

TABLE DES MATIÈRES

Préface	5
---------------	---

ENTRAVES LIÉES À LA QUALITÉ OU L'ÉTAT DES PARTIES

Quatre années de pratique du mandat de protection extrajudiciaire	11
<i>Jean FONTEYN</i>	
Propos introductifs	11
I. La prise d'effet du mandat de protection extrajudiciaire	12
A. <i>Position de la question</i>	12
B. <i>Tentative de réponse</i>	14
C. <i>Proposition de clause</i>	16
II. Les contours de l'action du mandataire	17
A. <i>Les pouvoirs du mandataire et ses restrictions</i>	17
B. <i>Proposition de clause limitant les pouvoirs du mandataire</i>	18
C. <i>Contrôle du mandataire</i>	19
D. <i>Proposition de clause relative au contrôle du mandataire</i>	20
III. Pluralité de mandataires	22
A. <i>Principes</i>	22
B. <i>Proposition de clause</i>	23
IV. La protection extrajudiciaire et le consentement	24
A. <i>Position de la question</i>	24
B. <i>Tentative de réponse</i>	25
V. La protection extrajudiciaire et les donations	26
A. <i>Points d'attention</i>	26
B. <i>Proposition de clauses</i>	27

VI. La substitution de mandataire	29
A. <i>Principes</i>	29
B. <i>Proposition de clauses de substitution de mandataire</i>	30
VII. La protection extrajudiciaire à travers les frontières	31
VIII. Règlement de différends entre mandataires : la clause arbitrale	33
A. <i>Principes</i>	33
B. <i>Proposition de clause arbitrale</i>	34
Conclusion	35
Règlement collectif de dettes – PRJ – Faillite : le casse-tête des notaires ? ...	37
<i>Augustin DE LOVINFOSSE</i>	
Introduction	37
I. Rappels en ce qui concerne la réforme des procédures d'insolvabilité	38
II. Le règlement collectif de dettes	38
A. <i>Le règlement collectif de dettes et la capacité</i>	38
1. Principes	38
2. Situation de concours entre les créanciers	39
3. Clignotants pour le notaire	39
B. <i>Le règlement collectif de dettes et la vente</i>	40
C. <i>Le règlement collectif de dettes et le divorce</i>	40
D. <i>Le règlement collectif de dettes et la constitution d'hypothèque</i>	40
E. <i>Le règlement collectif de dettes et la succession</i>	40
F. <i>Le règlement collectif de dettes et le sort des biens indivis</i>	40
III. La réorganisation judiciaire	41
A. <i>Distinction</i>	41
B. <i>La réorganisation judiciaire et la capacité du débiteur</i>	41
1. Principe	41
2. Exceptions	41
3. Clignotants pour le notaire	41
C. <i>La réorganisation judiciaire et la vente</i>	42
1. L'introduction et l'obtention d'une procédure de réorganisation judiciaire	42
2. Modalités de vente dans le cadre d'un transfert d'entreprises ...	42
a) <i>Principe</i>	42
b) <i>Vente purgeante</i>	42
D. <i>La réorganisation judiciaire et le divorce</i>	42
1. Principe	42
2. Tempérament	42
E. <i>La réorganisation judiciaire et la constitution d'hypothèque</i>	43
1. Principe	43
2. Tempérament	43

F. <i>La réorganisation judiciaire et la succession</i>	43
1. Principe.....	43
2. Tempérament.....	43
G. <i>La réorganisation judiciaire et le sort des droits indivis</i>	43
IV. La faillite	44
A. <i>La faillite et la capacité du débiteur</i>	44
1. Principe.....	44
2. Tempérament.....	44
3. L'excusabilité (ancien régime) <i>versus</i> l'effacement (nouveau régime)	44
4. Clignotants pour le notaire	44
B. <i>La faillite et la vente</i>	45
Principe	45
C. <i>La faillite et le divorce</i>	45
1. Principe.....	45
2. Tempérament.....	45
D. <i>La faillite et la constitution d'hypothèque</i>	45
E. <i>La faillite et la succession</i>	45
1. Principe.....	45
2. Tempérament.....	45
F. <i>La faillite et le sort des droits indivis</i>	46
1. Position du problème	46
2. Éléments de réponse.....	46
Conclusion	46
L'investissement et l'entrepreneuriat par un époux séparé ou en instance de divorce	47
<i>Vinciane ROSENAU</i>	
I. L'acquisition par un époux séparé ou en instance de divorce	48
A. <i>Les dispositions légales pertinentes</i>	49
1. Le régime matrimonial des époux	49
a) <i>La perception et l'affectation des revenus</i>	49
b) <i>Entre le régime matrimonial de séparation et de communauté</i>	49
2. La situation personnelle de l'époux	50
3. Le projet lié à l'acquisition.....	53
B. <i>Ses écueils et solutions</i>	54
II. L'emprunt par un époux séparé ou en instance de divorce	59
A. <i>Les dispositions légales pertinentes</i>	60
1. Le régime matrimonial	60
a) <i>La protection du logement familial</i>	60
b) <i>Les mesures urgentes et provisoires prononcées sur la base de l'article 223 du Code civil</i>	62

