

## TABLE DES MATIÈRES

Numéros	Pages
Inhoudstafel .....	9
Table alphabétique .....	17
Zaakregister .....	29
Table des décisions citées .....	41

<p>CHAPITRE I  <b>CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES</b></p>
---

### SECTION I

#### Définition et législation – Rôle du notaire

1.	Définition de l'ordre.....	45
2.	Siège de la matière.....	45
3.	Ordre et distribution par contribution.....	46
3-1.	L'ordre ouvert ensuite d'une vente intervenant dans le cadre d'une procédure d'insolvabilité ou dans le cadre de la liquidation d'une succession vacante ou acceptée sous bénéfice d'inventaire.....	46
4.	Intervention et rôle du notaire sous le contrôle et la surveillance du juge des saisies.....	48
5.	Désignation du notaire – Mention sur l'avis de saisie.....	48
6.	La désignation du notaire en cas d'aliénation de l'immeuble saisi en matière pénale.....	49
7.	<i>Quid</i> de l'ordre conventionnel ?.....	50

### SECTION II

#### La purge et la délégation

8.	L'ordre suppose la purge des hypothèques.....	51
9.	Définition et raison d'être de la purge – Caractère relatif et conditionnel de la purge.....	51
10.	Formulation du principe par le Code judiciaire – Les effets de la délégation.....	52
11.	La dette du délégant n'est pas éteinte par la délégation.....	53
12.	Obligation de l'adjudicataire à l'égard des créanciers et du saisi.....	53
13.	Incidence de la saisie conservatoire.....	53
14.	Inscription d'office.....	54

### SECTION III

#### La publicité

15.	État trentenaire des charges hypothécaires et consultation du fisc.....	54
16.	Immobilisation du bien gagé et consultation du registre des gages.....	55
17.	La consultation (tantôt facultative, tantôt obligatoire) préalable des avis de saisie, de délégation, de règlement collectif de dettes et d'opposition.....	56
18.	Les modalités de la consultation du fichier des saisies.....	57

Numéros		Pages
<b>SECTION IV</b>		
<b>Champ d'application</b>		
19.	Nécessité d'ouvrir systématiquement la procédure, même s'il n'y a qu'un seul créancier – Ordre d'office ou éventuellement allégé. . . . .	58
	<i>§ 1. — Ventes comportant de plein droit délégation du prix aux créanciers inscrits suivies d'un ordre, le cas échéant allégé</i>	
20.	a) Généralités. . . . .	59
20-1.	b) Rôle du notaire. . . . .	60
20-2.	c) Concernant la liquidation-partage et la licitation. . . . .	61
	<i>§ 2. — Les ventes énumérées à l'article 1326, §§ 1 et 2, du Code judiciaire</i>	
20-3.	Principes. . . . .	61
21.	Vente publique ou de gré à gré sur saisie-exécution immobilière (C. jud., art. 1580, 1580bis et 1580ter). . . . .	62
22.	La vente publique ou de gré à gré sur faillite et article XX.193 du Code de droit économique (C. jud., art. 1190 à 1193ter). . . . .	62
23.	La vente publique ou de gré à gré en cas de réorganisation judiciaire (C.D.E., art. 88). . . . .	62
24.	La vente publique ou de gré à gré en cas de règlement collectif de dettes (C. jud., art. 1675/14bis). . . . .	63
25.	Les ventes judiciaires amiables, publiques ou de gré à gré. . . . .	63
26.	Les ventes publiques ou de gré à gré en cas de liquidation-partage judiciaire (C. jud., art. 1209, 1214 et 1224). . . . .	63
27.	Que se passe-t-il si les créanciers mentionnés à l'article 1326 n'ont pas été appelés à l'adjudication ou s'ils n'ont pas été valablement appelés ? . . . . .	64
28.	Purge après vente volontaire (L. hyp., art. 109). . . . .	65
29.	La vente de l'immeuble saisi en matière pénale. . . . .	67
30.	Expropriation pour cause d'utilité publique. . . . .	68
31.	La protection des monuments et des sites. . . . .	69
32.	En dehors des cas de purge légale ou contractuelle, les privilèges et hypothèques ne se reportent pas, par principe, sur le prix de vente de l'immeuble. . . . .	70
33/35.	Division de la matière. . . . .	71

