

TABLE DES MATIÈRES

Numéros	Pages
Inhoudstafel	15
Table alphabétique	31
Zaakregister	41
Table des décisions citées	51

TITRE I
DES VENTES AMIABLES À FORME JUDICIAIRE
AUTORISÉES PAR JUSTICE

1.	Objet du titre.	55
----	-------------------------	----

CHAPITRE I
DISTINCTION ENTRE VENTE JUDICIAIRE
À CARACTÈRE AMIABLE,
À CARACTÈRE CONTENTIEUX
ET SUR EXÉCUTION FORCÉE

2.	La vente judiciaire à caractère amiable, autorisée par justice.	55
3.	La vente judiciaire à caractère contentieux, ordonnée par justice.	56
4.	La vente judiciaire à caractère contentieux peut se concevoir en présence d'un incapable.	56
5.	La vente judiciaire sur exécution forcée.	56
6.	La vente judiciaire amiable peut revêtir la forme d'une vente publique ou d'une vente de gré à gré.	57

CHAPITRE II
CHAMP D'APPLICATION
DES ARTICLES 1186 À 1193^{TER} DU CODE JUDICIAIRE

§ 1. — *Les cas visés*

7.	Immeuble appartenant à un mineur (C. jud., art. 1186 et 1187).	57
8.	Immeuble appartenant à des présumés absents (C. jud., art. 1186 et 1187)..	58
9.	Immeuble appartenant à une personne majeure incapable – Un statut unifié.	58
10.	(<i>suite</i>) – Immeuble appartenant à une personne incapable.	58
11.	Immeuble appartenant à une personne incapable – La personne internée.	60
12.	Immeuble dépendant d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire (C. jud., art. 1189 et 1189/1).	60

Numéros	Pages
13. Immeuble dépendant d'une succession vacante (C. jud., art. 1189 et 1189/1)...	61
14. Immeuble dépendant d'une masse faillie (C. jud., art. 1190 et 1193ter).....	62
<i>§ 2. — Les cas exclus du champ d'application</i>	
15. La réalisation des immeubles en cas de règlement collectif de dettes.	62
16. La réalisation des immeubles en cas de procédure de réorganisation judiciaire.	62
17. Immeuble vendu par une personne décédée avant la signature de l'acte authentique.	
a) L'héritier est un incapable.	62
18. b) La succession est acceptée sous bénéfice d'inventaire ou réputée vacante.	63
19. Option d'achat consentie par une personne décédée avant la levée de l'option et laissant comme héritier un incapable ou assimilé – Levée de l'option. ...	63
20. Immeuble dont la vente à forme judiciaire a été autorisée par le juge de paix et dont un des copropriétaires vient à décéder en laissant un incapable....	64
21. Immeuble dont la vente publique judiciaire a été ordonnée par le tribunal et dont un des copropriétaires vient à décéder en laissant un incapable....	64
22. Immeuble appartenant en tout ou en partie à un débiteur en cas de cession judiciaire de ses biens.	64
23. Immeuble grevé de substitution fidéicommissaire.	65
24. Exclusion de toutes les aliénations dont la nature s'oppose à l'appel au public.....	66
25. Partage amiable ou cession de droits indivis par un mineur ou une personne majeure protégée au sens de l'article 1225 du Code judiciaire avec le concours de tous les indivisaires.	66

<p>CHAPITRE III</p> <p>FORMALITÉS ET PROCÉDURES</p> <p>PRÉALABLES À LA VENTE PUBLIQUE</p>

26. Considérations préalables.....	68
------------------------------------	----

SECTION I

La vente porte sur un immeuble appartenant en totalité à un incapable (C. jud., art. 1186)

§ 1. — Les règles générales

27. Hypothèse visée : l'immeuble appartient en totalité à la personne protégée.	69
28. Typologie et juge de paix territorialement compétent.	69
29. La procédure : la représentation en justice de la personne protégée, sous la réserve des cas du mineur émancipé et de la personne protégée par une mesure d'assistance – Connexité.	71
30. La signature de la requête unilatérale.....	72
31. La motivation de la requête unilatérale.	73
32. Les parties à la procédure dans la perspective de la purge.	74
33. Le juge de paix peut s'entourer de tous renseignements utiles – L'office du juge.	74
34. Le juge de paix peut soumettre la vente à des conditions spéciales.....	75
35. Le juge de paix commet un notaire pour procéder à la vente publique.....	75
36. Recours contre l'ordonnance du juge de paix.	75
37. L'exécution provisoire.	75