c) <i>Les sûretés personnelles et mise en péril des intérêts de la famille : l'article 224 du Code civil</i>	63
d) <i>Entre le régime matrimonial de séparation et de communauté</i>	64
2. La situation personnelle de l'époux	65
3. Le projet lié à l'emprunt hypothécaire	66
B. <i>Ses écueils et solutions</i>	66
III. La constitution d'une société	68
A. <i>Les dispositions légales pertinentes</i>	68
1. Le régime matrimonial.....	68
a) <i>La protection du logement familial</i>	68
b) <i>Les mesures urgentes et provisoires prononcées sur la base de l'article 223 du Code civil</i>	69
c) <i>Entre le régime matrimonial de séparation et de communauté</i>	69
2. La situation personnelle	71
3. Le projet lié à la constitution de la société	73
B. <i>Ses écueils et solutions</i>	74
Conclusion	75
« <i>Le mort saisit le vif</i> », mais quel <i>vif</i> ? Quand la saisine héréditaire est source d'insécurité juridique	77
<i>Frédéric LALIÈRE</i>	
Introduction	77
Plan.....	79
I. La transmission de la propriété de la succession	79
II. La transmission de la possession de la succession	82
A. <i>La transmission de la possession de la succession ratione materiae</i>	82
1. La doctrine postérieure au Code civil.....	84
2. André Tiraqueau et son traité : « Tractatus : “Le mort saisit le vif” »	94
3. La différence entre l'analyse de Tiraqueau et le régime du Code civil.....	100
4. Jean Domat et le <i>ius possidendi</i>	102
5. L'erreur d'analyse de Robert-Joseph Pothier.....	103
6. Les carences du Code civil et la redéfinition nécessaire des effets véritables de la saisine héréditaire.....	106
B. <i>La transmission de la possession de la succession ratione personae</i>	111
1. La nomenclature du Code civil.....	111
2. Succession légale <i>versus</i> succession testamentaire	113

3. Entrave à la circulation des biens et insécurité juridique liées à la paralysie de la saisine dans le chef du légataire universel institué par testament olographe ou international.....	119
4. Entrave à la circulation des biens et insécurité juridique liées à la paralysie de la saisine dans le chef du légataire à titre universel ou particulier confronté à un réservataire	122
5. Entrave à la circulation des biens et insécurité juridique liées à la disjonction entre le successeur <i>saisi</i> et le successeur <i>débiteur du legs</i>	123
6. Entrave à la circulation des biens et insécurité juridique liées à l'absence de successeurs habilités à délivrer les legs	127
7. Discrimination du légataire à titre particulier quant au droit aux fruits	127
III. <i>De lege ferenda</i> : abolition du clivage entre transmission de la propriété et transmission de la possession de la succession – abolition de l'envoi en possession des légataires universels – extension de la saisine à tous les successibles – saisine <i>fonctionnelle</i> exclusive des réservataires	128

ENTRAVES LIÉES AU STATUT JURIDIQUE PROPRE DU BIEN

Les particularités de la libre disposition en droit public immobilier (liées à la qualité publique des parties et au statut administratif des immeubles) L'ancrage contractuel des polices administratives à l'issue des réformes de 2017 et 2018	135
<i>Pierre-Yves ERNEUX</i>	
I. Les « particularités » liées à la qualité (publique) des parties : quelques repères.....	135
II. Les « entraves » liées au statut administratif des biens.....	141
A. <i>Les obligations administratives périphériques</i>	143
1. Principe	143
2. Applications récentes	144
a) <i>Champs d'application</i>	149
b) <i>L'obligation spécialisée d'information en matière d'état des sols</i>	150
c) <i>Les obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement</i>	151
B. <i>Les obligations contractuelles d'origine administrative concurrente du droit commun</i>	159
C. <i>Les obligations administratives incursives dans le droit commun des contrats</i>	162