**CHAPITRE II**  
**LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE NORMALE**

<b>SECTION I</b>		
<b>Versement du prix par l'adjudicataire et inscription d'office</b>		
36.	Paie ment du prix de la vente. . . . .	73
	<i>§ 1. — Délivrance à l'adjudicataire du certificat</i>	
37.	Certificat du notaire – Lutte contre le blanchiment. . . . .	73
38.	Caractère et forme de ce certificat. . . . .	73
39.	Calcul des intérêts. . . . .	74
40.	Frais, droits et honoraires. . . . .	74
41.	Que faut-il entendre par accessoires ? . . . . .	74
42.	Délai dans lequel le certificat doit être délivré. . . . .	75
43.	Utilité du certificat. . . . .	75

Numéros	Pages
<i>§ 2. — Versement par l'adjudicataire des sommes auxquelles il est tenu</i>	
44. Versement des frais. . . . .	75
45. Paiement par compensation – Les conditions de vente uniformes. . . . .	76
46. Versement libératoire entre les mains du notaire ou à la Caisse des dépôts et consignations – Quittance du prix et sort de l'inscription d'office. . . . .	77
47. Retrait de la faculté de versement à la Caisse des dépôts et consignations. . . . .	79
48. L'adjudicataire peut-il retirer les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations ? . . . . .	79
<b>SECTION II</b>	
<b>Unicité de la procédure d'ordre unique</b>	
49. Adjudications multiples et procédure d'ordre unique. . . . .	79
50. Biens situés dans des arrondissements différents. . . . .	80
<b>SECTION III</b>	
<b>Créanciers admis à la procédure d'ordre</b>	
50-1. Considération préalable relative à l'association à la procédure d'ordre du créancier professionnel auquel la déclaration d'insaisissabilité de la résidence principale de l'indépendant est opposable. . . . .	80
51. Les créanciers bénéficiaires d'inscriptions ou de transcriptions associés à la procédure de saisie immobilière ou ayant réalisé la publicité des inscriptions ou transcriptions avant la transcription du procès-verbal d'adjudication. . . . .	82
52. Les créanciers associés à la procédure d'ordre – Généralités. . . . .	83
53. L'opposition des créanciers munis d'un titre exécutoire (C. jud., art. 1642). . . . .	84
53-1. L'extension du champ d'application de l'article 1642 du Code judiciaire à la notification fiscale (impôt sur les revenus et TVA) ou sociale (sécurité sociale des travailleurs indépendants). . . . .	88
54. L'association à la procédure d'ordre des créanciers munis ou non d'un titre exécutoire révélés par la consultation des avis de saisie – Avis d'opposition. . . . .	90
54-1. Le créancier poursuivant, créancier déclarant pour une autre créance. . . . .	92
55. Le sort d'une saisie-arrêt entre les mains du dépositaire des fonds. . . . .	92
56. Certains créanciers privilégiés. . . . .	93
57. Synthèse – Rôle actif du notaire. . . . .	93
<b>SECTION IV</b>	
<b>Distribution du produit de la vente</b>	
58. Le paiement ne conditionne pas l'ouverture des opérations. . . . .	94
59. Règles de forme. . . . .	94
<i>§ 1. — Le procès-verbal de distribution ou d'ordre</i>	
<b>A. — Règles de procédure</b>	
60. Règle et délai : article 1643 du Code judiciaire. . . . .	95
61. Point de départ du délai. . . . .	95
62. Mode de calcul des délais. . . . .	96
63. Délai pour la rédaction du procès-verbal d'ordre dans les ventes autres que sur saisie. . . . .	96
64. La folle enchère suspend-elle le délai fixé par l'article 1643 pour dresser le procès-verbal d'ordre ? . . . . .	96
65. Tableau des différents délais. . . . .	97
66. Le notaire ne peut établir le procès-verbal d'ordre que le dernier jour du délai – Sanction du non-respect du délai. . . . .	98
67. <i>Quid</i> si un créancier ne fournit pas au notaire le décompte de sa créance ? . . . . .	98

