur consacre la condition d'unicité de propriétaires et le critère de l'affection.

Ainsi, il s'agit d'un objet que le propriétaire d'un fond y a placé pour le service et l'exploitation de ce fond.

Pour répondre à cette notion de bien immeuble, les mêmes conditions³⁰ doivent être réunies :

²⁴ Liège, 11 septembre 2014, R.G.D.C., 2016/4, p.220

²⁵ TERRE, F., et SIMLER, P. *Droit Civil les biens*, 7^e éd., Dalloz, p.41.

²⁶ Cass., 15 février 2007, R.C.J.B., 2010, p.58.

²⁷ GIELEN, P., *La saisie mobilière*, Larcier, 2011, p.90.

²⁸ Voyez à cet égard, BERNARD, N. et DEFRAITEUR, V., *La réforme 2020 du droit des biens*, J.T., 23/05/2020, p. 413.

²⁹ Article 3.47 al. 4 du nouveau Code civil

³⁰ PIRLET, B., « Section 2 – Distinction parmi les biens » in *Droits réels*, Bruxelles, Editions Larcier, 2017, p15-55.

- *Immeuble exploité* : l'immeuble dans lequel ou sur lequel se situe le bien doit avoir un rôle de production, c'est-à-dire une activité d'exploitation. Cette exploitation peut être commerciale, agricole, et même civile ;
- *Affectation du bien* : Il faut que le bien soit mis au service de l'immeuble, qu'il soit affecté à l'exploitation de l'immeuble ;
- *Unicité de propriété* : il faut que le propriétaire du meuble soit également le propriétaire de l'immeuble au service duquel le meuble est affecté ;
- *Publicité* : l'immeuble auquel est affecté le bien doit être aménagé de façon à révéler cette exploitation. Il faut que cette exploitation soit connue des tiers ;

Les immeubles par attache à perpétuelle demeure, anciennement article 524 dernier alinéa du Code civil, sont toujours considérés comme des immeubles par destination.

Ils sont également visés par l'article 3.9 du nouveau Code civil qui indique qu'un bien est l'accessoire d'un autre bien « s'il lui est attaché à demeure ».

A titre d'illustration, la jurisprudence qualifie de biens immeubles par attache à perpétuelle demeure, une grille de radiateur en fer forgé, une rampe d'escalier, un miroir fait sur mesure et présentant des éléments décoratifs³¹.

Sous-section 3 : les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent

Il s'agit de droits réels d'usage³².

Sont visés par l'article 1560, deuxième alinéa du Code Judiciaire :

Le *droit d'usufruit* est le droit de jouir d'un immeuble dont un autre à la propriété, qualifié de nue-propriétaire, mais avec l'obligation d'en conserver la substance ; Rare cas en pratique eu égard à la nature même de l'usufruit.

Le *droit d'emphytéose* est un droit réel d'usage qui confère un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble³³. Le droit d'emphytéose a la particularité d'avoir une durée de minimum 15 ans et maximum 99 ans. Le législateur a supprimé le caractère obligatoirement onéreux du droit d'emphytéose pour lequel une redevance n'est plus requise.

Le *droit de superficie* est un droit réel d'usage qui confère la propriété des volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en-dessus du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantation³⁴. Il consiste à avoir la propriété sur des bâtiments à construire ou plantations, sur les fonds d'autrui, avec une durée maximum de 99 ans.

³¹ PIRLET, B., « Section 2 – Distinction parmi les biens » in *Droits réels*, Bruxelles, Editions Larcier, 2017, p15-55.

³² Appellation nouvelle de l'article 3.3 al.3 du nouveau Code civil.

³³ Article 3.167 du nouveau Code civil.

³⁴ Article 3.177 du nouveau Code civil.

Sous-section 4 : les immeubles hypothéqués et les immeubles en indivision

Le Code Judiciaire prévoit un régime particulier pour les immeubles hypothéqués ainsi que les immeubles en indivision.

En vertu de l'article 1563 du Code judiciaire, le créancier doit poursuivre en premier lieu l'immeuble hypothéqué à son profit.

C'est seulement en cas d'insuffisance de l'immeuble hypothéqué qu'il pourra saisir d'autres immeubles appartenant au débiteur. Dans ce cas, le requérant doit faire constater cette insuffisance par le juge des saisies.

Il devra présenter une requête qui contient l'extrait de matrice cadastrale ainsi que le certificat de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale qui relate, le cas échéant, toutes les inscriptions existantes et toutes les transcriptions de commandement et de saisie portant sur lesdits biens.

La décision du juge des saisies n'est pas susceptible de recours.

En vertu de l'article 1561 du Code judiciaire, le créancier peut poursuivre sur la part indivise de son débiteur qu'après avoir demandé le partage ou la licitation du bien au tribunal de première instance.

Section 2 : les biens insaisissables

Sous-section 1 : les droits exclusivement attachés à la personne du saisi

Sont visés à l'article 1166 du Code civil. Par exemple, l'usufruit des pères et mères sur les biens de leurs enfants mineurs prévu par l'article 384 du Code Civil ;

Sous-section 2 : les personnes morales de droit public

Ainsi, l'article 1412bis du Code judiciaire prévoit que les biens appartenant à l'Etat, aux Régions, aux Communautés, aux provinces, aux communes, aux organismes d'intérêt public et généralement à toutes personnes morales de droit public sont insaisissables.

Cette disposition trouve son fondement sur le principe de la continuité et de la régularité du service public.

Sous-section 3 : les immeubles affectés au culte

Ce régime d'insaisissabilité est prévu par l'article 1408, §1^{er}, 4^o du Code Judiciaire.

Sous-section 4 : le régime particulier de l'insaisissabilité de la résidence de l'indépendant

Une importante exception au principe de la saisissabilité des biens est le régime particulier du travailleur indépendant prévu par la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses³⁵, modifiée en 2009 par la loi du 6 mai 2009 portant des dispositions diverses³⁶ et en 2014 par la loi du 15 janvier 2014 modifiant la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses et la loi du 15 janvier 2014 portant des dispositions en matière de P.M.E³⁷.

Cette loi contient un chapitre intitulé « Insaisissabilité du domicile de l'indépendant ».

Le travailleur indépendant a la possibilité de rendre insaisissable les droits réels qu'il détient sur l'immeuble qui fait l'objet de sa résidence principale.

Cette protection est subordonnée à la constitution d'un acte notarié soumis à une publicité hypothécaire. Elle ne vaut que pour les dettes professionnelles postérieures à la date de la transcription de l'acte.

1 : Notion de travailleur indépendant, de résidence principale et dettes professionnelles

Ce régime s'applique à tout travailleur indépendant qui est défini par l'article 72 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses comme « *toute personne physique qui exerce à titre principal, à titre complémentaire, ou en qualité d'actif après pension, en Belgique une activité professionnelle, en raison de laquelle elle n'est pas engagée dans les liens d'un contrat de louage de travail ou d'un statut* ». Le texte prévoit également la protection pour le mandataire d'une personne morale.

Ainsi, les commerçants, artisans, gérant de société ou même titulaire de profession libérale comme avocat ou huissier de justice sont concernés par cette législation.

Le législateur a indiqué que l'engagement d'un indépendant de ne pas faire de déclaration est frappé de nullité absolue. Il a ainsi voulu éviter que, par exemple, dans le cadre d'une demande de crédit, une banque fasse inscrire une clause de renonciation au régime d'insaisissabilité.

Il précise également que la déclaration continue à produire ses effets en cas de modification ou de cessation de l'activité d'indépendant³⁸.

La notion de résidence principale est entendue comme le lieu où vit habituellement un ménage ou une personne isolée. Il s'agit d'une situation de fait, qui se base sur différents éléments tels

³⁵ Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses, *M.B.*, 8 mai 2007, 3^e éd., p 25117.

³⁶ Loi du 6 mai 2009 portant des dispositions diverses, *M.B.*, 19 mai 2009 ; Loi du 15 janvier 2014 modifiant la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses et la loi du 15 janvier 2014 portant des dispositions diverses en matière de P.M.E, *M.B.*, 3 février 2014 ;

³⁷ Loi du 15 janvier 2014 modifiant la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses et la loi du 15 janvier 2014 portant des dispositions diverses en matière de P.M.E, *M.B.*, 3 février 2014 ;

³⁸ Article 77 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses.

que le lieu que rejoint l'intéressé après ses activités professionnelles, les principales consommations de téléphone, lieu de séjour habituel du conjoint³⁹.

Sont essentiellement visées les dettes professionnelles, à l'exclusion des dettes étrangères à l'activité professionnelle du déclarant, des dettes résultant d'une infraction, même si elles concernent l'activité professionnelle, ainsi que des dettes présentant un caractère mixte que concerne tant la vie privée que la vie professionnelle.

Il faut toutefois noter que la déclaration n'entraîne pas une scission du patrimoine. Ainsi, seuls les droits de recours des créanciers professionnels sont limités.

Si la résidence principale est saisie et vendue par un créancier à l'égard duquel la déclaration est sans effet, tous les créanciers peuvent se présenter au moment du partage ultérieur du produit de la vente. Il s'agit du caractère relatif de l'insaisissabilité⁴⁰.

2 : Objet, forme et effets

La loi concerne les droits réels autres que le droit d'habitation⁴¹ et concerne donc le droit de propriété, de nue-propriété, d'usufruit, d'emphytéose et le droit de superficie. Elle déroge ainsi à l'article 3.36 du Code civil (ancien article 8 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851) et à l'article 1560 du Code Judiciaire.

Conformément à l'article 74 de la loi du 25 avril 2007, la déclaration d'insaisissabilité doit être reçue par notaire sous peine de nullité. Cette protection n'est donc pas automatique. L'acte doit contenir la description détaillée du bien immeuble et l'indication du caractère propre, indivis ou commun des droits réels qu'il détient.

En cas d'habitation à usage mixte, la description effectuée par le notaire doit contenir une distinction claire de la partie affectée à la résidence principale et celle affectée à un usage professionnel.

Si la surface de la partie affectée à un usage professionnel représente moins de 30 % de la surface totale de l'habitation, la déclaration de l'insaisissabilité peut porter sur la totalité de l'immeuble.

Par contre, si elle porte sur plus de 30%, la protection ne jouera que sur la partie affectée à la résidence principale. L'établissement préalable de statuts devra être élaboré. Plusieurs entités juridiques sont créées dans l'immeuble, de façon à permettre aux créanciers de saisir la partie professionnelle.

En cas de litige sur l'ampleur de la surface affectée à un usage professionnel ou privé, la charge de la preuve incombe au travailleur indépendant.

³⁹ LEROY, E., L'insaisissabilité de la résidence de l'entrepreneur individuel, *J.T.*, 2007, 6285.

⁴⁰ REYNEBEAU, M., « *Sur la possibilité pour les travailleurs indépendants de faire déclarer la résidence familiale insaisissable* » ;

⁴¹ Article 73 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses.

Si le travailleur indépendant est marié, le notaire ne peut recevoir la déclaration d'insaisissabilité qu'après avoir reçu l'accord du conjoint même si la déclaration porte sur un bien propre appartenant au travailleur indépendant.

Si le conjoint, dont l'accord est requis, le refuse sans motifs graves ou si ce conjoint est présumé absent, interdit ou dans l'impossibilité de manifester sa volonté, l'autre époux peut se faire autoriser par le tribunal de première instance ou, en cas d'urgence, par le président de ce tribunal à faire la déclaration sans cet accord (art. 74 §2).

Les effets de la déclaration subsistent après dissolution du régime matrimonial lorsque le déclarant est attributaire du bien (art.79).

Si les deux époux ont la qualité d'indépendant, ils peuvent faire leur déclaration dans un même acte.

L'acte notarié reprend la déclaration du travailleur indépendant attestant qu'il répond bien à la définition de l'indépendant prévu par le législateur ainsi qu'une brève description de son activité.

Cette déclaration est transcrite au bureau du conservateur des hypothèques de l'arrondissement où est situé le bien, désormais intitulé l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale, mais non encore modifié dans la loi.

Cette transcription est essentielle car c'est à partir de ce moment que la déclaration est opposable aux tiers.

La déclaration n'a d'effets qu'à l'égard des créanciers dont les créances naissent postérieurement à la transcription à l'occasion de l'activité professionnelle de l'indépendant (art. 77).

3 : Fin du régime d'insaisissabilité

La loi prévoit certaines situations où l'insaisissabilité prend fin.

La renonciation expresse à la déclaration constitue la fin de la protection de l'indépendant. Dans ce cas, la déclaration est présumée ne jamais avoir existé. Le législateur stipule que la renonciation produit ses effets à l'égard de tous les créanciers et restaure ainsi le principe d'égalité entre les créanciers. Cette renonciation prend également la forme d'un acte notarié.

La deuxième situation prévue est le décès du déclarant qui emporte la révocation de la déclaration. Dans ce cas, la protection continue de produire ses effets à l'égard des dettes passées (art.80).

La troisième situation dont il convient de faire mention est le changement de résidence principale consacrée par un arrêt rendu par la Cour de Cassation le 3 octobre 2014⁴² qui décide que l'insaisissabilité prend fin lorsque l'immeuble ne sert plus de résidence principale, même pour les dettes qui sont nées postérieurement et que la circonstance que l'indépendant se soit à

⁴² Cass.(1^e ch.), 3 octobre 2014, *J.L.M.B.*, 2015, p.1016.

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 formalité.

4 : la règle du remploi

En principe, la protection cesse d'exister lorsque le travailleur indépendant cède ses droits réels.

Cependant, l'article 81 prévoit la possibilité de reporter la protection sur le prix de vente des droits réels qui sont désignés dans la déclaration. Le prix obtenu demeure insaisissable à l'égard des créanciers visés par la loi à la condition que l'indépendant utilise ce prix, dans un délai d'un an, à l'acquisition d'un nouvel immeuble qui servira également de résidence principale.

Durant ce délai, les sommes seront conservées par le notaire qui a reçu l'acte de cession des droits réels sur un compte rubriqué.

La règle de remploi du prix d'achat doit également être appliquée en cas de vente après saisie exécution qui serait diligentée par un créancier dont le régime d'insaisissabilité est inopposable. Cette disposition qui prévoit expressément le cas de la saisie immobilière a été ajoutée à la loi initiale par la loi du 15 janvier 2014 précitée.

Dans ce cas, la règle du remploi s'applique à la partie du prix après vente publique qui revient aux créanciers à qui la déclaration était opposable (art.81 §2).

Titre 2 : Le commandement de payer préalable à saisie-exécution immobilière

Chapitre 1 : Base légale et nature

Le commandement préalable à saisie-exécution immobilière est régi par les articles 1564 à 1567 du Code Judiciaire.

Il est signifié par exploit d'Huissier au débiteur-propriétaire suivant les règles classiques qui régissent les modes de signification (à sa personne, à son domicile, à son domicile élu dans le titre de la créance, par dépôt, à l'étranger ou, éventuellement, par chargement au registre central des actes dématérialisés). Le fait que le débiteur ne soit pas domicilié dans l'immeuble saisi n'a aucune incidence sur le mode de signification.