III. Conclusion : l'incidence prégnante du droit public sur les contrats immobiliers	167
Difficultés liées à la vente d'un bien loué : questions choisies	171
<i>Etienne BEGUIN</i>	
Introduction	171
I. Existence et opposabilité du bail	172
II. L'opposabilité du bail en cas de vente forcée	177
III. Contenu du bail (nature, durée, droit de préférence, réserve d'une faculté d'expulsion, clause d'entretien de bail...)	178
A. <i>La réserve d'une faculté d'expulsion</i>	179
B. <i>La clause d'entretien de bail</i>	180
C. <i>Le droit de préférence</i>	181
1. Notion	181
2. Opposabilité.....	182
3. Vente volontaire	182
4. Vente forcée	182
D. <i>Les clauses d'inaliénabilité</i>	183
IV. Les travaux réalisés par le preneur et l'obligation d'indemnisation ...	184
V. Pour le plaisir : l'échange et les droits du bailleur	186
VI. Droit de préemption	188
A. <i>Le notaire : une place centrale</i>	188
B. <i>L'existence : que faire en cas de doute (les notifications avec réserve ou circonstanciées)</i>	189
C. <i>Les exceptions : le cas de la cession de droits indivis</i>	191
D. <i>L'existence de plusieurs baux</i>	192
E. <i>Les terrains partiellement en zone d'habitat</i>	193
F. <i>La dichotomie</i>	195
G. <i>La cession du droit de préemption à la Région wallonne (art. D.358, § 3, C.W.A.) et l'allongement du délai de préemption</i>	197
VII. L'information du preneur et l'opposabilité du bail : la solution adoptée par la région de Bruxelles-Capitale, une voie à suivre	198
Saisie et confiscation pénales : conseils à l'usage du notariat	199
<i>Vanessa CAVALLERI</i>	
<i>Géraldine FALQUE</i>	
I. L'examen des régimes juridiques de la saisie et de la confiscation pénales	200
A. <i>La saisie pénale : une mesure conservatoire</i>	200
1. Définition.....	200
2. Les biens saisissables	201

3. La procédure	202
4. La procédure de mainlevée de la saisie : le référé pénal	206
a) Définition	207
b) L'introduction et le traitement de la demande.....	207
c) Les voies de recours	209
5. Le sort du bien après la mainlevée de la saisie.....	209
6. La saisie pénale et la saisie civile : distinctions.....	211
B. <i>La confiscation spéciale</i>	212
1. Définition	212
2. Les biens confisquables	213
3. Le sort des biens confisqués	216
4. L'exécution de la confiscation.....	217
5. Les droits des tiers sur les choses confisquées	218
a) <i>L'intervention directe des tiers dans la procédure pénale</i>	218
b) <i>La procédure prévue par l'arrêt royal du 9 août 1991</i>	219
II. Les obligations du notaire confronté à une saisie pénale ou à une confiscation	221
A. <i>L'exécution d'une saisie immobilière de droit civil portant sur un immeuble saisi pénalement : positions doctrinales et jurisprudentielles</i>	221
B. <i>Suggestion de marche à suivre pour le notaire confronté à la transcription d'une saisie pénale</i>	225
1. En tout état de cause, informer l'acquéreur	226
2. S'assurer de la mainlevée de la saisie	226
C. <i>L'attitude à adopter par le notaire relativement à un bien faisant l'objet d'une confiscation</i>	227
D. <i>La procédure d'ordre à suivre en cas de saisie ou de confiscation pénales</i>	230
E. <i>Les problèmes liés à la publicité de la confiscation</i>	231
Conclusion	232
 Quelques particularités de la vente d'un immeuble sur plan ou en cours de construction (hors loi Breyne)	235
Benoît KOHL	
Introduction	235
I. La qualification juridique du contrat et ses conséquences	238
II. Exécution de l'ouvrage, délivrance et agréation : aménagements contractuels.....	241
III. Prix et modalités de paiement.....	252
IV. Garanties du vendeur après agréation	257