Numéros	Pages	
<b>B. — Actif et passif</b>		
68.	Poste « actif ».	
	a) Que doit contenir le procès-verbal ? . . . . .	98
69.	b) Solde créateur au titre de TVA. . . . .	99
70.	Poste « passif ».	
	a) Règles d'imputation des créances. . . . .	99
71.	b) Enregistrement en débet des jugements de condamnation. . . . .	102
72.	c) Les intérêts. . . . .	104
73.	d) Les frais. . . . .	105
<b>C. — Problèmes en matière d'ordre de paiement</b>		
74.	Ordre de paiement – Principes. . . . .	109
75.	Inscriptions d'hypothèques avant, ou après, transcription de commandement ou de saisie. . . . .	110
76.	Le créancier hypothécaire confronté à la saisie pénale immobilière. . . . .	112
77.	Hypothèse de la titrisation (L. hyp., art. 81 <sup>ter</sup> et s.). . . . .	114
78.	L'hypothèque subsidiaire occulte sur immeuble au profit des titulaires de privilèges généraux sur meubles – Le fisc et la sécurité sociale. . . . .	114
79.	Hypothèque légale de la masse ou saisie-exécution immobilière antérieurement transcrite et hypothèque légale de l'État. . . . .	115
80.	Privilège du vendeur (L. hyp., art. 20, 5 <sup>o</sup> ) – Conflit entre le vendeur de meubles immobilisés par destination ou par incorporation et le créancier hypothécaire. . . . .	116
81.	La créance d'arriérés de charges de copropriété. . . . .	117
82.	Opposabilité de la cession de créance. . . . .	118
83.	Incidence du décès du saisi-usufrUITIER après l'adjudication. . . . .	118
84.	Les créances d'aliments – Créance privilégiée sur meubles – Cas spécial du règlement collectif de dettes. . . . .	118
<i>§ 2. — La sommation de prendre connaissance du procès-verbal et d'y contredire</i>		
85.	À qui la sommation doit-elle être notifiée ? . . . . .	120
86.	Faut-il faire sommation à l'adjudicataire ? . . . . .	120
87.	Délai de quinze jours pour faire sommer le débiteur et les créanciers. . . . .	121
88.	Formalisme de la sommation. . . . .	122
89.	Lieu de la sommation. . . . .	123
90.	Que doit contenir la sommation ? . . . . .	124
91.	Effet de la sommation. . . . .	124
<i>§ 3. — Le contredit</i>		
92.	Délai de contredit : nature et calcul. . . . .	124
93.	Conséquence de l'absence de contredit sur le sort de la créance. . . . .	125
94.	Formalisme du contredit. . . . .	126
95.	Objet et contenu du contredit. . . . .	128
96.	Règlement amiable des contredits – Intérêt d'un tel règlement (droits d'enregistrement). . . . .	131
97.	Contestation ne portant pas sur la régularité des opérations – Paiement anticipatif. . . . .	131
98.	Rôle du notaire – Transmission du dossier au juge des saisies. . . . .	132
<i>§ 4. — Clôture du procès-verbal et délivrance des bordereaux de collocation</i>		
99.	Constatations préalables. . . . .	132
100.	Clôture du procès-verbal de distribution ou d'ordre. . . . .	133