Le commandement de payer est un préalable obligatoire pour tout créancier qui souhaiterait poursuivre le recouvrement de sa créance sur le patrimoine immobilier de la partie débitrice. Conformément à l'article 1564, 4^{ème} alinéa du Code Judiciaire, « *le commandement énonce que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur [...]* ».

Il s'agit du premier acte d'exécution par lequel le débiteur prendra connaissance, généralement pour la première fois, des intentions de la partie poursuivante de voir réaliser l'immeuble pour être payée sur le produit de la vente suite à la procédure d'ordre.

À l'instar de la saisie-exécution mobilière, un commandement de payer est nécessaire avant de passer à la saisie (ce qui n'est pas le cas en cas de saisie-arrêt exécution). Un délai de quinze jours doit s'écouler entre la signification du commandement et la saisie-exécution immobilière⁴³. Il s'agit d'un « délai d'attente » qui laisse à la partie poursuivie un peu de temps pour accomplir certaines démarches :

- Trouver une solution financière pour le paiement de la créance et éviter de la sorte la mise en vente de son immeuble. Le débiteur peut, par exemple, se voir octroyer un crédit auprès d'une institution bancaire ou établir un plan d'apurement avec son créancier ;
- Demander des termes et délais « à l'amiable » avec son créancier ;
- Demander des termes et délais judiciaires, conformément à l'article 1334 du Code judiciaire (dans les 15 jours du commandement et uniquement en cas d'exécution sur la base d'un acte authentique autre qu'un jugement) ;
- Rechercher un acquéreur potentiel pour une mise en vente de gré-à-gré de son immeuble.

La durée plus importante de ce délai entre le commandement et la saisie, et notamment par rapport au délai d'un jour prévu pour la procédure mobilière⁴⁴, s'explique notamment par la nature même de la procédure qui vise la réalisation des biens immobiliers qui constituent

⁴³ Article 1566 du Code Judiciaire.

⁴⁴ Article 1499 du Code Judiciaire.

généralement la composante la plus importante du patrimoine d'un individu. Les mesures qui sont prises sont davantage attentatoires aux droits des individus.

Chapitre 2 : La conciliation obligatoire

Section 1 : Base légale et ratio legis

L'article VII.147/24 du Code de droit économique énonce que « *toute exécution ou saisie à laquelle il est procédé en vertu d'un jugement ou d'un autre acte authentique est précédée, dans le cadre du présent chapitre, à peine de nullité, d'une tentative de conciliation devant le juge des saisies, qui doit être actée à la feuille d'audience* ».

Cette conciliation obligatoire a pour objectif de favoriser et promouvoir des solutions alternatives et éviter la réalisation des immeubles hypothéqués.

Cet article succède à l'article 59 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire qui régissait la matière avant l'entrée en vigueur du Code de droit économique.

Section 2 : Champ d'application

Dans le Code de droit économique, le champ d'application de la conciliation préalable obligatoire est délimité à l'article VII.2 § 2 :

« *Les titres 4 à 7 du présent livre s'appliquent aux contrats de crédit conclus avec un consommateur ayant sa résidence habituelle en Belgique à condition que :*

*1° le prêteur exerce son activité professionnelle en Belgique, ou
2° par tout moyen, dirige cette activité vers la Belgique ou vers plusieurs pays, dont la Belgique, et que le contrat rentre dans le cadre de cette activité.*

[...]

Le chapitre 2 du titre 4 s'applique uniquement au crédit hypothécaire ».

Plusieurs conditions doivent être cumulativement rencontrées :

- Un crédit hypothécaire : seul le crédit destiné à l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers est visé. Le crédit à la consommation est donc exclu.
- Un emprunteur qui soit une personne physique : il s'agit d'une mesure de protection pour le consommateur, à l'exclusion des personnes morales.
- Un emprunteur poursuivant un but étranger aux activités commerciales, professionnelles, artisanales ou libérales : toujours dans un souci de protéger le consommateur, le projet immobilier doit être privé et non un investissement commercial.
- Un emprunteur ayant sa résidence habituelle en Belgique : la personne physique souscrivant le crédit doit, au moment de la conclusion du contrat, avoir sa résidence habituelle sur le territoire belge.

- Un organisme de crédit qui :
 - o exerce son activité professionnelle en Belgique ou ;
 - o par tout moyen, dirige cette activité vers la Belgique ou vers plusieurs pays, dont la Belgique, et que le contrat entre dans le cadre de cette activité.

Dans les cas des crédits mixtes (à la fois professionnel et privé), il était admis, sous le régime de l'ancien article 59 de la loi relative au crédit hypothécaire, que l'obligation de conciliation préalable trouvait à s'appliquer dans les cas où l'emprunteur parvenait à prouver que les fonds avaient été affectés de façon principale à la partie privée de l'immeuble⁴⁵. Cet enseignement nous paraît toujours pouvoir s'appliquer aujourd'hui.

Une autre controverse existait, toujours sous l'empire de l'article 59, quant au fait de savoir si l'obligation de conciliation préalable s'imposait uniquement en cas de saisie ou d'exécution sur l'immeuble faisant précisément l'objet du crédit (thèse restrictive) ou si elle trouvait à s'appliquer dès lors que le créancier hypothécaire souhaitait poursuivre le recouvrement de sa créance résultant du crédit hypothécaire, et ce par la voie d'une saisie-exécution immobilière sur un autre bien que l'immeuble hypothéqué, par la voie d'une saisie-arrêt exécution, d'une cession ou d'une saisie mobilière (thèse extensive).

Cette controverse semble toujours actuelle dans la mesure où la nouvelle loi n'a pas vraiment modifié la matière.

Le raisonnement de la thèse extensive est de dire que les actes hypothécaires contiennent de plus en plus systématiquement une dérogation conventionnelle à l'article 1563 du Code Judiciaire⁴⁶ de sorte qu'il devient possible pour les banques de poursuivre en premier lieu sur un autre bien que celui visé par l'hypothèque. Dans ce contexte, si l'on suit cette thèse, une conciliation préalable obligatoire est requise compte tenu de la tendance du législateur à la protection du consommateur⁴⁷.

Les partisans de la thèse restrictive soulèvent plutôt un risque possible de discrimination entre un créancier ordinaire, libre de toute obligation de conciliation, et un créancier qui se serait insuffisamment garanti par hypothèques et qui verrait son exécution retardée par le détour de la conciliation⁴⁸.

Section 3 : Juge compétent

Le juge des saisies compétent pour connaître d'une demande de conciliation est le juge du lieu de la situation du bien⁴⁹. En cas de pluralité de biens relevant de ressorts différents, le créancier pourra s'adresser à l'un des juges de son choix dans le ressort duquel se trouve au moins un des immeubles.

⁴⁵ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 6^{ème} édition, 2012, p.182.

⁴⁶ Article 1563 du Code Judiciaire : « le créancier ne peut commencer les poursuites en expropriation des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués, que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués ».

⁴⁷ G. de LEVAL, *op.cit.*, p.183 ; Civ. Liège (j.s.), 6 mars 1995, *Act. dr.*, 1996, p. 370.

⁴⁸ Liège (7^e ch.), 9 sept. 2003, *Rev. rég. dr.*, 2003, p. 460.

⁴⁹ Article 629, 6^o du Code Judiciaire.

Section 4 : Sanctions

La tentative de conciliation doit nécessairement intervenir avant la signification de l'exploit de commandement qui est le premier acte d'exécution.

Si l'article VII.147/24 du Code de droit économique n'est pas respecté, les actes subséquents peuvent être frappés de nullité. Il s'agit néanmoins d'une nullité relative subordonnée à la preuve d'un préjudice qui ne peut pas être réparé.

Une couverture procédurale n'est également pas à exclure si le délai prévu à l'article 1622 alinéa 2 du Code Judiciaire venait à expirer.

L'irrégularité pourrait, enfin, être couverte judiciairement par une conciliation tentée tardivement, quand bien même un notaire aurait déjà été désigné⁵⁰.

Section 5 : Rédaction de l'exploit de commandement

Lors de la rédaction des exploits de commandement et de saisie-exécution immobilière, il convient de relater l'accomplissement de la formalité de la conciliation en renseignant le procès-verbal par lequel le Juge des Saisies a constaté la tentative et l'échec de la conciliation entre parties.

« Attendu qu'un procès-verbal de non-conciliation a été dressé, en cause d'entre parties, par Monsieur le Juge des Saisies près le Tribunal de Première Instance du Hainaut, division Mons, en date du treize janvier 2022 ».

De même, si la conciliation aboutit à un accord entre parties, mais que cet accord n'est plus respecté par la suite, vous pouvez l'indiquer également dans votre acte.

« Attendu qu'un procès-verbal de conciliation a été dressé, en cause d'entre parties, par Monsieur le Juge des Saisies près le Tribunal de Première Instance du Hainaut, division Mons, en date du treize janvier 2022 ; Que les engagements contenus dans le susdit procès-verbal n'ont pas été respectés par la partie commandée. »

Il ne faut pas donner copie du procès-verbal de non-conciliation.

Chapitre 3 : Recherches préalables

Section 1 : L'origine de propriété

Pour permettre au créancier, muni d'un titre exécutoire, de prendre connaissance des droits réels immobiliers qui composent le patrimoine de la partie poursuivie, il doit obtenir une origine de propriété.

Auparavant, il fallait consulter le bureau de sécurité juridique de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement, le bureau de l'enregistrement) du lieu du domicile du débiteur.

⁵⁰ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, pp. 202-203.

Si ce dernier était titulaire de droits réels immobiliers en un autre endroit que celui de son domicile, il fallait consulter chaque bureau de sécurité juridique des lieux où il était propriétaire.

L'origine de propriété contenait notamment :

- la liste des immeubles dont l'intéressé est propriétaire ;
- les titres de propriété ;
- l'identité des éventuels copropriétaires ;
- sur demande, la liste des propriétaires successifs précédents.

Ces renseignements peuvent être utiles afin de vérifier les charges qui peuvent éventuellement grever l'immeuble.

Depuis le 30 octobre 2019, suite à des instructions internes données par l'Administration, les bureaux de sécurité juridique ne fournissent plus aux Huissiers de Justice la liste des immeubles que possède un débiteur.

Les Huissiers de Justice sont, à présent, renvoyés vers la site internet Myminf.be où il est possible, via une demande d'extrait de la matrice cadastrale en ligne, d'obtenir une « liste complète des biens d'un tiers ».

Pour obtenir cette liste, l'Huissier de Justice devra introduire le numéro de registre national du débiteur et s'acquitter d'une somme de 5 euros par recherche (débours). Si le débiteur possède plusieurs immeubles, 5 euros seront facturés par immeuble supplémentaire. L'Huissier de Justice devra, en outre, comptabiliser un droit de 15,51 euros HTVA (tarif 2021) pour les recherches effectuées⁵¹.

Ensuite, sur la base de cette liste, le bureau de sécurité juridique reste compétent pour délivrer l'origine de propriété des biens immeubles y repris. Il faut leur communiquer les coordonnées précises des immeubles (adresse et données cadastrales).

L'exploit de saisie-exécution immobilière doit indiquer le titre de propriété en ce qu'il est un acte sujet à publicité⁵². En ce qui concerne le commandement, il ne doit reprendre le titre que s'il est présenté au bureau de sécurité juridique aux fins de transcription. S'il n'est pas transcrit, il n'est pas obligatoire de désigner l'immeuble de la manière prescrite par l'article 141 de la loi hypothécaire⁵³.

Pour connaître le bureau de sécurité juridique compétent, vous devrez consulter l'annuaire en ligne du SPF Finances disponible à l'adresse :

<http://ccff02.minfin.fgov.be/annucomp/main.do>.

Section 2 : Le certificat hypothécaire

Sous-section 1 : intérêt et contenu

⁵¹ Article 13, 3°, k) de l'arrêté-royal du 30 novembre 1976, *M.B. 8 février 1977*.

⁵² Article 141 alinéa 3 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

⁵³ Articles 1564 alinéa 4 – 1565 et 1568 alinéa 2 du Code Judiciaire.

Lorsque le créancier a connaissance des biens immobiliers qui appartiennent au débiteur, il doit pouvoir estimer les chances qui sont les siennes d'obtenir le paiement de sa créance sans se voir devancer par un créancier qui bénéficierait d'une cause de préférence et qui serait payé par priorité dans le cadre de la procédure d'ordre diligentée par le Notaire.

À cet égard, le certificat hypothécaire est d'une utilité toute particulière en renseignant :

- Les inscriptions hypothécaires conventionnelles ou légales, ainsi que les montants garantis ;
- Les précédentes transcriptions de commandements ou de saisie-exécution immobilières ;
- Les baux transcrits (notamment un bail à vie ou un bail emphytéotique), depuis trente ans ;
- Les transcriptions d'actes et jugements translatifs ou déclaratifs de droit réels immobiliers (acquisitions comprises), depuis trente ans ;
- Les mentions marginales éventuelles (exemple : émargement de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges prévue à l'article 1582 du Code Judiciaire) ;
- Une éventuelle déclaration d'insaisissabilité prévue par la loi du 25 avril 2007 (insaisissabilité du domicile de l'indépendant).

Avec ces informations, le créancier aura un aperçu des charges qui grèvent les immeubles du débiteur.

Le certificat hypothécaire est, par ailleurs, indispensable à la procédure immobilière car vous y trouverez le dernier titre transcrit qui doit être mentionné dans vos exploits (si ce titre a moins de trente ans), conformément à l'article 141 alinéa 3 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

Si aucun titre n'a été transcrit depuis trente ans, vous pouvez simplement le mentionner dans votre acte.

Notons, enfin, que les biens reçus par voie de succession ne sont pas repris dans le certificat hypothécaire.

Sous-section 2 : registre public tenu par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale

Le registre des hypothèques est un registre public qui ne nécessite ni l'obtention d'un titre exécutoire préalable, ni de devoir se justifier d'une finalité particulière pour pouvoir le consulter⁵⁴. Il est accessible à tout citoyen moyennant le paiement d'une rétribution.

⁵⁴ FAQ juridique de la semaine – Q8 « à quelles banques de données les Huissiers de Justice peuvent-ils principalement avoir accès, eu égard à leurs missions légales ? », La Chambre nationale des Huissiers de Justice, <http://www.huissiersdejustice.be/intranet/FAQ>, 20171211.

Depuis 1851, ce registre était tenu par le Conservateur des Hypothèques qui était un fonctionnaire public indépendant qui avait la charge et la responsabilité de la tenue du registre hypothécaire. Il disposait de son propre personnel et de sa propre comptabilité.

Ce statut spécifique du Conservateur, complètement indépendant par rapport à l'Administration, est récemment apparu comme un obstacle par rapport aux objectifs du Législateur qui souhaitait la mise en place d'un système de documentation intégré concernant les biens immobiliers⁵⁵.

Le Législateur a donc modifié le statut du Conservateur qui est devenu, à partir du 1^{er} novembre 2016, un fonctionnaire ordinaire de l'état attaché au SPF Finances et intégré au sein de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale⁵⁶.