Numéros	Pages
<i>§ 2. — Aspects particuliers de la protection judiciaire</i>	
37-1. Exécution provisoire et recours en matière de protection judiciaire.	76
38. Caractère subsidiaire de la représentation.	77
39/40. Autorisation spéciale du juge de paix.	78
41. Importance de la publicité en matière de protection judiciaire.	78
42/44. Pouvoir d'appréciation du juge de paix – Logement de la personne protégée.	78
SECTION II	
L'immeuble appartient en copropriété à un (des) incapable(s) et à une autre (d'autres) personne(s)	
<i>§ 1. — Le régime de l'autorisation de vendre l'immeuble indivis (C. jud., art. 1187)</i>	
45. L'immeuble est indivis entre l'incapable et d'autres personnes.	79
46. Requête.	80
47. Compétence territoriale.	81
48. Les parties appelées à la procédure.	82
49. a) Le représentant légal, dûment convoqué, ne comparait pas devant le juge de paix.	82
50. b) Le représentant légal comparet et conteste la demande des majeurs.	83
51. Pouvoir d'appréciation du juge de paix.	83
52. L'importance de la présence à la cause des copropriétaires.	84
53. Autorisation de vente – Commission d'un notaire – Mention spéciale en relation avec la purge.	84
54/55. Observations complémentaires lorsque l'immeuble appartient partiellement à des majeurs maîtres de leurs droits et partiellement à une personne mise sous protection judiciaire.	84
<i>§ 2. — L'article 1187 du Code judiciaire et le choix de l'initiative procédurale</i>	
56. Situation envisagée.	85
57. Intérêt de la question.	86
58. Différences procédurales.	86
59. Cas particuliers.	86
a) L'administrateur du majeur protégé est également co-vendeur.	86
60. b) Présence d'incapables et de coindivisaires majeurs, dont un coindivisaire, inapte à donner son consentement, mais non encore pourvu d'un administrateur.	87
SECTION III	
L'initiative de la vente émane de l'héritier bénéficiaire, de l'administrateur de la succession acceptée sous bénéfice d'inventaire ou du curateur à succession vacante (C. jud., art. 1189 et 1189/1)	
61. Hypothèses visées selon que l'immeuble appartient en tout ou en partie à une succession sous bénéfice d'inventaire ou à une succession vacante.	87
62. Immeuble dépendant en totalité de la succession.	87
63/64. Immeuble dépendant de la succession pour une quote-part indivise.	88
65. Requête au tribunal de la famille en vue d'obtenir l'autorisation de vendre et parties à la cause.	88
66. Tribunal compétent.	89
67/68. Autorisation de vente – Commission d'un notaire.	89
69. L'application alternative des articles 1186 et 1187 du Code judiciaire et le cumul d'autorisations.	89

Numéros	Pages
SECTION IV	
Concours d'une vente publique judiciairement autorisée avec une procédure de saisie-exécution immobilière	
70.	Concours d'une vente publique d'immeuble dépendant d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire ou d'une succession vacante avec une procédure de saisie..... 90
71.	Le règlement du conflit entre la procédure de vente publique volontaire judiciairement autorisée et la procédure de vente forcée sur saisie-exécution immobilière ou de règlement collectif de dettes..... 91
SECTION V	
L'initiative de la vente émane du curateur de la faillite (C. jud., art. 1190)	
72.	Règles applicables (renvoi)..... 93