Numéros	Pages
101. Le notaire doit-il annexer au procès-verbal l'original de l'exploit de sommation ? . . . . .	133
102. Situation de l'adjudicataire. . . . .	133
103. Effets de la clôture du procès-verbal en ce qui concerne les intérêts. . . . .	134
104. Délivrance éventuelle et forme des bordereaux de collocation. . . . .	134
105. Paiement des bordereaux de collocation. . . . .	135
106. Créanciers dont le rang prime celui de la créance contestée. . . . .	136
107. Sort du solde attribué au saisi. . . . .	136

<p>CHAPITRE III PHASE JUDICIAIRE</p>
--

108. Ouverture de la phase judiciaire. . . . .	137
109. Déroulement de la procédure. . . . .	137

SECTION I  
**Jugement des contredits**

*§ 1. — Dépôt au greffe du procès-verbal*

110. Règle : article 1646, alinéa 1, du Code judiciaire. . . . .	137
111. Quand le dépôt doit-il être effectué ? . . . . .	137
112. Avis du dépôt au débiteur saisi et aux créanciers – Invitation des parties à comparaître – Le notaire-partie (frais et honoraires). . . . .	138
113. Avis à l'adjudicataire. . . . .	138
114. Dessaisissement momentané du notaire. . . . .	139
115. Juge compétent. . . . .	139

*§ 2. — Instruction et jugement de la cause*

116. Procédure – Caractère indivisible du litige. . . . .	145
117. Convocation du notaire – Qualité et rôle du notaire. . . . .	145
118. Le jugement n'est pas exécutoire par provision. . . . .	145
119. Notification du jugement. . . . .	146
120. Exclusion de l'opposition. . . . .	146
121. Appel – Délai. . . . .	146
122. Procédure d'appel – Caractère éventuellement indivisible du litige. . . . .	147
123. Notification de l'arrêt – <i>Quid</i> de l'arrêt rendu par défaut ? . . . . .	148
124. Recours en cassation. . . . .	148
125. Droit d'enregistrement – Dépens. . . . .	149

SECTION II  
**Le procès-verbal définitif de distribution ou d'ordre**

126. Concrétisation par le notaire de la décision statuant sur les contredits – En règle, pas de nouveau procès-verbal – Clôture du procès-verbal d'ordre. . . . .	150
127. Délivrance des bordereaux de collocation aux créanciers. . . . .	150
128. Intérêts et arrérages. . . . .	150
129. Responsabilité du notaire. . . . .	151
129-1. Mention, dans le fichier des avis, du caractère définitif de la répartition. . . . .	151

SECTION III  
**Qualification des actes**

130. Actes à enregistrer et à porter au répertoire. . . . .	152
131. Sont à considérer comme des actes notariés. . . . .	152
132. Ne sont pas des actes notariés. . . . .	152