Enfin, par une Loi du 11 juillet 2018, la fonction de Conservateur a cessé d'exister⁵⁷. Le but de cette suppression est de « franchir une étape supplémentaire dans l'intégration des bureaux des hypothèques et des divers autres bureaux au sein de l'Administration Sécurité juridique, en introduisant une nouvelle répartition des tâches et compétences au sein des antennes Sécurité juridique existantes et plus largement au sein de l'Administration Sécurité juridique dans son ensemble »⁵⁸.

Dans les différents textes de loi, le terme « le Conservateur » est remplacé par « l'Administration générale de la Documentation patrimoniale » et on ne parle plus de « conservation des hypothèques », mais bien de « bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ».

Au sein de vos études, il conviendra également de modifier vos bases de données en ce sens et d'adresser à l'Administration vos lettres, requêtes ou exploits sujets à publicité⁵⁹.

⁵⁵ Projet de loi du 4 décembre 2015 portant des dispositions fiscales et diverses, www.lachambre.be, session ordinaire 2015-2016, 3^{ème} session de la 54^{ème} législature, n°1505/001, pp. 52-55.

⁵⁶ Loi du 18 décembre 2015 portant des dispositions fiscales et diverses, *M.B. 28 décembre 2015*, articles 87 à 100 ; Voyez à cet égard la Circulaire de la Chambre nationale du 9 mars 2017 sur la réforme du statut des conservateurs des hypothèques - rétributions, 2017CIR009.

⁵⁷ Loi du 11 juillet 2018 – Loi dans le cadre de l'intégration des bureaux d'hypothèque au sein de l'Administration Sécurité juridique de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral Finances et des nouvelles organisations et répartition des compétences au sein de l'Administration de la Sécurité juridique, *M.B. 20 juillet 2018*.

⁵⁸ Projet de loi du 18 mai 2018 dans le cadre de l'intégration des bureaux d'hypothèque au sein de l'Administration Sécurité juridique de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral Finances et des nouvelles organisations et répartition des compétences au sein de l'Administration de la Sécurité juridique, www.lachambre.be, session ordinaire 2017-2018, 5^{ème} session de la 54^{ème} législature, n°3093/001, p. 4.

⁵⁹ Voyez à cet égard la Circulaire de la Chambre nationale du 24 septembre 2018 sur la réforme des bureaux des hypothèques-suppression, 2018CIR068.

Sous-section 3 : les rétributions et modes de paiement

Ces changements récents n'ont eu qu'un impact réduit sur le fonctionnement des études des Huissiers de Justice. Notons néanmoins quelques modifications au niveau des rétributions demandées pour la délivrance des documents hypothécaires, ainsi qu'au niveau des modalités de paiement :

- Une simplification du tarif avec l'application de montants forfaitaires ;
- Une augmentation du coût des rétributions⁶⁰ : l'Huissier de Justice devra être attentif à ces augmentations afin d'évaluer correctement le montant des provisions à réclamer à son client et éviter toute mauvaise surprise ;
- La mise en place d'un système de paiement préalable avant l'accomplissement de la formalité hypothécaire, et notamment au moyen de comptes de provision.

L'Huissier de Justice devra se montrer particulièrement attentif à ce dernier point. Dans les bureaux de sécurité juridique où il dispose d'un compte de provision, il devra veiller à ce que ses comptes soient suffisamment provisionnés. Là où il n'en dispose pas, il devra s'assurer que son virement parvienne le plus rapidement possible à l'Administration, dans le respect des délais légaux.

En effet, le SPF a annoncé qu'il se montrerait intransigeant et qu'il ne serait procédé à aucune inscription, transcription ou émargement tant que le prix d'une telle opération n'aurait pas été encaissé. La date de la formalité hypothécaire ne serait donc plus uniquement déterminée par le moment où la pièce est physiquement déposée, mais également par l'encaissement du prix. Cette exigence pourrait conduire à des situations problématiques de transcriptions tardives ou hors délai. Il appartient donc à l'Huissier de Justice de se montrer vigilant et de surveiller ses comptes de provisions.

Sous-section 4 : bureau compétent

Le certificat est à commander auprès du bureau de sécurité juridique du lieu de la situation du bien.

Pour connaître le bureau de sécurité juridique compétent, vous devrez consulter l'annuaire en ligne du SPF Finances disponible à l'adresse :

<http://ccff02.minfin.fgov.be/annucomp/main.do>.

Sous-section 5 : formulaire

⁶⁰ Ces montants sont repris à l'arrêté-royal du 14 septembre 2016 fixant les rétributions pour l'exécution des formalités hypothécaires et pour la délivrance des copies et des certificats (montants à indexer).

Il existe un formulaire uniforme à utiliser pour toute demande de certificat hypothécaire concernant un bien immeuble (voir page 892 du code thématique Larcier « Code des Huissiers de Justice », version 2020).

Sous-section 6 : tarif des Huissiers de Justice

Pour l’accomplissement des formalités liées à la levée d’un certificat, l’Huissier de Justice devra comptabiliser un droit de 15,51 euros HTVA (tarif 2021)⁶¹.

Section 3 : L’extrait de la matrice cadastrale

Depuis une délibération de la Commission Vie Privée du 9 mai 2017, les Huissiers de Justice ont un accès online au Registre du Cadastre⁶². Cet accès est uniquement autorisé pour les finalités suivantes :

- L’établissement des actes relatifs aux procédures immobilières conservatoires (articles 1429 et suivants du Code Judiciaire) ;
- L’établissement des actes relatifs aux procédures de saisie-exécution immobilières (articles 1560 et suivants du Code Judiciaire).

Il faut donc justifier d’une finalité particulière et avoir un mandat pour l’une ou l’autre procédure.

Cet accès online à la base de données est devenu effectif depuis la fin de l’année 2018 sur le site www.myminf.be , suite aux derniers développements informatiques intervenus.

Depuis 2020, il est également possible de consulter le cadastre via la plateforme CIA⁶³.

La recherche s’opère sur la base de l’adresse du bien (et, éventuellement, sur la base de l’identité du débiteur) et contient les informations suivantes :

- L’identité du propriétaire, ainsi que ses droits réels immobiliers (usufruit, nue-propriété) ;
- L’identification de la parcelle cadastrale ;
- La localisation géographique de la parcelle (au moyen de plans cadastraux) ;
- La nature du bien ;

⁶¹ Article 13, 3°, b) de l’arrêté-royal du 30 novembre 1976, *M.B. 8 février 1977*.

⁶² Délibération de la Commission Vie Privée AF 15/2017 du 9 mai 2017 relative à l’accès au Cadastre pour les huissiers de justice par voie électronique pour établir les exploits requis par la procédure de saisie conservatoire immobilière et de saisie- exécution immobilière.

⁶³ Voyez à cet égard la Circulaire de la Chambre nationale du 14 juillet 2020 sur l’accès électronique aux données du cadastre via le CIA, 2020CIR054.

- La surface du bien⁶⁴.

Dans vos actes, vous devrez relater la désignation cadastrale résultant d'un extrait de matrice datant de moins d'un an (article 141 alinéa 1 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851).

Chapitre 4 : La rédaction de l'exploit

Section 1 : Les mentions obligatoires

Sous-section 1 : les mentions communes aux exploits d'Huissier de Justice

Conformément à l'article 43 du Code Judiciaire, les exploits d'Huissiers doivent contenir, à peine de nullité :

- La signature de l'Huissier de Justice ;
- La date (jour, mois et an) et le lieu de la signification ;
- Les nom, prénom, domicile et, le cas échéant, adresse judiciaire électronique ou adresse d'élection de domicile électronique, qualité et inscription à la Banque-carrefour des entreprises de la partie requérante ; Depuis la loi du 21 décembre 2018 portant des dispositions diverses en matière de justice, la mention de la profession de la partie requérante n'est plus obligatoire ;
- Les nom, prénom, domicile ou, à défaut de domicile, résidence et, le cas échéant, adresse judiciaire électronique ou adresse d'élection de domicile électronique et qualité du destinataire de l'exploit ;
- Les noms, prénom et, le cas échéant, qualité de la personne à qui la copie a été remise ou du dépôt de la copie dans le cas prévu à l'article 38, § 1^{er}, ou du dépôt de l'exploit à la poste, dans les cas prévus à l'article 40 ;
- Les nom et prénom de l'Huissier de Justice et indication de l'adresse de son étude ;
- Le coût détaillé de l'acte.

Sous-section 2 : La mention du Tribunal compétent

Voir chapitre 3 section 5

Sous-section 2 : L'information de la possibilité de la mise en vente de gré-à-gré

Auparavant, le débiteur était privé de la possibilité de demander la mise en vente de gré à gré de l'immeuble. Ce type de vente ne pouvait avoir lieu que sous l'impulsion du juge des saisies,

⁶⁴ FAQ juridique de la semaine – Q8 « à quelles banques de données les Huissiers de Justice peuvent-ils principalement avoir accès, eu égard à leurs missions légales ? », La Chambre nationale des Huissiers de Justice, <http://www.huissiersdejustice.be/intranet/FAQ>, 20171211.

agissant d'office et dans l'intérêt des parties,⁶⁵ ou du créancier saisissant⁶⁶, mais pas du débiteur. Le législateur a estimé, dans un contexte général de lutte contre le surendettement, que ce droit d'initiative devait être élargi à la partie poursuivie⁶⁷.

Depuis la loi du 5 juillet 1998⁶⁸, le débiteur dispose donc de cette faculté et le commandement immobilier doit, à peine de nullité, informer le débiteur de la possibilité qui s'offre à lui de demander au Juge des Saisies de voir autoriser une vente de gré-à-gré de son immeuble. Pour cela, il devra présenter une offre concrète d'achat au Magistrat au plus tard dans les huit jours de la signification de l'exploit de saisie. La loi ne prévoit aucun formalisme pour cette demande, contrairement aux règles imposées aux créanciers à l'article 1580ter du Code Judiciaire.

Le législateur a estimé indispensable que, « *dès le stade du commandement, le débiteur soit informé qu'il ne disposera que du bref délai de huit jours à dater de la signification de l'exploit de saisie pour transmettre au juge une offre d'achat de gré à gré de son immeuble* »⁶⁹.

Selon la Chambre Nationale des Huissiers de Justice, et pour attirer l'attention du débiteur, il convient d'indiquer la mention de possibilité de vente de gré-à-gré en caractère très apparent ou en caractère gras⁷⁰.

La brièveté du délai de huit jours s'explique par un souci de ne pas ralentir la procédure, dans l'intérêt des créanciers.

La mise en vente de gré-à-gré répond à plusieurs objectifs:

- Permettre au débiteur de rester dans les lieux en devenant locataire, de poursuivre l'usage de son habitation
- Trouver le meilleur prix de vente possible
- Éviter les aléas d'une vente publique (visites, affiches, etc)

La vente de gré à gré est autorisée dans l'intérêt des parties suivant une appréciation *in concreto* du juge et par une mise en balance des intérêts du débiteur, des créanciers et de l'éventuel tiers-détenteur.

Dans le cas d'une transformation de saisie immobilière conservatoire en saisie-exécution immobilière, le délai de huit jours démarre à partir de la signification du commandement opérant transformation, ce dernier tenant lieu de saisie-exécution⁷¹.

Section 2 : La copie du titre

⁶⁵ Article 1580bis du Code Judiciaire.

⁶⁶ Article 1580ter du Code Judiciaire.

⁶⁷ Projet de loi relatif au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, www.lachambre.be, session ordinaire 1996-1997, n°1073/1, pp. 55-56.

⁶⁸ Loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisi, *M.B.*, 31 juillet 1998, art. 6.

⁶⁹ Projet de loi relatif au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, www.lachambre.be, session ordinaire 1996-1997, n°1073/1, p. 56.

⁷⁰ Circulaire n°2000/062 de la Chambre Nationale des Huissiers de Justice.

⁷¹ Article 1497 du Code Judiciaire.

Conformément à l'article 1564, alinéa 2, du Code Judiciaire, le commandement préalable à saisie-exécution immobilière doit être accompagné d'une copie entière du titre exécutoire sauf si :

- La signification en a été faite au débiteur dans les trois années qui précèdent ;
- Le titre exécutoire est un acte authentique contenant une constitution d'hypothèque⁷².

Dans le premier cas, l'objectif du législateur est de rafraichir la mémoire du débiteur dans la situation où la procédure d'exécution se poursuit sur plusieurs années.

Cette formalité n'a évidemment pas la valeur d'une signification et ne fait pas courir les voies de recours étant donné que la signification du titre est, par définition, déjà intervenue.

Dans le second cas, le débiteur est censé connaître le contenu de l'acte authentique dans la mesure où il y a lui-même concouru et l'a signé, après avoir été informé par le Notaire⁷³.

Section 3 : Désignation des parties

Sous-section 1 : Les personnes physiques

En vertu de l'article 1564, alinéa 5, du Code Judiciaire « *le commandement indique les noms, prénoms, domicile, lieu et date de naissance du débiteur* ». Certaines mentions viennent donc s'ajouter à celles prévues à l'article 43 du même code. Il ne faut plus indiquer la profession.

Par ailleurs, conformément à l'article 139 de la loi hypothécaire, « *dans tout acte ou document, sujet à publicité hypothécaire, toute personne physique sous le nom de laquelle la publicité doit être assurée est désignée par son nom suivi de ses prénoms, ses lieu et date de naissance et son domicile* ».

L'Huissier de Justice doit certifier exactes les mentions relatives à l'identité des parties qui font l'objet de la mesure de publicité hypothécaire, soit dans le corps, soit au pied de l'acte.

Cette certification est établie soit :

- Par un registre national des personnes physiques ;
- Par la carte d'identité ;
- Par le carnet de mariage ;
- Les registres de l'état civil (en cas de contestation).

Dans vos actes de commandement ou de saisie, vous pouvez insérer la mention suivante :
« *L'Huissier de Justice susdit et soussigné certifie exactes les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties signifiées susqualifiées au vu de l'extrait de registre national du ... annexé à l'original du présent exploit* ».

⁷² Exemple : un acte de crédit passé devant notaire entre la banque et l'emprunteur avec affectation hypothécaire.

⁷³ Rapport Hermans, *Pasin.*, 1967, p.889.

Par ailleurs, si le commandement est présenté à la transcription, il doit également mentionner le numéro de registre national des parties et le numéro de BCE éventuel⁷⁴. En ajoutant cette formalité en 2013⁷⁵, le législateur a souhaité favoriser l'informatisation et l'enregistrement des actes, ainsi que moderniser le droit hypothécaire. Il a voulu garantir une meilleure identification des parties dans un souci de sécurité juridique⁷⁶.

Sous-section 2 : Les personnes morales

Pour les personnes morales, en vertu de l'article 140 de la loi hypothécaire, vous devrez indiquer dans votre exploit :

- Leur dénomination ;
- Leur forme juridique ;
- La date de leur acte constitutif ;
- Leur siège social ou statutaire ;
- Leur numéro de B.C.E.

