

TABLE DES MATIÈRES

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

| |
|---|
| <p>CHAPITRE I</p> <p>CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES ET PRINCIPES</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 |
|----------------------------|--|-------|
| SECTION IV | | |
| Champ d'application | | |
| 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

| | | |
|--|--|----|
| SECTION I | | |
| Versement du prix par l'adjudicataire et inscription d'office | | |
| 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 |
| SECTION II | |
| Unicité de la procédure d'ordre unique | |
| 49. Adjudications multiples et procédure d'ordre unique. | 79 |
| 50. Biens situés dans des arrondissements différents. | 80 |
| SECTION III | |
| Créanciers admis à la procédure d'ordre | |
| 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 |
| SECTION IV | |
| Distribution du produit de la vente | |
| 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> | |
| A. — Règles de procédure | |
| 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. — Actif et passif | | |
| 68. | Poste « actif ». | |
| | a) Que doit contenir le procès-verbal ? | 98 |
| 69. | b) Solde créancier 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 |
| C. — Problèmes en matière d'ordre de paiement | | |
| 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 ^{ter} 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 ^o) – 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 |
|---|--|-------|
| CHAPITRE IV RADIATION DES INSCRIPTIONS ET TRANSCRIPTIONS | | |
| 133. | Idée générale – Plan. | 153 |
| SECTION I Jugement ordonnant la radiation | | |
| 134. | Le principe. | 153 |
| 135. | Quand l'adjudicataire peut-il adresser sa demande au juge ? | 154 |
| 136. | Raison d'être de l'article 1647, alinéa 2, du Code judiciaire. | 154 |
| 137. | 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. | 155 |
| 138. | Juge compétent – Procédure : introduction de la demande par requête unilatérale. | 155 |
| 139. | Conditions nécessaires et suffisantes : paiement des frais et versement libératoire et contrôle de l'efficacité de la purge. | 156 |
| 140. | Contenu de la décision – Exécution pure et simple de la décision par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. | 157 |
| 141. | Frais de procédure. | 158 |
| SECTION II Radiation automatique sur la base du certificat notarié | | |
| 142. | Les types de radiation. | 158 |
| 143. | La concrétisation du report des droits des créanciers sur le prix. | 159 |
| 144. | Champ d'application et objet de la radiation sur la base de l'article 1653 du Code judiciaire. | 159 |
| 145. | Lecture parallèle de l'ancien et du nouvel article 1653 du Code judiciaire. ... | 160 |
| 146. | Moment auquel le certificat notarié est délivré. | 161 |
| 147. | Justification du paiement du prix aux créanciers ou d'un versement libératoire de l'entièreté des sommes dues. | 161 |
| 148. | Délivrance du certificat à la diligence de l'adjudicataire. | 162 |
| 149. | Contenu du certificat. | 163 |
| 150. | Forme du certificat. | 164 |
| 151. | Rôles respectifs du notaire et de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (A.G.D.P.). | 164 |
| 152. | Mode consensuel simplifié de radiation lorsque l'article 1653 n'est pas applicable. | 166 |
| SECTION III Omission d'un créancier et subrogation légale de l'acquéreur | | |
| 153. | Convient-il que l'adjudicataire renonce à la subrogation légale ? | 166 |
| 154. | L'intérêt limité de la subrogation et les inconvénients pour l'acquéreur. ... | 167 |
| 155. | Purge relative et non absolue – Conséquences en cas d'omission d'un créancier. | 168 |
| 156. | La pratique actuelle en matière de renonciation à la subrogation. | 169 |
| SECTION IV Droits et honoraires | | |
| 157. | Droits d'enregistrement. | 170 |
| 158. | Honoraires notariaux. | 170 |

| Numéros | Pages |
|--|------------|
| <p>CHAPITRE V</p> <p>L'ORDRE CONVENTIONNEL :</p> <p>UNE PRATIQUE EN PRINCIPE ILLÉGALE</p> <p>ET EN RÈGLE À DÉCONSEILLER</p> | |
| 159. | 171 |
| 160. | 172 |
| 161. | 172 |
| 162. | 172 |
| 163. | 173 |
| 164. | 173 |
| 165. | 173 |
| 166. | 174 |
| 167. | 174 |
| Tableaux synoptiques | 177 |
| Synoptische tabellen | 185 |
| Bibliographie | 193 |