Numéros	Pages
<p><b>CHAPITRE IV</b> <b>RADIATION DES INSCRIPTIONS ET TRANSCRIPTIONS</b></p>	
133.	153
<p style="text-align: center;">Idée générale – Plan. . . . .</p>	
<p><b>SECTION I</b> <b>Jugement ordonnant la radiation</b></p>	
134.	153
<p style="text-align: center;">Le principe. . . . .</p>	
135.	154
<p style="text-align: center;">Quand l’adjudicataire peut-il adresser sa demande au juge ? . . . . .</p>	
136.	154
<p style="text-align: center;">Raison d’être de l’article 1647, alinéa 2, du Code judiciaire. . . . .</p>	
137.	155
<p style="text-align: center;">L’article 1647, alinéa 2, se justifie lorsque le notaire n’est pas à même de délivrer un certificat notarié ou encore lorsque la radiation n’est pas seulement prise à charge du saisi. . . . .</p>	
138.	155
<p style="text-align: center;">Juge compétent – Procédure : introduction de la demande par requête unilatérale. . . . .</p>	
139.	156
<p style="text-align: center;">Conditions nécessaires et suffisantes : paiement des frais et versement libératoire et contrôle de l’efficacité de la purge. . . . .</p>	
140.	157
<p style="text-align: center;">Contenu de la décision – Exécution pure et simple de la décision par l’Administration générale de la Documentation patrimoniale. . . . .</p>	
141.	158
<p style="text-align: center;">Frais de procédure. . . . .</p>	
<p><b>SECTION II</b> <b>Radiation automatique sur la base du certificat notarié</b></p>	
142.	158
<p style="text-align: center;">Les types de radiation. . . . .</p>	
143.	159
<p style="text-align: center;">La concrétisation du report des droits des créanciers sur le prix. . . . .</p>	
144.	159
<p style="text-align: center;">Champ d’application et objet de la radiation sur la base de l’article 1653 du Code judiciaire. . . . .</p>	
145.	160
<p style="text-align: center;">Lecture parallèle de l’ancien et du nouvel article 1653 du Code judiciaire. . . . .</p>	
146.	161
<p style="text-align: center;">Moment auquel le certificat notarié est délivré. . . . .</p>	
147.	161
<p style="text-align: center;">Justification du paiement du prix aux créanciers ou d’un versement libératoire de l’entièreté des sommes dues. . . . .</p>	
148.	162
<p style="text-align: center;">Délivrance du certificat à la diligence de l’adjudicataire. . . . .</p>	
149.	163
<p style="text-align: center;">Contenu du certificat. . . . .</p>	
150.	164
<p style="text-align: center;">Forme du certificat. . . . .</p>	
151.	164
<p style="text-align: center;">Rôles respectifs du notaire et de l’Administration générale de la Documentation patrimoniale (A.G.D.P.). . . . .</p>	
152.	166
<p style="text-align: center;">Mode consensuel simplifié de radiation lorsque l’article 1653 n’est pas applicable. . . . .</p>	
<p><b>SECTION III</b> <b>Omission d’un créancier et subrogation légale de l’acquéreur</b></p>	
153.	166
<p style="text-align: center;">Convient-il que l’adjudicataire renonce à la subrogation légale ? . . . . .</p>	
154.	167
<p style="text-align: center;">L’intérêt limité de la subrogation et les inconvénients pour l’acquéreur. . . . .</p>	
155.	168
<p style="text-align: center;">Purge relative et non absolue – Conséquences en cas d’omission d’un créancier. . . . .</p>	
156.	169
<p style="text-align: center;">La pratique actuelle en matière de renonciation à la subrogation. . . . .</p>	
<p><b>SECTION IV</b> <b>Droits et honoraires</b></p>	
157.	170
<p style="text-align: center;">Droits d’enregistrement. . . . .</p>	
158.	170
<p style="text-align: center;">Honoraires notariaux. . . . .</p>	

Numéros

Pages

CHAPITRE V  
**L'ORDRE CONVENTIONNEL :  
 UNE PRATIQUE EN PRINCIPE ILLÉGALE  
 ET EN RÈGLE À DÉCONSEILLER**

159.	Du danger de l'ordre conventionnel.....	171
160.	Présence volontaire de tous les intéressés.....	172
161.	Procuration.....	172
162.	Créanciers oubliés ou omis – Responsabilité du notaire.....	172
163.	L'ordre conventionnel suppose le paiement du prix en l'étude du notaire.....	173
164.	Dans quel délai l'ordre conventionnel doit-il être réalisé ?.....	173
165.	Jusque quand courent les intérêts au profit des créanciers ?.....	173
166.	<i>Quid</i> si un désaccord surgit en cours de route ?.....	174
167.	Sauf exception compatible avec le caractère d'ordre public de la procédure d'exécution, il faut privilégier l'ordre judiciaire.....	174
	<b>Tableaux synoptiques.....</b>	<b>177</b>
	<b>Synoptische tabellen.....</b>	<b>185</b>
	<b>Bibliographie.....</b>	<b>193</b>