Section 4 : Désignation des immeubles

Pour la désignation des immeubles repris aux actes soumis à la transcription, l'article 1568, 2° du Code judiciaire renvoie à l'article 141 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 qui requière les indications suivantes :

- La situation géographique ;
- La désignation cadastrale résultant d'un extrait de matrice datant de moins d'un an ;
- La nature de l'immeuble ;
- La contenance.

Ces renseignements sont repris à l'extrait de la matrice cadastrale.

Cependant, « *si depuis la transcription du dernier titre, les éléments de la situation géographique et de la désignation cadastrale ont été modifiés, il y a lieu de fournir également ces données telles qu'elles résultent de ce dernier titre* »⁷⁷.

Il est donc préférable d'indiquer tant la désignation de l'immeuble reprise à l'extrait de la matrice cadastrale que la désignation reprise au certificat hypothécaire et à l'origine de propriété, si celles-ci divergent.

L'article 141, alinéa 2, vise le cas des immeubles en copropriété :

« Lorsqu'il s'agit d'étages ou de parties d'étages d'un immeuble visé par l'article 3.84 du Code Civil, la désignation doit en outre être conforme aux indications de l'acte de base transcrit et des actes transcrits qui l'ont modifié ».

⁷⁴ Article 139 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

⁷⁵ Articles 39, 1° et 87, 1° de la loi du 21 décembre 2013 – loi portant des dispositions fiscales et financières diverses.

⁷⁶ Doc. Parl. Chambre, doc. 53 – 3236/001, 30 e.s. ; Voir circulaire de la CNHB du 26/05/2014 n°2014CIR047.

⁷⁷ Article 141, alinéa 1^{er} in fine de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

Section 5 : Le décompte

L'Huissier de Justice a l'obligation déontologique d'agir correctement et de rédiger ses exploits avec clarté et précision. De même, il est tenu d'informer le justiciable sur ses droits et obligations afin que ce dernier puisse réagir de manière appropriée à l'exploit qui lui est signifié.

Lorsque le commandement de payer préalable à saisie-exécution immobilière lui est signifié, le débiteur qui, de bonne foi, souhaite payer doit pouvoir connaître le montant exact qui est attendu de lui. Le décompte doit être clair, détaillé et comprendre le montant en principal, augmenté des accessoires et des frais d'exécution. Il n'est pas acceptable qu'un débiteur souhaitant s'acquitter du montant de sa dette pour éviter la saisie de son immeuble ne puisse pas le faire en raison d'un exploit imparfait⁷⁸.

Dans la pratique, nous rencontrons cependant des difficultés pour chiffrer certains postes tels que le coût de la transcription de l'acte ou de la mainlevée de la transcription hypothécaire⁷⁹. En effet, ces frais ne sont pas encore exposés à l'heure où le commandement est signifié, mais ils devront par la suite être portés à charge de la partie poursuivie. Une solution pragmatique serait de reprendre en fin de décompte la mention « *à majorer des frais liés à la transcription de l'exploit et des frais de mainlevée hypothécaire, le cas échéant* » et de communiquer le montant exact de ces frais le plus rapidement possible au débiteur si ce dernier venait à se manifester pour solder la créance.

Enfin, si la nullité éventuelle de l'acte quant au décompte doit être proposée au plus tard dans les huit jours de la sommation de prendre communication du cahier des charges et d'assister à l'adjudication prévue à l'article 1582 du Code Judiciaire⁸⁰, il sera toujours possible de résoudre un problème de décompte dans le cadre de la procédure d'ordre dans laquelle le notaire devra procéder à l'examen des différentes déclarations de créances.

Section 6 : L'élection de domicile

Le commandement doit contenir l'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire du Juge qui aura à connaître de la saisie⁸¹.

⁷⁸ Voyez à cet égard la Circulaire de la Chambre nationale du 18 septembre 2018 sur les mentions dans l'exploit – montant dû, 2018CIR065.

⁷⁹ Bien que ces frais soient déjà plus prévisibles depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté-royal du 14 septembre 2016 fixant les rétributions pour l'exécution des formalités hypothécaires et pour la délivrance des copies et des certificats.

⁸⁰ Article 1622 du Code Judiciaire.

⁸¹ Article 1564, alinéa 3 du Code Judiciaire.

Concrètement, le critère à retenir pour l'élection de domicile du requérant sera celui de la situation de l'immeuble à saisir, eu égard à la compétence *ratione loci* du Juge de la situation du bien lorsqu'il s'agit de demandes en matière de droits réels immobiliers⁸².

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 1^{er} décembre 2013, le paysage judiciaire belge a été profondément remanié et nous sommes passés de 27 à 12 arrondissements judiciaires. La question qui se pose est celle de savoir si l'élection de domicile doit ou non tenir compte des anciennes délimitations des arrondissements judiciaires.

À cet égard, la Chambre Nationale des Huissiers de Justice recommande de respecter les précédentes délimitations car la compétence *ratione loci* du Juge des Saisies⁸³ continue de correspondre avec les anciens arrondissements⁸⁴.

Exemple : La partie requérante, qui habite à Saint-Symphorien (commune de l'ancien arrondissement de Mons), fait saisir un immeuble situé à Kain (commune de l'ancien arrondissement de Tournai). Une élection de domicile est-elle nécessaire alors que la partie requérante habite dans l'arrondissement judiciaire du Hainaut où l'immeuble est également situé ? Selon la Chambre Nationale, le requérant devrait faire élection de domicile dans l'ancien arrondissement judiciaire de Tournai car le Juge à saisir sera le Juge des Saisies près le Tribunal de Première Instance du Hainaut, division Tournai, et non le Juge des Saisies près le Tribunal de Première Instance du Hainaut, division Mons. Saint-Symphorien et Kain font pourtant tous deux parties de l'arrondissement judiciaire du Hainaut.

En cas d'élection de domicile erronée, le demandeur devrait néanmoins encore démontrer un grief dans son chef pour que l'acte puisse être déclaré nul par un Juge, conformément à l'article 861 du Code Judiciaire⁸⁵.

L'article 1564 alinéa 3 du Code Judiciaire précise que « *le débiteur peut faire à ce domicile élu toutes significations, même d'opposition au commandement, d'offres réelles et d'appel* ». Il ne s'agit toutefois pas d'une obligation et le débiteur reste libre de faire signifier l'exploit au domicile réel ou au siège social de la partie requérante, à la condition qu'il s'agisse d'une adresse en Belgique, comme l'a confirmé la Cour de Cassation qui, par son arrêt du 26 février 2010, est venue préciser la portée de l'article 39 du Code Judiciaire en affirmant que la signification à domicile élu était un mode de signification concurrent qui ne venait pas prendre place dans la hiérarchie des modes de signification⁸⁶.

L'élection de domicile reste valable pour toute la durée de la procédure. Elle ne peut aucunement sortir d'effet pour une autre procédure⁸⁷.

⁸² Article 629, 1^o du Code Judiciaire.

⁸³ Telle que définie par l'arrêté-royal du 14 mars 2014 relatif à la répartition en divisions des cours du travail, des tribunaux de première instance, des tribunaux du travail, des tribunaux de commerce et des tribunaux de police (entré en vigueur le 1^{er} avril 2014).

⁸⁴ Revue de la Chambre Nationale des Huissiers de Justice de Belgique, www.huissiersdejustice.be, nr. 1-2 – juin 2014 – année 3, p.4.

⁸⁵ Civ. Hainaut, div. Charleroi (33^{ème} ch. Sais.), 11 juin 2018, inéd.

⁸⁶ Cass., 26 février 2010, *J.T.*, 2010, n°6397, 371.

⁸⁷ Cass., 14 novembre 1986, *J.T.*, 1987, p.430 ; Civ. Mons (j.s.), 20 janvier 1994, *Rev. not.*, 1994, p.200 ; G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p. 210.

Si le requérant est domicilié dans l'arrondissement judiciaire du lieu de l'immeuble, il ne paraît pas justifié de devoir faire élection de domicile. En effet, l'article 1389, 1° du Code Judiciaire énonce que l'exploit de saisie doit contenir « *l'élection de domicile du saisissant dans l'arrondissement où siège le juge qui doit le cas échéant connaître de la saisie à moins que le saisissant n'y demeure* ».

Chapitre 5 : Les effets du commandement

Section 1 : L'interruption de la prescription

Conformément à l'article 2244 du Code civil, « *une citation en justice, un commandement, une sommation de payer visée à l'article 1394/21 du Code Judiciaire ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile* ».

Le commandement préalable à saisie-exécution immobilière interrompt donc la prescription relative à la créance à l'origine des poursuites.

En tant que cause interruptive de prescription, le commandement fait courir un nouveau délai à partir du jour de sa signification, à l'inverse des causes suspensives de prescription qui empêchent seulement le délai en cours de continuer à courir.

Conseil : eu égard au temps nécessaire pour réaliser les recherches hypothécaires préalables à la signification du commandement (voir titre 2, chapitre 3), il est donc important de bien vérifier la prescription de la créance dès réception du mandat pour la procédure immobilière (et tout au long de la vie de votre dossier d'ailleurs !).

Section 2 : Mise en demeure du débiteur

Le commandement met le débiteur en demeure d'avoir à payer, conformément au droit commun des obligations et à l'article 1139 du Code civil. Il disposera d'un délai de 15 jours pour s'exécuter s'il veut éviter la saisie.

Si le commandement est signifié en vertu d'un acte authentique autre qu'un jugement⁸⁸ (exemple : un acte de crédit avec affectation hypothécaire passé par devant notaire), le débiteur aura un délai de 15 jours à partir de ce commandement pour former une demande de termes et délais devant le Juge des Saisies, conformément à l'article 1334 du Code Judiciaire.

Section 3 : premier acte d'exécution et préalable à la saisie

Le commandement est le préalable obligatoire à la saisie-exécution immobilière. Il s'agit du premier acte d'exécution qui doit nécessairement reposer sur un titre exécutoire.

⁸⁸ Tout débiteur, lorsqu'il comparait devant le Juge de fond, a la possibilité de solliciter des termes et délais, en vertu de l'article 1244 du Code Civil. Le juge y fait droit ou non en fonction de la situation des parties et des échelonnements déjà accordés. Au stade de la signification du commandement préalable à saisie-exécution immobilière, le débiteur condamné par jugement ne dispose donc plus de cette faculté de solliciter des termes et délais, faculté qui lui a déjà été offerte lors de son passage devant le juge de fond.

Chapitre 6 : durée de validité du commandement

Sous-section 1 : le principe

Comme l'énonce l'article 1567 du Code judiciaire, « *le commandement doit être suivi dans les six mois, nonobstant opposition du débiteur, d'un exploit de saisie, lequel sera transcrit comme il est dit à l'article 1569. À défaut d'accomplissement de ces formalités dans les délais prévus, le commandement cesse de plein droit de produire tout effet, et il n'est plus mentionné dans les certificats hypothécaires* ».

Il faut préciser que c'est en tant que commandement préalable à saisie-exécution immobilière que le commandement est périmé. Si le commandement a été signifié à toutes fins (tant mobilière qu'immobilière), il conservera sa validité pour la procédure mobilière et ce pour une durée de 10 ans (délai de prescription de l'*actio judicati*)⁸⁹.

Sous-section 2 : La suspension du délai de validité

Il existe plusieurs causes de suspension de la durée de validité du commandement :

- L'opposition au titre exécutoire servant de base à la poursuite ;
- La demande de délais ;
- La procédure de règlement collectif de dettes.

À l'exception du cas du règlement collectif de dettes, ces incidents qui suspendent la validité du commandement n'empêchent pas le créancier de poursuivre l'exécution sur la base de l'exécution provisoire et de faire signifier une saisie-exécution immobilière. Néanmoins, dans la pratique, il est rare de voir un créancier poursuivre une telle procédure eu égard aux risques encourus en cas de décision favorable au débiteur, à moins qu'il ne souhaite bénéficier des effets d'une saisie transcrite⁹⁰.

Par contre, l'opposition du débiteur au commandement préalable à saisie-exécution immobilière en lui-même ne suspend pas la durée du délai de validité⁹¹. Elle n'est d'ailleurs pas suspensive⁹² des poursuites et n'empêche pas la saisie.

Au sujet de l'opposition au titre exécutoire servant de base à la poursuite, il s'agit de l'exercice d'une voie de recours ordinaire contre une décision assortie de l'exécution provisoire.

En ce qui concerne la suspension pour demande de termes et délais, elle ne viserait que les demandes adressées au Juge suite à un commandement immobilier signifié en vertu d'un acte authentique.

En effet, dans le cadre de l'exécution d'une décision de justice, une pareille demande doit, dans la rigueur des principes, être adressée au juge du fond avant le prononcé du jugement,

⁸⁹ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p.216.

⁹⁰ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p.223.

⁹¹ Article 1567 alinéa 1 et 2 du Code Judiciaire.

⁹² Article 1498 du Code Judiciaire.

conformément à l'article 1333 du Code Judiciaire. Aucun délai ne pourrait être demandé (et, *a fortiori*, accordé) après la prononciation et, partant, au stade du commandement.

Par contre, si le commandement est signifié en vertu d'un acte authentique, le débiteur dispose d'un délai de 15 jours à partir du susdit commandement pour adresser au Juge sa demande de termes et délais⁹³.

Bien que le texte de l'article 1567 du Code Judiciaire parle de « suspension », il s'avère qu'il s'agit ici plutôt d'une « interruption » du délai de validité de 6 mois du commandement. En effet, l'article 1335 du Code Judiciaire énonce que « *l'interruption volontaire ou forcée des poursuites par le créancier au cours d'une demande principale en obtention de délais de grâce, n'entraîne pour lui aucune déchéance; il jouira, lors de la reprise de ces poursuites, d'un nouveau délai égal à tout le délai dont il disposait initialement pour les diligenter* ».

Le délai de validité du commandement se prolongera donc de 6 mois à partir du jour où le créancier pourra reprendre les poursuites. Il s'agit ici de conserver un équilibre procédural entre les parties.

Dans le cas du règlement collectif de dettes, la suspension s'opère tant que dure cette procédure jusqu'à la rétractation de la décision d'admissibilité, le rejet du plan du règlement judiciaire ou la révocation de la décision d'admissibilité ou du plan. L'intérêt est ici de protéger le créancier qui aurait fait signifier un commandement immobilier sans pouvoir continuer cette procédure en raison de l'admission du débiteur à une procédure de règlement collectif de dettes qui, *in fine*, n'aboutirait pas. Le législateur a souhaité donner la possibilité à ce créancier infortuné de voir maintenir l'effet d'indisponibilité produit par la transcription de l'exploit de commandement au-delà du délai de validité de 6 mois de ce dernier, à la condition, bien entendu, de renouveler en temps et en heure cette transcription (de six mois en six mois)⁹⁴.

Sous-section 3 : cas particulier

Dans le cas particulier de la signification d'un commandement opérant transformation de la saisie immobilière conservatoire en saisie-exécution immobilière, conformément à l'article 1497 du Code Judiciaire, la durée de validité du commandement ne sera pas de 6 mois, mais bien de 3 ans.

Le commandement produit, en effet, les effets qui sont propres à l'exploit de saisie-exécution immobilière⁹⁵.

⁹³ Article 1334 du Code Judiciaire et article 1244 du Code Civil.

⁹⁴ Projet de loi relatif au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, www.lachambre.be, session ordinaire 1996-1997, n°1073/1, pp. 56-57 ; G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 6^{ème} édition, 2012, p.198.

⁹⁵ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 6^{ème} édition, 2012, p.173 et 197.

Chapitre 7 : La publicité du commandement

Section 1 : La transcription de l'exploit

Sous-section 1 : Transcription facultative

Au stade du commandement, la formalité n'est qu'une faculté pour le poursuivant qui peut décider de renoncer aux bénéfices de cette formalité (pour en éviter le coût, par exemple). L'Huissier de Justice devra donc être attentif à solliciter de son client des instructions à ce sujet.

Dans le cas de la signification d'un commandement en vertu d'un acte authentique de prêt hypothécaire, cette transcription n'est pas nécessaire car le créancier hypothécaire bénéficie déjà d'une inscription. La transcription est également inutile dans le cadre des contentieux en matière de TVA ou de contributions directes où l'Administration fiscale bénéficie déjà d'une hypothèque légale.

Conformément à l'article 1565 alinéa 1 du Code Judiciaire, si le commandement préalable à saisie-exécution immobilière doit être transcrit, il doit contenir l'indication des immeubles à saisir de la manière prescrite par l'article 141 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851⁹⁶.

Sous-section 2 : Délai

Il n'y a pas de délai pour la transcription de l'exploit de commandement. Elle peut intervenir tant que le commandement demeure valide en tant que premier acte d'exécution, soit pendant 6 mois (sauf cause de suspension éventuelle – voir titre 2, chapitre 6, sous-section 2)⁹⁷.

Sous-section 3 : Les effets

Le commandement transcrit a pour effet de rendre indisponibles les biens immeubles visés ce qui implique que :

- les actes d'aliénation ou de constitution d'hypothèques non-transcrits ou non-inscrits sont inopposables à dater de cette transcription (article 1577 du Code Judiciaire) ;
- les baux consentis ou ayant acquis date certaine après la transcription sont inopposables (article 1575 du Code Judiciaire) ;

Le créancier est également associé au déroulement de la procédure de saisie (articles 1578, 1579, 1582, 1586 du Code Judiciaire), d'ordre (article 1639 et suivants du Code Judiciaire) et apparait au certificat hypothécaire.

⁹⁶ À ce sujet, voir titre 2, chapitre 4, section 4.

⁹⁷ Article 1567 alinéa 2 du Code Judiciaire.

Sous-section 4 : Le renouvellement

La transcription de l'exploit de commandement ne vaut que pour 6 mois, sauf renouvellement avant l'expiration de ce délai, conformément à l'article 1567 alinéa 3 du Code Judiciaire.

Une transcription renouvelée après l'expiration du délai de 6 mois ne vaudra qu'à la date de son renouvellement, avec toutes les conséquences désastreuses que pourrait engendrer l'interruption de l'effet d'indisponibilité de l'immeuble (voir exemple ci-dessous).

Une transcription requise avant la suspension des poursuites doit également être renouvelée dans ce délai (pas d'effet suspensif pour le délai de validité de la transcription, à l'inverse du délai de validité du commandement)⁹⁸. En cas de suspension des poursuites, de nouveaux renouvellements doivent donc intervenir tous les 6 mois.

Il faut être particulièrement attentif à bien reporter ces dates à vos échéanciers au sein de vos études.

Exemple : en vertu d'un acte notarié contenant reconnaissance de dette, un commandement est signifié le 21 septembre 2018 et présenté à la transcription le 24 septembre 2018.

- Délai de validité du commandement : du 21 septembre 2018 au 21 mars 2019 ;

- Délai de validité de la transcription : du 24 septembre 2018 au 24 mars 2019.

En date du 5 octobre 2018, une demande de termes et délais est présentée au Juge (article 1334 du Code Judiciaire) qui rend une ordonnance le 22 novembre 2018 en permettant au débiteur d'apurer sa dette par des versements mensuels de 1.000,00 euros, la première mensualité étant à régler pour le 31 décembre 2018.

La partie poursuivie respecte le plan jusqu'au 31 mai 2019. À cette date, elle n'effectue pas son paiement de sorte que les poursuites peuvent être reprises le 1^{er} juin 2019.

Conformément à l'article 1335 du Code Judiciaire, un nouveau délai de six mois redémarre en ce qui concerne la durée de validité du commandement, de sorte que ce dernier sera valable jusqu'au 1^{er} décembre 2019.

Bien que le commandement soit valable jusqu'à cette date, la partie poursuivante aura intérêt à faire renouveler la transcription avant le 24 mars 2019 afin de faire perdurer les effets de l'indisponibilité pour un nouveau délai de 6 mois.

Si ce renouvellement n'est pas effectué, une vente de l'immeuble à un tiers pourrait intervenir à partir du 25 mars 2019, bien que le commandement immobilier soit toujours valable.

Pour procéder au renouvellement, le poursuivant doit adresser une requête, établie en double exemplaire, à l'administration générale de la Documentation patrimoniale. Elle doit être signée par un avocat ou un Huissier de Justice et contenir l'indication précise de la transcription à renouveler, ainsi que la cause de la suspension des poursuites⁹⁹.

Enfin, « dans tous les cas où un exploit de commandement est présenté à la formalité de la transcription plus de six mois à compter de sa date, il est accompagné d'une réquisition à fin de transcription indiquant la cause de la suspension des poursuites »¹⁰⁰.

⁹⁸ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larquier, 7^{ème} édition, 2019, p.220.

⁹⁹ Article 1567 alinéa 5 du Code Judiciaire.

¹⁰⁰ Article 1567 alinéa 6 du Code Judiciaire.

Sous-section 5 : la durée de validité du commandement en cas de précédente saisie

Selon la doctrine et la jurisprudence, en cas de transcription d'un exploit de saisie, tous les commandements transcrits et non périmés à cette date et tous les commandements transcrits postérieurement doivent conserver leurs effets au-delà du délai de 6 mois.

Ces transcriptions doivent donc toujours apparaître dans les certificats hypothécaires, aussi longtemps que la transcription de la saisie n'a pas été radiée.

Cette règle se justifie par le fait que, en vertu de l'adage « saisie sur saisie ne vaut », ces créanciers ne pourront faire transcrire, à leur tour, une saisie-exécution immobilière. Ils se retrouvent donc bloqués.

Si la saisie transcrite a déjà été rendue commune par la signification de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges (articles 1582 et 1584 du Code Judiciaire), cette règle ne pose aucun problème car la procédure pourra, en tout état de cause, être poursuivie au profit de tous les créanciers.

Si la saisie n'a pas encore été rendue commune, le créancier poursuivant pourra toujours, de sa propre initiative, faire radier la transcription de la saisie. Le créancier ayant fait transcrire un commandement, dont la durée de validité serait venue à expiration dans l'intervalle, devra donc être particulièrement vigilant et ne pas se faire surprendre.

Dans la pratique, ce créancier fera renouveler la transcription de son commandement tous les six mois ou poursuivra la procédure en subrogation¹⁰¹.

Sous-section 6 : la radiation

En cas de paiement intégral, la transcription du commandement préalable à saisie-exécution immobilière doit être radiée et ne doit plus apparaître au certificat hypothécaire. Si un créancier venait à refuser de donner mainlevée de la transcription hypothécaire en vue de faire pression sur son débiteur pour le paiement d'une autre créance, il pourrait être condamné au paiement de dommages et intérêts¹⁰².

Conformément à l'article 92 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, la radiation peut intervenir de deux manières :

- Du consentement des parties (« amiable ») ;
- En vertu d'une décision judiciaire qui doit :
 - o Être rendue en dernier ressort ou ;
 - o Passée en force de chose jugée ou ;
 - o Être déclarée exécutoire par provision.

Le mandat de radier doit être exprès et authentique.

¹⁰¹ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, pp. 220-221.

¹⁰² Civ. Liège, 27 mars 1954, *Jur. Liège*, 1953-1954, p. 275 ; G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 6^{ème} édition, 2012, p.206.

Si la radiation s'opère de façon amiable, l'Huissier de Justice signifiera au Receveur du Bureau de sécurité juridique de la situation du bien un acte de mainlevée contenant la signature de la partie requérante légalisée par l'Administration communale avec la mention « *bon pour procuration à l'Huissier de Justice* ».

Il s'agit d'un acte par lequel le requérant signifie au fonctionnaire en charge de la publicité hypothécaire auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale qu'il donne mainlevée du commandement.

Si la radiation se réalise sur la base d'une décision judiciaire, l'Huissier de Justice signifiera cette décision au même Receveur après avoir, le cas échéant, levé un certificat de non-recours auprès du greffe de la juridiction ayant rendu cette décision.

Enfin, précisons que les radiations se réalisent parfois automatiquement, à l'expiration du délai de validité du commandement.

Section 2 : Le dépôt de l'avis de commandement au FCA

Lorsqu'un commandement préalable à saisie-exécution immobilière est transcrit, l'Huissier de Justice instrumentant doit adresser dans les trois jours ouvrables un avis au Fichier Central des avis de saisies¹⁰³.

L'objectif de cette publicité est d'améliorer l'information sur la situation passive du débiteur et sur les procédures en cours dirigée contre lui¹⁰⁴.

Cet avis sera conservé au Fichier central pendant une durée de 3 ans, sauf renouvellement ou radiation, conformément à l'article 1390septies alinéas 3 et 4.

¹⁰³ Article 1390 § 1^{er} du Code Judiciaire.

¹⁰⁴ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p.218.

Titre 3 : La saisie-exécution immobilière

Chapitre 1 : Définition, base légale et formalités préalables

La saisie-exécution immobilière est l'acte de procédure signifié au débiteur par exploit d'huissier de justice par lequel le créancier déclare qu'il saisit un ou plusieurs immeubles qui se trouvent dès lors placés sous les mains de la justice¹⁰⁵.

La saisie-exécution immobilière est régie par les articles 1566 à 1579 du Code Judiciaire.

Comme relaté au titre précédent, l'huissier de justice doit disposer de plusieurs éléments aux fins de débiter sa procédure de saisie-exécution immobilière, à savoir :

- Le titre exécutoire assorti d'un mandat
- L'origine de propriété
- L'extrait de matrice cadastrale qui doit dater de moins d'un an conformément à l'article 141 de la loi hypothécaire
- Le certificat hypothécaire
- Le commandement immobilier datant de moins de six mois ;

Chapitre 2 : les délais

L'huissier de justice doit veiller à respecter deux délais pour la signification de l'acte de saisie-exécution immobilière :

- La saisie ne peut être pratiquée que *quinze jours après le commandement immobilier* conformément à l'article 1566 du Code Judiciaire.
Comme dit précédemment, il s'agit d'un « délai d'attente ». Ce délai est prévu à peine de nullité par l'article 1622 du Code Judiciaire.

Il a pour objectif de permettre au débiteur de payer ou de trouver éventuellement une solution pour le paiement de la dette.

Il s'agit également du délai dans lequel une demande de termes et délais peut, le cas échéant, être introduite en vertu de l'article 1334 du Code judiciaire (*voir supra*).

La saisie immobilière signifiée avant le délai de quinze jours est donc susceptible d'être annulée. Rien n'empêche la partie requérante d'effectuer une nouvelle saisie immobilière dans les délais tout en gardant les frais du premier acte de saisie à sa charge. En effet, le commandement préalable à la saisie conserve sa validité.

¹⁰⁵ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p.233.

- La saisie exécution immobilière doit être accomplie *dans les six mois du commandement immobilier* conformément à l'article 1567, al.1^{er} du Code Judiciaire. Dans ce cas, il s'agit d'un « délai de péremption ».

Ce délai de six mois prend cours à partir de la date du commandement et non à dater de la date de sa transcription.

A défaut d'avoir été signifiée dans les six mois du commandement, le Code Judiciaire prévoit que le commandement cesse de plein droit de produire tout effet et il n'est plus mentionné dans le certificat hypothécaire¹⁰⁶.

Il est à noter que l'exploit de saisie doit être signifié avant l'expiration du délai de six mois mais pas nécessairement transcrit endéans ce délai. L'exploit de saisie signifié le jour précédant l'expiration du délai de six mois pourra d'ailleurs être transcrit après l'expiration de ce délai¹⁰⁷.

Chapitre 3 : la rédaction de l'exploit

Il convient ici de cumuler les articles 43, 1389, 1391 §2 et 1568 du Code Judiciaire.

Section 1 : les mentions communes aux exploits d'huissier de justice

Conformément à l'article 43 du Code Judiciaire, les exploits d'Huissiers doivent contenir, à peine de nullité :

- La signature de l'Huissier de Justice ;
- La date (jour, mois et an) et le lieu de la signification ;
- Les nom, prénom, domicile et, le cas échéant, adresse judiciaire électronique ou adresse d'élection de domicile électronique, qualité et inscription à la Banque-carrefour des entreprises de la partie requérante ; Depuis la loi du 21 décembre 2018 portant des dispositions diverses en matière de justice, la mention de la profession de la partie requérante n'est plus obligatoire ;
- Les nom, prénom, domicile ou, à défaut de domicile, résidence et, le cas échéant, adresse judiciaire électronique ou adresse d'élection de domicile électronique et qualité du destinataire de l'exploit ;
- Les noms, prénom et, le cas échéant, qualité de la personne à qui la copie a été remise ou du dépôt de la copie dans le cas prévu à l'article 38, § 1^{er}, ou du dépôt de l'exploit à la poste, dans les cas prévus à l'article 40 ;
- Les nom et prénom de l'Huissier de Justice et indication de l'adresse de son étude ;
- Le coût détaillé de l'acte.

¹⁰⁶ Article 1567, alinéa 1^{er} du Code Judiciaire.

¹⁰⁷ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p.235.

Conformément à l'article 1389 du Code Judiciaire, les exploits de saisie de manière générale doivent contenir :

- Election de domicile du saisissant dans l'arrondissement où siège le juge qui doit le cas échéant connaître de la saisie ;
- Les nom, prénom et domicile du débiteur saisi ;
- L'indication de la somme réclamée et du titre en vertu duquel la saisie est faite ;
- La description sommaire des biens saisis ;

Section 2 : L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est faite ;

Cette mention est prévue expressément par l'article 1568, 1° du Code Judiciaire.

Section 3 : La désignation des immeubles saisis de la manière prescrite par l'article 141 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 ;

Cette disposition impose que les actes sujets à publicité comportent les indications suivantes :

- La situation géographique (commune, rue ou hameau, numéro de police) ;
- La désignation cadastrale résultant d'un extrait de matrice datant de moins d'un an ;
- La nature de l'immeuble ;
- La contenance ;

Il s'agit des renseignements repris à l'extrait de la matrice cadastrale.

La Chambre Nationale des Huissiers de Justice recommande de préciser dans son acte la date de délivrance et le numéro de l'extrait de matrice cadastrale.

S'il existe une différence entre la description de l'immeuble dans l'extrait cadastral et le certificat hypothécaire, il convient d'indiquer les deux descriptions dans l'acte.

Il est fait mention dans l'exploit du titre de propriété des immeubles concernés et du dernier titre transcrit s'il a moins de trente ans¹⁰⁸.

Auparavant, le Code Judiciaire stipulait que si la saisie avait eu lieu en exécution d'un acte authentique contenant une constitution d'hypothèque, les biens saisis devaient être désignés conformément à la description qui figure à l'acte. Cette formule était prévue par l'article 1568, en son point 2°, et fut remplacée par la loi du 9 février 1995 par référence à la loi hypothécaire¹⁰⁹.

¹⁰⁸ Article 141, alinéa 3 de la loi hypothécaire.

¹⁰⁹ Loi du 9 février 1995 modifiant la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, *M.B.*, 18 mars 1995, p.6168.

Section 4 : Identification des parties

A l'instar de la désignation des immeubles, les parties qui font l'objet d'un acte sujet à publicité hypothécaire doivent également répondre à des mentions obligatoires.

L'huissier de Justice est tenu de certifier l'identité de la partie signifiée.

Conformément à l'article 139 de la loi hypothécaire, « *toute personne physique sous le nom de laquelle la publicité doit être assurée est désignée par son nom, suivi de ses prénoms, ses lieu et date de naissance et son domicile* ».

La Chambre Nationale des Huissiers de Justice prévoit que le nom doit figurer en premier lieu et être indiqué en majuscules.

Les personnes doivent également être identifiées par leur numéro de registre national ainsi que par leur numéro d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises éventuel.

La certification de ces données peut être établie d'après les registres de l'Etat Civil, le carnet de mariage ou le registre national. Si l'identité des parties ne peut être certifiée par l'un de ces documents, il peut y être suppléé par un acte de notoriété dressé par un notaire belge¹¹⁰.

En pratique, il convient de mentionner dans votre acte : « L'Huissier de Justice soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties signifiées au vu du registre national daté du ... annexé à l'original du présent exploit »

Conformément à l'article 140 de la loi hypothécaire, « *toute société, association ou autre personne morale de droit privé dans le chef de laquelle la publicité doit être assurée est désignée par sa dénomination, sa forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ainsi que par le numéro d'entreprise* ».

Section 5 : L'indication du juge qui statuera sur la requête visée à l'article 1580 du Code Judiciaire.

Il s'agit de la requête que le créancier saisissant doit présenter au Juge des Saisies aux fins de nommer le notaire qui sera chargé de la procédure d'adjudication du bien et des opérations d'ordre ;

Il convient de se référer à la règle de compétence d'ordre public édictée par l'article 633 du Code Judiciaire qui attribue la compétence exclusive au juge du lieu de la saisie. En matière de saisie immobilière, ce sera le juge de la situation de l'immeuble.

¹¹⁰ Article 139, §2 de la loi hypothécaire.

Cette mention est prescrite à peine de nullité par l'article 1622 du Code Judiciaire.

Celle-ci est prévue dans l'intérêt de la personne saisie et sert ses droits de la défense¹¹¹.

Lorsque la saisie porte sur plusieurs biens différents situés dans des arrondissements judiciaires différents, les règles applicables en *matière de connexité* permettent au requérant de présenter sa requête à l'un des juges des saisies territorialement compétents pour autant que celui-ci corresponde à l'indication contenue dans l'exploit de saisie. Ainsi, un seul juge des saisies statue et assume la surveillance des opérations¹¹².

Dans ce cas, un seul juge des saisies peut être indiqué dans l'exploit de saisie sur base du principe de connexité mais rien ne s'oppose à ce que l'exploit de saisie précise que la requête sera présentée au Juge des saisies de chaque arrondissement concerné.

La Chambre nationale des huissiers de justice a attiré notre attention sur l'importante d'indiquer la compétence du tribunal correct¹¹³. En l'occurrence, celle-ci faisait égard à l'indication de la compétence du tribunal de première instance de Bruxelles, et l'obligation d'indiquer précisément s'il s'agissait du tribunal francophone ou néerlandophone en insistant sur le fait que mentionner les deux ne répondaient pas au prescrit de l'article 1568 du Code Judiciaire.

Section 6 : L'indication de la faculté offerte au débiteur de transmettre au juge tout offre d'achat de gré à gré de son immeuble dans les huit jours de la signification de la saisie ;

Comme déjà indiqué dans le commandement préalable à saisie exécution immobilière, l'exploit de saisie énonce, à peine de nullité¹¹⁴, la faculté offerte à la partie débitrice de transmettre au juge des saisies tout offre d'achat de gré à gré de son immeuble.

Cette faculté doit intervenir dans les huit jours de la signification de l'exploit de saisie, à peine d'irrecevabilité.

Il est recommandé par la Chambre nationale des huissiers de justice d'indiquer cette mention en caractères plus apparents afin d'attirer l'attention de la partie débitrice¹¹⁵.

Section 7 : Le fichier central des avis de saisie

¹¹¹ DE LEVAL, G., « Livre 2 : la saisie immobilière », *Rep.not*, Tome XIII, Procédure notariale, Bruxelles, Larcier, 2011, 295.

¹¹² G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p.218.

¹¹³ Circulaire CNHJ 2017CIR041

¹¹⁴ Article 1622 du Code Judiciaire.

¹¹⁵ Circulaire CNHJ 2000/062.

L'article 1391§2 du Code Judiciaire prévoit qu'aucune saisie exécution ne peut être diligentée sans consultation préalable par l'officier ministériel des avis établis en application du Code Judiciaire. Cette consultation est indiquée dans l'acte de saisie.

Chapitre 3 : les effets de la saisie

Les effets de la signification de l'exploit de saisie sont prévus aux articles 1572 à 1574 du Code judiciaire.

Section 1 : Possession de l'immeuble saisi

Conformément à l'article 1572 du Code Judiciaire, le saisi reste en possession de l'immeuble jusqu'à la vente si celui-ci n'est pas loué ou affermé. Il est considéré comme séquestre judiciaire. Il peut donc continuer à jouir du bien mais il doit l'entretenir en bon père de famille.

Il ne peut faire aucune coupe de bois, ni dégradation et ce sous peine de dommages et intérêts¹¹⁶.

Cependant, tout créancier peut obtenir du juge des saisies toutes mesures utiles, telle que la désignation d'un séquestre. L'ordonnance rendue par le juge des saisies n'est susceptible ni d'appel, ni d'opposition.

Ainsi, si le saisi continue en principe à jouir de l'immeuble jusqu'à l'issue de l'adjudication, il est possible de l'en expulser auparavant en cas d'absolue nécessité.

Dans un arrêt rendu par la Cour d'appel de Liège du 21 avril 2008, il est indiqué que si le saisi se montre récalcitrant ou déprécie l'immeuble par son comportement, le juge des saisies peut ordonner son expulsion mais au terme d'une procédure contradictoire. Dans ce cas, le saisi menaçait de détruire l'immeuble si celui-ci était vendu¹¹⁷. Le notaire doit apprécier l'opportunité et la nécessité des mesures à prendre pour assurer l'accès à l'immeuble et permettre les visites des personnes intéressées. Il peut ainsi faire appel à la force publique, et le cas échéant, à un serrurier¹¹⁸.

Section 2 : Immobilisation des fruits pendant par racines

Tout créancier peut également faire la demande au juge de faire procéder à la coupe et à la vente des fruits pendants par racines. Ceux-ci sont vendus aux enchères et le produit de vente est déposé à la Caisse des dépôts et consignations pour être distribué avec le prix de l'immeuble.

¹¹⁶ Article 1574 du Code Judiciaire

¹¹⁷ Liège (7^e ch.), 21 février 2008, J.L.M.B., 2008, p. 1642.

¹¹⁸ Article 1580, al. 3 du Code Judiciaire.

Section 3 : Immobilisation des fruits naturels et industriels

En vertu de l'article 1573 du Code judiciaire, les fruits naturels et industriels recueillis par le saisi, postérieurement à l'exploit de saisie ou le prix qui en reviendra sont dès lors immobilisés pour que leurs montants soient distribués en même temps que le prix de la vente de l'immeuble.

Section 3 : Immobilisation des loyers et fermages

Les loyers et fermages sont immobilisés dès la signification de la saisie afin d'être distribués avec le prix de la vente de l'immeuble. L'article 1576 du Code Judiciaire prévoit que le saisi peut percevoir lui-même les loyers. Les paiements effectués entre ses mains sont valables. Il est considéré comme séquestre judiciaire et comme « comptable » des sommes qu'il a reçu et doit ainsi dresser décompte des sommes qu'il perçoit.

Une procédure d'opposition est prévue au cas où il existerait un risque que les loyers et fermages ne disparaissent en passant par le saisi. Ainsi, le poursuivant ou tout autre créancier peut former opposition sur les loyers ou fermages échus et à échoir. A partir de ce moment, le locataire ne peut plus payer le loyer au saisi.

Les locataires devront ainsi transmettre au poursuivant le montant de leurs loyers et fermages échus et à échoir. Ceci dans les formes et délai de l'article 1452 du Code judiciaire prévu en matière de saisie arrêt, comme s'ils étaient des tiers-saisis.

Ils ne pourront se libérer qu'en exécution des mandements de collocation ou par le versement des loyers à la caisse des dépôts et consignations.

Si le locataire de l'immeuble saisi ne communique pas de déclaration de tiers saisi, il peut être condamné aux causes de la saisie.

L'application d'une telle sanction à un locataire qui ne communiquerait pas la déclaration de tiers saisi ou qui violerait l'interdiction de dessaisissement en continuant à payer ses loyers auprès du propriétaire de l'immeuble doit ainsi être conditionné par le fait que ce locataire ait reçu les mêmes informations et avertissement que ceux adressés à un tiers saisi "de droit commun" conformément aux articles 1450 et 1539 du Code judiciaire¹¹⁹.

Aucune forme particulière n'est prévue pour cette opposition. Elle est considérée comme une saisie-arrêt simplifiée.

Quid en cas de saisie-arrêt exécution sur les loyers et saisie exécution immobilière sur l'immeuble loué ?

¹¹⁹ GEORGES, F. *Immobilisation et saisie arrêt simplifiée des loyers d'un immeuble saisi*, J.L.M.B., 2016, liv.3, 123.

Comme dit ci-avant, les loyers sont immobilisés à partir de l'exploit de saisie. La saisie exécution immobilière a donc priorité sur la saisie arrêt exécution.

L'huissier de justice chargé d'une procédure de répartition de loyers suite à une saisie arrêt exécution est ainsi tenu de transmettre les montants perçus au notaire chargé de procéder aux opérations d'ordre¹²⁰.

Quant à une saisie arrêt exécution signifiée après une saisie exécution immobilière, celle-ci serait sans objet. Les loyers sont réputés immeubles dès l'exploit de saisie immobilière.

Il est évident que la consultation du fichier central des avis de saisies permet d'éviter une telle procédure inutile.

Chapitre 4 : Publicité de la saisie

Section 1 : La transcription de la saisie

Sous-section 1 : les délais

L'article 1569 du Code judiciaire impose la transcription de l'exploit de saisie *dans les quinze jours de sa signification*. La transcription s'effectue sur un registre au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de la situation des biens.

Cette formalité est prévue à peine de nullité par l'article 1622 du Code judiciaire.

A titre d'exemple :

Un exploit de saisie exécution immobilière est signifié le premier décembre 2021, la transcription est requise pour le seize décembre 2021.

Si le quinzième jour tombe un week-end ou un jour férié, le dernier jour utile de la transcription sera reporté au premier jour ouvrable suivant.

La transcription est effectuée par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, au plus tard dans la huitaine de la remise de l'exploit de saisie, sous peine de dommages et intérêts. Cependant, la transcription prendra toujours la date de la remise de l'exploit.

Si l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ne peut effectuer la transcription à l'instant où elle est requise, elle mentionne sur les exploits originaux le jour et l'heure où la remise lui a été faite. En cas de concurrence, ce sera l'exploit présenté en premier lieu qui sera transcrit.

¹²⁰ Van Herreweghe, V., Noël, D., Forges, M., *Memento des saisies*, 2008, Kluwer, p.318.

Quid de la transcription dans plusieurs bureaux de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ?

Auparavant, si la saisie-exécution immobilière porte sur plusieurs biens situés dans des arrondissements judiciaires différents, il était d'usage de transmettre l'original de l'exploit à un bureau et de transmettre une copie conforme de l'acte aux autres bureaux concernés, et ce afin de respecter le délai. La date de présentation retenue sur l'original était la date de présentation de la copie conforme.

Désormais, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale a décidé que cette tolérance ne serait plus acceptée et que les bureaux de sécurité juridique devaient exiger la présentation de l'original aux fins de transcription.

Les bureaux doivent donc traiter ce type d'exploits de saisie par priorité et les retourner à l'Huissier de Justice aussi vite que possible¹²¹.

Quid d'une transcription dans un contexte transfrontalier ?

Lorsque le saisi est domicilié à l'étranger, le système de la double date permet de concilier tous les intérêts en présence. Dès que l'acte est transmis, le requérant peut faire procéder à la transcription

Un arrêt du 18 mars 2014 a eu à connaître de cette disposition dans le cadre d'une saisie exécution immobilière devant être signifiée à un débiteur saisi domicilié en France. L'application du Règlement européen 1393/2007 relatif à la signification et la notification dans les Etats membres des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile et commerciale est d'application. Dans une telle hypothèse, la Cour considère le délai de transcription de l'exploit prend cours à dater de la date de la signification de l'exploit dans l'Etat requis, de telle sorte qu'est régulière la transcription intervenue dans les quinze jours de cette date¹²².

Sous-section 2 : délai de validité et renouvellement

Sauf renouvellement, la transcription ne vaut que pour trois ans.

Si dans ce délai de trois ans, les biens saisis n'ont pas été vendus et si les formalités prévues par le dernier alinéa de l'article 1598 du Code judiciaire, à savoir la mention de l'adjudication par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale en marge de la transcription de la saisie, n'ont pas été accomplies, la transcription cesse de plein droit de produire tout effet et n'est plus mentionnée dans les certificats hypothécaires¹²³.

Le renouvellement se présente sous la forme d'une requête signée par un avocat ou un huissier de justice présentée en double exemplaire à l'Administration générale de la Documentation

¹²¹ Circulaire CNHJ 2019CIR043.

¹²² Bruxelles (17^e ch.), 18 mars 2014, *Rev.not.*, 2014, p.637.

¹²³ Article 1569, alinéa 2 du Code Judiciaire

patrimoniale. Conformément à l'article 1569, al.3 du Code judiciaire, cette requête doit contenir l'indication précise de la transcription à renouveler.

Il peut y avoir plusieurs renouvellements successifs de la transcription de la saisie exécution immobilière.

Sous-section 3 : le refus

Conformément à l'article 1571 du Code Judiciaire, s'il y a une précédente saisie déjà transcrite, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale constate son refus en marge de la seconde. Elle énonce la date de la précédente saisie, les nom, prénoms, domicile et profession du saisissant et du saisi ainsi que la date de la transcription.

Cette disposition consacre l'adage « Saisie sur saisie ne vaut ».

Cependant, il est à noter qu'une saisie immobilière conservatoire peut être transcrite nonobstant la transcription d'une saisie exécution immobilière en cours relative au même immeuble¹²⁴.

Sous-section 4 : les effets

Les effets de la transcription de la saisie exécution immobilière sont prévus aux articles 1575, 1577 à 1579 du Code judiciaire.

A. L'indisponibilité des biens saisis :

Ainsi, les actes d'aliénation ou de constitution d'hypothèque accomplis par le débiteur ne sont pas opposables aux tiers, ainsi que ceux qui auraient une date antérieure à la transcription mais qui ne serait pas encore transcrit à ce moment.

Cependant, cette inopposabilité est relative. En effet, l'aliénation ou la constitution d'hypothèque sera opposable si, avant le jour de l'adjudication, l'acquéreur ou le créancier hypothécaire consigne une somme suffisante pour acquitter les sommes dues aux saisissants et à tout créancier qui aurait fait transcrire un commandement préalable à la saisie immobilière¹²⁵.

Si la demande a été rendue commune aux créanciers inscrits en vertu de l'article 1584 du Code judiciaire, la consignation portera aussi sur les sommes qui leur sont dues.

B. L'inopposabilité des baux :

¹²⁴Article 1435, alinéa 2 du Code Judiciaire.

¹²⁵ Article 1578 Code Judiciaire

L'article 1575 du Code judiciaire prévoit l'inopposabilité des baux n'ayant pas date certaine avant la transcription, ni aux créanciers inscrits ou à tout autre créancier qui aurait fait utilement la transcription d'un commandement, ni aux saisissants, ni à l'adjudicataire. Sont également inopposables, les baux consentis par le saisi après la transcription du commandement ou de la saisie, même s'ils ont date certaine.

Cependant, cette inopposabilité de principe doit être articulée avec certaines normes protectrices des droits du locataire en cas d'aliénation du bien loué¹²⁶, et donc en cas d'adjudication.

En matière de bail à résidence principale, l'article 63 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (reproduction de l'article 9 de la loi sur les baux à loyers) a en effet prévalence sur l'article 1575 du Code judiciaire. De telle sorte que les locataires dont le bail n'aurait pas date certaine avant l'aliénation, ne peuvent être expulsés s'ils occupent les lieux depuis plus de six mois par rapport au jour de l'adjudication définitive¹²⁷.

Sous-section 5 : la mainlevée

Auparavant, le Code Judiciaire ne contenait aucune disposition relative à la mainlevée soit volontaire, soit judiciaire, qui pourrait intervenir avant la procédure d'adjudication de l'immeuble saisi. Cette procédure était uniquement visée par la loi hypothécaire en son article 92.

La loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de justice¹²⁸ complète l'article 1570 du Code judiciaire et prévoit que « *sous réserve de l'application de l'article 1653, la radiation des transcriptions relatives aux saisies immobilières exécutions ou à leur renouvellement est opéré soit conformément aux articles 92 à 94 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, soit sur remise d'un exploit de signification auquel est annexé l'acte de mainlevée signé par le créancier* ».

L'article 92 de la loi hypothécaire prévoit que les inscriptions sont rayées soit par le consentement des parties soit en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée ou en vertu d'un jugement exécutoire par provision.

L'huissier de Justice signifie un acte de mainlevée à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale contenant la signature du créancier et cette signature doit être légalisée, et donc authentifiée par l'administration communale du lieu de résidence. Dans la pratique, l'exploit sera donc contresigné et précédé des mots « bon pour procuration à l'huissier de justice ».

¹²⁶ GERGES, F., Eléments relatifs à la saisie-exécution immobilière, Support écrit à l'intervention faite le 16 octobre 2017 à l'Institut de formation judiciaire.

¹²⁷ GEORGES, F., le droit du recouvrement en ses aspects notariaux, in Chroniques notariales, vol.66,

¹²⁸ Art. 140 de la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de justice, *M.B.*, 14 mai 2014 ;

L'huissier de justice chargé de rédiger l'acte de mainlevée, veillera en tout état de cause à respecter, au besoin, le prescrit de l'article 1584 du Code Judiciaire, lequel exige l'accord de radiation de l'ensemble des créanciers à qui la saisie est devenue commune¹²⁹.

Section 2 : Le dépôt de l'avis de saisie au FCA

Lorsqu'une saisie de biens immeubles est pratiquée, l'huissier de justice instrumentant doit adresser, sous sa responsabilité, un avis de saisie exécution immobilière dans les trois jours ouvrables qui suivent l'acte¹³⁰ au Fichier Central des avis de saisies.

Cet avis reprend les mêmes mentions que celles prévues pour l'avis de commandement immobilier.

L'avis de saisie a également une durée de validité de trois ans.

Chapitre 5 : Concurrences entre plusieurs saisies

Section 1 : la jonction des saisies

En vertu de l'article 1607 du Code judiciaire, si deux saisissants ont fait transcrire deux saisies sur des biens différents poursuivies devant le même juge, elles sont réunies et continuées par le premier saisissant.

La *ratio legis* étant ici de réunir toutes les saisies en une seule pour éviter les lenteurs et frais inutiles.

La demande de jonction se fait par voie de requête unilatérale signée par un avocat devant le juge des saisies.

Elle peut être formée par un des saisissants, par le saisi lui-même ou par un créancier inscrit.

Lorsque le juge des saisies prononce la jonction des saisies, le créancier saisissant qui a déposé la requête est tenu de faire signifier l'ordonnance à l'autre saisissant.

Le créancier qui a la charge de poursuivre la saisie jointe est le premier saisissant. En cas de saisies simultanées, ce sera par le créancier qui a le titre le plus ancien, et si les titres sont de la même date, au poursuivant dont la créance en principal est la plus importante.

La jonction n'est plus possible si la sommation de l'article 1582 du Code judiciaire de prendre connaissance du cahier des charges a déjà été signifiée. Elle ne pourra avoir lieu que du consentement de toutes les parties.

¹²⁹ Leleu, Y.-H, « Section 5. – Extension de la radiation d'inscriptions et de transcriptions par acte notarié » *in Chroniques notariales*, - Volume 59, Bruxelles, Editions Larcier, 2014, p.251.

¹³⁰ Article 1390, §1^{er} du Code Judiciaire.

Section 2 : la réunion des saisies

En vertu de l'article 1608 du Code judiciaire, si une seconde saisie présentée à la transcription comprend plus d'immeubles que la première, la seconde saisie est transcrite pour les biens qui ne sont pas transcrits dans la première saisie.

Le deuxième saisissant est tenu de dénoncer sa saisie au premier saisissant. Celui-ci est alors tenu de poursuivre sur les deux saisies, si elles sont au même état. L'objectif étant de les réunir en une seule poursuite.

Au cas où elles ne seraient pas au même stade, le premier saisissant sursoit à la première saisie et poursuit sur la seconde jusqu'à ce qu'elle soit au même degré.

Dans ce cas, la réunion des saisies a lieu de plein droit et ne doit pas être demandée au juge.

Si le premier saisissant ne tient pas compte de la dénonciation qui lui a été faite, le second saisissant peut intenter une action en dommages et intérêts¹³¹.

Section 3 : la subrogation

La procédure de subrogation est prévue aux articles 1609 à 1611 du Code judiciaire.

Comme dit précédemment, une seconde saisie présentée à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale se heurte à un refus de transcription. Pour pallier à l'inertie éventuelle du premier saisissant, le législateur a prévu une procédure qui permet au second saisissant de se subroger dans la poursuite du premier saisissant.

Plusieurs hypothèses sont prévues dans lesquelles la subrogation peut être accordée :

- Dans le cas où une saisie plus ample que la première est présentée et transcrite, et que le premier saisissant ne poursuit pas la procédure malgré la dénonciation qui lui a été faite, conformément à l'article 1608 du Code judiciaire ;
- Dans le cas où une saisie a été pratiquée sur les mêmes biens, lorsque le poursuivant n'a pas rempli une formalité ou n'a pas fait un acte de procédure dans les délais prescrits ;
- Lorsqu'il y a fraude, collusion ou négligence ;

Le créancier qui demande la subrogation doit obligatoirement avoir pratiqué une saisie sur les mêmes biens ou une saisie plus ample présentée à la transcription.

La demande est introduite par requête unilatérale devant le juge des saisies. Le demandeur doit établir les raisons pour lesquelles la subrogation est demandée.

¹³¹ DE LEVAL, G., *la saisie-exécution immobilière*, Larcier, 7^{ème} édition, 2019, 401.

Si l'action en subrogation est rejetée, le demandeur est condamné personnellement aux dépens, conformément à l'article 1611 du Code judiciaire.

Par contre, si la subrogation est accordée, il appartient au demandeur de faire signifier l'ordonnance du juge des saisies à l'autre saisissant. Le délai de tierce-opposition pourra commencer à courir en vertu de l'article 1033 et 1034 du Code judiciaire.

Il convient de signifier également l'ordonnance au saisi.

Le Code judiciaire ne prévoit pas d'inscrire la décision de subrogation en marge de la transcription de la saisie. Il est cependant prudent d'y procéder afin d'éviter que le créancier subrogeant n'accorde la mainlevée de la saisie à l'insu du subrogé¹³².

Le poursuivant contre qui la subrogation a été prononcée est tenu de remettre les pièces de procédure au subrogé, sur son récépissé¹³³. Il n'obtiendra le paiement de ses frais de poursuite qu'après l'adjudication.

¹³² DE LEVAL, G., *la saisie-exécution immobilière*, Larcier, 7^{ème} édition, 2019, 408.

¹³³ Article 1611, al.2, Code judiciaire.

Titre 4 : La sommation d'avoir à payer ou délaisser contre le tiers-détenteur ou l'affectant hypothécaire

Chapitre 1 : Base légale et principe

Le siège de la matière réside aux articles 96 et suivants de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 qui fixent la procédure à suivre pour l'expropriation d'un immeuble appartenant à un tiers et mis en garantie pour le paiement d'une créance principale au profit d'un créancier bénéficiant d'un privilège ou d'une hypothèque sur cet immeuble.

L'article 99 de la loi hypothécaire énonce le principe suivant : l'expropriation de l'immeuble hypothéqué appartenant au tiers ne peut intervenir que 30 jours après la signification à la requête du créancier saisissant d'un commandement de payer au débiteur originaire et d'une sommation au tiers-détenteur d'avoir à payer la dette exigible ou d'avoir à délaisser son immeuble placé en garantie.

Trois possibilités s'offrent en réalité au tiers-détenteur lorsque la sommation lui est signifiée, conformément aux articles 97, 98 et 110 de la loi hypothécaire :

1. Payer la dette exigible (il ne peut être tenu de payer les dettes futures ou les intérêts non-échus) en principal, intérêts et frais, y compris tous les accessoires ;
2. Délaisser l'immeuble ;
3. Dans le cas du tiers-détenteur qui aurait nouvellement acquis le bien hypothéqué (et non dans le cas des cautions réelle où le bien a été volontairement mis en gage), engager la procédure de purge¹³⁴.

Cette procédure débute donc par un acte à double détente constitué à la fois d'un commandement de payer signifié au débiteur et d'une sommation spécifique adressée au tiers-détenteur. Cependant, rien n'empêche que la formalité de l'article 99 de la loi hypothécaire soit réalisée par deux actes distincts, tant que la saisie de l'immeuble hypothéqué intervienne au plus tôt trente jours après le commandement et la sommation prévautés.

Nous sommes ici au cœur du droit des sûretés et du droit judiciaire, bien que le Code judiciaire passe totalement sous silence cette sommation qui, à l'inverse du commandement, n'est pas un acte d'exécution¹³⁵.

La signification préalable (ou concomitante) du commandement de payer au débiteur originaire est une formalité indispensable prévue à peine de nullité. L'objectif est d'informer le débiteur de la procédure engagée afin de lui permettre d'éviter la saisie projetée contre le tiers-détenteur qui pourrait ensuite se retourner contre lui et agir en dommages et intérêts¹³⁶.

¹³⁴ Dans cette procédure, l'acquéreur soumettra à l'approbation des créanciers inscrits une proposition de paiement d'une somme d'argent correspondant à la valeur du bien en vue de le dégrever.

¹³⁵ Civ. Liège (réf.), 30 juin 2004, *J.L.M.B.*, 2005, p.1701.

¹³⁶ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 6^{ème} édition, 2012, pp. 206 et 210.

Chapitre 2 : La notion de tiers-détenteur

La notion de « tiers-détenteur » s’oppose à celle de « débiteur ». Selon la définition de Georges de Leval, est un tiers-détenteur « *celui qui est propriétaire du bien grevé tout en n’étant pas personnellement tenu, soit à titre principal (débiteur solidaire), soit à titre accessoire (caution personnelle), au paiement de l’obligation garantie par le privilège ou l’hypothèque inscrite sur le bien* »¹³⁷.

D’après la jurisprudence de la Cour de Cassation, la notion de « tiers-détenteur » s’applique également à la personne à qui l’immeuble a été cédé en violation de la transcription d’un commandement ou d’une saisie-exécution immobilière. On parle ici du nouvel acquéreur d’un bien dont la vente serait inopposable au créancier poursuivant. Cet acquéreur, placé dans une situation similaire au tiers-détenteur visé aux articles 96 et suivants de la loi hypothécaire, sera donc assimilé à ce dernier et devra payer la dette à l’origine de la saisie ou délaisser l’immeuble¹³⁸.

Chapitre 3 : titre exécutoire et subsidiarité

Si le créancier doit impérativement disposer d’un titre exécutoire contre le débiteur originaire, il n’en est pas de même pour le tiers-détenteur. Il ne devra pas préalablement obtenir un titre à son égard. Même si aucune condamnation n’a été prononcée à sa charge, le tiers-détenteur est tenu « *propter rem* » (obligation liée à la chose).

Le titre portant condamnation du débiteur ne doit pas être signifié au tiers.

Par ailleurs, si le débiteur a également mis un bien immobilier en hypothèque aux côtés du tiers, le créancier devra dans un premier temps poursuivre sur ce bien. L’exécution contre le bien du tiers ne peut être que subsidiaire¹³⁹.

Chapitre 4 : La conciliation obligatoire

Selon la meilleure doctrine, si l’emprunteur est dans les conditions de l’article VII.147/24 du Code de droit économique (voir titre 2, chapitre 2), l’obligation de conciliation préalable doit également bénéficier au tiers-détenteur¹⁴⁰.

Conformément à l’article 97 de la loi hypothécaire, le tiers-détenteur « *jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire* ».

¹³⁷ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p.225.

¹³⁸ Cass. 7 novembre 2005, arrêt n° F-20051107-4 (C.04.0230.N),

https://www.stradalex.com/fr/sl_src_publ_jur_be_juridat_c_cass/search/jur_be_juridat_c_cass/61dbabac6831ac8c011d34b672cac7fc48dc9174f461622a6b1fb4898bf8c64b::1?docEtiqu=cass_F-20051107-4.

¹³⁹ Bruxelles (9^e ch.), 26 septembre 2002, R.G. n°1999/AR/3340, *J.T.*, 2002, p. 795 ; G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p.227.

¹⁴⁰ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019 p.227.

La signification du commandement de payer à l'emprunteur avec sommation d'avoir à payer ou délaisser au tiers-détenteur devra donc être précédée d'une conciliation. L'accomplissement de cette formalité peut être renseigné dans l'exploit.

Chapitre 5 : Les mentions obligatoires dans la sommation

Section 1 : les mentions communes aux exploits d'Huissier de Justice

L'article 99 de la loi hypothécaire n'impose aucune forme particulière pour la sommation d'avoir à payer ou délaisser.

L'acte n'est pas assujéti aux formalités particulières prévues à l'article 1564 du Code Judiciaire qui régit le commandement immobilier.

Il est néanmoins préférable de signifier par exploit d'Huissier pour éviter toute contestation et améliorer la sécurité juridique. L'intervention de l'Huissier de Justice permettra de dater avec certitude la sommation, de mieux atteindre les parties et de les informer sur les possibilités qui s'offrent à elles dans le cadre de la procédure, etc.

L'acte devra contenir les mentions légales communes à tout exploit d'Huissier, conformément à l'article 43 du Code Judiciaire, ainsi que les informations nécessaires afin qu'il puisse remplir sa destination (indication de l'immeuble à délaisser, indication du montant à payer, etc). Le tiers-détenteur doit pouvoir prendre toute la mesure du danger qui le menace¹⁴¹.

Les mentions spécifiques prévues pour le commandement à l'article 1564 du Code Judiciaire ne s'appliquent pas à la sommation.

Section 2 : L'information de la possibilité de la mise en vente de gré-à-gré

Depuis la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré-à-gré des biens immeubles saisis, l'alinéa suivant a été ajouté à l'article 99 de la loi hypothécaire :

« 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 ».

Chapitre 6 : Le cas du règlement collectif de dettes du débiteur

En principe, la décision d'admissibilité en règlement collectif de dettes a pour effet de suspendre toutes les voies d'exécution qui tendent au paiement d'une somme d'argent (article 1675/7, § 2, alinéa 1 du Code Judiciaire).

¹⁴¹ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p.228.

Le commandement de payer étant un acte d'exécution, ses effets sont donc suspendus à partir de la date de la décision d'admissibilité.

Cette suspension profite-t-elle au tiers-détenteur et vient-elle figer la procédure de l'article 99 de la loi hypothécaire ? À la lecture des articles 1675/7 § 2 et 3 et 1675/16bis du Code Judiciaire, la suspension des poursuites profite aux sûretés personnelles, avec possibilité de décharge. En tant que sûreté réelle, le tiers-détenteur n'en bénéficie donc pas et les poursuites sur le bien hypothéqué peuvent dès lors continuer.

Le commandement de payer au débiteur originaire étant un préalable obligatoire à la saisie du bien hypothéqué, ce commandement sera adressé au médiateur de dettes désigné¹⁴².

Chapitre 7 : Les effets de la sommation

La sommation d'avoir à payer ou délaisser produit plusieurs effets :

- Elle fait courir le délai de 30 jours dont dispose le nouvel acquéreur du bien hypothéqué pour la procédure de purge (article 110 et 111 de la loi hypothécaire) ;
- Elle constitue le préalable obligé à la saisie du bien immeuble mis en garantie par le tiers-détenteur au profit du créancier hypothécaire ;
- Elle informe le tiers-détenteur de la possibilité de transmettre au juge une offre d'achat de gré-à-gré de l'immeuble dans les 8 jours de la saisie ;
- L'interruption de la prescription ;
- Elle entraîne l'immobilisation des fruits et loyers payés entre les mains du tiers-détenteur (article 104 de la loi hypothécaire).

Chapitre 8 : la transcription de la sommation

La sommation prévue à l'article 99 de la loi hypothécaire ne doit pas être transcrite. Elle n'emporte aucun effet d'indisponibilité du bien visé dans le chef du tiers-détenteur. L'effet d'indisponibilité interviendra au jour de la transcription de l'exploit de saisie.

Chapitre 9 : La durée de validité du commandement et de la sommation

Le principe est que la péremption du commandement de payer au débiteur originaire entraîne celle de la sommation signifiée au tiers-détenteur.

La saisie-exécution immobilière à charge du tiers-détenteur doit donc être signifiée dans les six mois du commandement. Elle devra ensuite être transcrite dans les quinze jours.

À défaut, le commandement et la sommation d'avoir à payer ou délaisser seront périmés et la procédure devra être recommencée *ab initio*.

¹⁴² G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p.230.

Titre 5 : les voies de recours

Chapitre 1 : le recours du saisi

Section 1 : l'opposition devant le juge des saisies

L'article 1498 du Code judiciaire consacre le recours devant le juge des saisies de façon générale en matière des exécutions forcées.

Ainsi, en cas de difficulté d'exécution, toute partie intéressée peut se pourvoir devant le juge des saisies, sans cependant que l'exercice de cette action ait un effet suspensif.

Le juge des saisies prononce, s'il y a lieu, la mainlevée de la saisie.

Section 2 : les termes et délais

Comme déjà évoqué plus haut, l'article 1334 du Code Judiciaire précise que lorsque l'exécution ou la saisie ont lieu en vertu d'un acte authentique, une demande de délai peut être formée auprès du juge des saisies (*voir supra*).

Cette demande doit intervenir dans les quinze jours du commandement. Ce délai est prévu à peine de déchéance.

Section 3 : les actions en nullités

La procédure de saisie-exécution immobilière prévoit un régime de nullités consacré par l'article 1622 du Code judiciaire.

Ainsi, les dispositions suivantes concernant la saisie immobilière sont prescrites à peine de nullité :

- 1564 : formalités relatives au commandement
- 1566 : le délai de 15 jours entre le commandement et la saisie
- 1568 : le contenu de l'exploit de saisie
- 1569 : la transcription de l'exploit de saisie
- 1582 : le cahier des charges et sa sommation

Conformément à l'article 1622, alinéa 2 du Code judiciaire, la demande en nullité doit être introduite *dans les huit jours de la sommation prévue à l'article 1582*, à savoir la sommation faite au débiteur saisi, aux créanciers inscrits et aux créanciers qui ont fait transcrire un commandement ou une saisie conservatoire de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à l'adjudication. Ce délai est prévu à peine de déchéance et la nullité doit donc être proposée *au plus tard* dans les huit jours de la sommation.

Il convient de rappeler que la théorie générale des nullités consacrée par les articles 860 et suivants du Code judiciaire réformée par la loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de procédure civile et portant des dispositions diverses en matière de justice¹⁴³ s'applique.

Ainsi, tous les cas de nullités prévus ci-avant obéissent à la triple règle applicable aux nullités relatives, soit la preuve nécessaire 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 ainsi que l'impossibilité pour le juge de soulever la question d'office¹⁴⁴.

Chapitre 2 : le recours du tiers – l'action en distraction

La demande en distraction est la procédure par laquelle la personne qui se prétend le véritable propriétaire des biens saisis introduit une demande afin d'empêcher que les biens ne fassent parties de la vente.

Elle fait l'objet des articles 1613 à 1616 du Code judiciaire.

L'action en distraction peut être introduite par tout propriétaire de biens compris dans une saisie non dirigée contre lui. Cette demande ne peut donc pas être introduite par le saisi lui-même.

Conformément à l'article 1613 du Code judiciaire, la demande est formée contre la partie saisie, contre le saisissant, contre le créancier premier inscrit et si, celui-ci est le poursuivant, contre le créancier dont l'inscription suit immédiatement.

La mise à la cause de ce créancier se justifie en raison du caractère indivisible du litige¹⁴⁵. Ce créancier est institué mandataire légal de ses cocréanciers et si la procédure aboutit à la radiation de la transcription de la saisie, ce jugement est opposable à tous.

L'action en distraction est formée par exploit contre les créanciers au domicile élu lors de l'inscription.

Les titres justificatifs ne doivent pas être joints à la demande mais déposés au greffe et l'exploit doit en contenir l'énonciation ainsi que mentionner la date du dépôt.

La demande en distraction ne peut avoir lieu ni avant la saisie, ni après l'adjudication.

Si la demande est postérieure à l'ordonnance qui désigne le notaire, elle doit être notifiée ou déclarée au notaire qui sursoit alors à toutes les opérations. Cette notification peut également se faire par exploit d'huissier de justice.

¹⁴³ Loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de procédure civile et portant des dispositions diverses en matière de justice, *M.B.*, 22 octobre 2015.

¹⁴⁴ GEORGES, F. « *Eléments relatifs à la saisie-exécution immobilière* », Support écrit à l'intervention faite le 16 octobre 2017 à l'institution de formation judiciaire ;

¹⁴⁵ DE LEVAL, G., *Droit du recouvrement – la saisie immobilière*, Larquier, 7^{ème} édition, 2019, p.412.

A l'instar de la demande en subrogation, il convient, par prudence, d'émarger la transcription de la saisie de la décision de distraction.

Le jugement rendu est réputé contradictoire à l'égard de toutes les parties et n'est pas susceptible de recours.

Chapitre 3 : les voies de recours contre les décisions prononcées par le juge des saisies à l'occasion d'une saisie-exécution immobilière

Les articles 1624 et 1625 du Code judiciaire prévoient les voies de recours contre les décisions du juge des saisies.

Les recours contre les ordonnances du juge des saisies sont limités. Le législateur a ainsi voulu éviter les frais frustratoires et aboutir à une procédure accélérée.

L'opposition n'est donc pas possible à l'encontre des décisions rendues par défaut en matière de saisie-exécution immobilière.

Quant à l'appel, il ne peut être intenté que de manière limitative.

Selon l'article 1624, alinéa 2 du Code, ne peuvent être attaquées par la voie de l'appel :

- 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 ;
- de manière générale, les jugements ou ordonnances en tant qu'il statuent sur des difficultés d'exécution ; S'agissant ici des difficultés prévues par l'article 1623 du Code judiciaire qui se réfère aux difficultés entre parties postérieurement à l'ordonnance qui commet le notaire.

Dans le cas où l'appel reste ouvert, il est signifié à partie ou au domicile élu.

Depuis plusieurs années, la jurisprudence s'accorde et décide que l'absence de ce formalisme reste sans conséquence en cas de comparution des parties intimées touchées par une requête d'appel simplement notifiée¹⁴⁶.

La partie saisie ne peut, sur appel, proposer des moyens autres que ceux qui ont été présentés en première instance. L'acte d'appel doit mentionner à peine de nullité les griefs.

¹⁴⁶ Liège (7^e ch.), 20 fév. 2007, *Rev. not. b.*, 2008, p. 179, R.R.D., 2007, p. 307 ; Mons (6^e ch.), 21 décembre 2012, J.L.M.B., 2013, p. 982 ;

Titre 6 : la requête en désignation de notaire

Chapitre 1 : Le retour des pièces de la transcription

Lorsque les formalités liées à la transcription de l'exploit de saisie auront été réalisées, l'Huissier de Justice recevra en retour du bureau de sécurité juridique compétent l'original de l'exploit de saisie contenant un cachet indiquant la date de la transcription et la relation hypothécaire (exemple : « 40-T-13/01/2021-03328 »).

Les originaux des pièces de procédure¹⁴⁷ devront alors être adressés à la partie requérante dans les meilleurs délais pour que celle-ci puisse présenter dans le mois de la transcription de la saisie sa requête au juge des saisies aux fins de voir désigner un notaire pour la vente forcée de l'immeuble.

L'article 1580 ne prévoyant pas la possibilité pour l'Huissier de déposer lui-même cette requête, celle-ci devra être signée par un avocat.

S'agissant de pièces originales indispensables au déroulement de la suite de la procédure, il paraît plus prudent d'adresser les pièces par voie recommandée.

Chapitre 2 : La sortie d'indivision

En cas de saisie de droits réels indivis, il y aura lieu d'attirer l'attention de votre client sur la nécessité pour lui de provoquer la sortie d'indivision.

Section 1 : principe et opposabilité aux créanciers du pacte d'indivision

Conformément à l'article 815 du Code civil, « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision ; et le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires* ».

Il est néanmoins possible qu'une convention ait été conclue entre les propriétaires pour constituer un pacte d'indivision ayant pour effet de suspendre le partage pendant une durée maximale de 5 ans, renouvelables.

À la question de savoir si une telle convention était ou non opposable aux créanciers poursuivants, les réponses ont longtemps été controversées.

L'article 815 alinéa 3 a clarifié la situation en précisant que la convention était opposable aux tiers à la condition d'être transcrite auprès des bureaux de l'AGDP.

Si cette transcription précède l'action en sortie d'indivision, le créancier souhaitant poursuivre l'exécution sur l'immeuble du débiteur se verra opposer le pacte d'indivision.

L'action du créancier sera, dans ce cas, suspendue pendant une durée maximale de 5 ans (durée de la convention d'indivision). Lorsque l'action a été introduite, cette suspension ne pourra pas

¹⁴⁷ À savoir, l'expédition exécutoire, la signification, le commandement et la saisie-exécution immobilière dûment transcrites.

être renouvelée par la signature d'un nouveau pacte d'indivision. Le cas contraire reviendrait à rendre insaisissables les droits réels indivis. Comme l'indique le professeur DE LEVAL, « *on ne peut tenir les droits du créancier indéfiniment en échec* »¹⁴⁸.

Lors des recherches hypothécaires préalables à la signification d'un commandement et d'une saisie-exécution immobilière, il convient donc d'être particulièrement attentifs, à la lecture du certificat hypothécaire, de l'existence ou non d'une telle convention qui pourrait retarder l'exécution forcée pour un délai maximal de 5 ans.

Section 2 : droit pour les créanciers de provoquer le partage ou la licitation

En application de l'article 1561 alinéa 1^{er} du Code Judiciaire, « *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* ».

À défaut de pacte d'indivision opposable, il est donc possible de saisir les droits réels immobiliers que possède le débiteur dans un immeuble en indivision.

La sortie d'indivision doit être provoquée judiciairement par une citation en sortie d'indivision devant le Tribunal de la Famille, conformément à l'article 1207 du Code Judiciaire.

La sortie d'indivision ne doit pas précéder la saisie-exécution immobilière, mais bien la vente. Le créancier peut commencer les poursuites.

La formalité s'opère donc après la saisie et avant la requête en désignation de notaire.

Deux notaires différents pourraient être désignés dans cette procédure. En effet, la sortie d'indivision a lieu devant le Juge de la Famille et la requête en désignation de notaire devant le juge des saisies qui pourraient chacun désigner un notaire différent.

Pour un meilleur déroulement de la procédure, il pourrait être opportun de suggérer au deuxième juge de désigner le premier notaire déjà désigné pour la sortie d'indivision afin qu'il réalise également les opérations de vente.

Lorsque la sortie d'indivision est autorisée, soit il est procédé à la licitation et les droits des créanciers sont reportés sur le prix de vente revenant au débiteur, soit il est procédé au partage et la somme que le copartageant sera tenu de payer sera affectée au paiement des créances, conformément à l'article 1561 du Code Judiciaire.

¹⁴⁸ G. de LEVAL, *la saisie immobilière*, Bruxelles, éd. Larcier, 7^{ème} édition, 2019, p. 125.