<p>CHAPITRE IV</p> <p>LES FORMALITÉS ACCOMPAGNATRICES</p> <p>DE LA VENTE PUBLIQUE</p>
--

SECTION I	
La vente est réalisée par le notaire en présence, le cas échéant, du juge de paix	
73.	Le choix du notaire..... 93
74.	Le remplacement du notaire empêché de procéder à la vente..... 94
75.	Le cas de pluralité de notaires commis..... 95
76.	Le rôle du juge de paix du lieu de l'adjudication..... 95
77.	Le rôle du juge de paix : la sauvegarde des intérêts des personnes protégées..... 96
78.	Contenu et formalisme du cahier des charges – Prérogatives du juge de paix..... 96
79.	Expression du consentement du juge de paix à l'adjudication..... 97
80.	(<i>suite</i>) – Clause prévoyant que l'adjudication a lieu sous la condition suspensive d'obtention par l'adjudicataire d'un financement..... 99
81.	(<i>suite</i>) – La clause relative au paiement du prix en cas de collocation en relation avec la liquidation-partage..... 99
82.	Suppression de la surenchère..... 100
83.	(<i>suite</i>) – Le cahier des charges mentionnera utilement la faculté de recourir à la procédure de folle enchère..... 101
84.	(<i>suite</i>) – Le juge de paix approuve le cahier des charges..... 101
85.	(<i>suite</i>) – Le juge de paix refuse son approbation du cahier des charges..... 102
86.	Le juge de paix est lié par l'autorité de chose jugée de l'ordonnance d'autorisation de la vente..... 102
87.	Un rapport d'expertise peut-il être exigé par le juge de paix ?..... 103
88/89.	Saisine permanente du juge de paix..... 104
SECTION II	
La vente a lieu en présence de toutes les personnes dont le consentement est requis	
90.	La vente reste volontaire et suppose en cas d'indivision l'accord de tous les copropriétaires..... 104
90-1.	L'association à la vente des créanciers bénéficiaires d'une inscription ou d'une transcription..... 104
91.	Les représentants légaux de l'incapable et, le cas échéant, le subrogé tuteur..... 105
92.	Les représentants légaux et le subrogé tuteur peuvent-ils donner procuration ?..... 106

Numéros		Pages
SECTION III		
La question des oppositions d'intérêts		
93.	Qu'entend-on par opposition d'intérêts ?	107
94.	Opposition d'intérêts entre le mineur sous tutelle et le tuteur.	
	a) Immeuble appartenant en pleine propriété à l'incapable.	109
95.	b) Immeuble appartenant en indivision à l'incapable et à son tuteur.	109
96.	Opposition d'intérêts entre le mineur sous tutelle et le subrogé tuteur.	110
97.	Opposition d'intérêts en présence d'un mineur sous autorité parentale.	111
98.	Opposition d'intérêts entre un mineur émancipé et son curateur.	112
99.	Opposition d'intérêts entre un incapable majeur et son administrateur.	
	a) Généralités.	112
100.	b) L'administrateur n'est pas coïndivisaire.	112
101.	c) L'administrateur est coïndivisaire.	113
102.	d) L'administrateur, commun en biens ou séparé de biens, est le conjoint de la personne protégée.	113
103.	Opposition d'intérêts en cas de succession acceptée sous bénéfice d'inventaire : l'héritier bénéficiaire peut-il acquérir l'immeuble dépendant de la succession ?	114
104.	Opposition d'intérêts en cas de succession vacante : le curateur ne peut acquérir un immeuble dépendant de la succession.	114

SECTION IV

**La vente revêt en principe la forme d'une vente publique
régie par des dispositions particulières**

105.	L'adjudication en une seule séance – L'article 1193 du Code judiciaire.	115
106.	L'adjudication se fait en une seule séance avec possibilité pour le notaire de fixer une mise à prix minimum – Primes de mise à prix et d'enchères (art. 1193, al. 4 à 8).	116
106-1.	Le cahier des charges peut prévoir que l'adjudication a lieu sous la condition suspensive d'obtention par l'adjudicataire d'un financement.	117
107.	Enchères dématérialisées.	117
108.	Le notaire peut refuser une enchère ou exiger que l'acheteur fournisse caution.	118
109.	L'acquéreur peut déclarer command.	119
110.	(suite) – Régime fiscal de la déclaration de command.	120
111/112.	L'association à la vente des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie.	121
113.	La vente ne donne pas lieu à la garantie des vices cachés, ni à la rescision pour lésion.	122
114.	Le respect de la loi sur l'emploi des langues.	123

CHAPITRE V

LE RECOURS À LA VENTE DE GRÉ À GRÉ

SECTION I

**La vente de gré à gré dans les cas prévus
aux articles 1186 à 1189 du Code judiciaire**

115.	Le principe.	124
116.	L'intérêt des personnes protégées exige la vente de gré à gré.	124
117.	Le projet d'acte de vente et la décision d'autorisation.	126
118.	Un rapport d'expertise est également joint à la requête.	127
119.	Le recours à la vente de gré à gré peut être subordonné à la fixation d'un prix minimum – <i>Quid</i> du passage à la vente publique ?	127

Numéros	Pages
120. Personne entendue ou dûment appelée devant le juge.	128
121. Comparution devant le juge des personnes parties à l'acte.	129
122. Les personnes appelées à comparaître devant le juge peuvent-elles se faire représenter par un avocat, ou assister par le notaire qui a préparé le projet d'acte ?	130
123. Les personnes appelées à la procédure sont-elles assimilées à des parties à la procédure ?	130
124. Procédure sur requête, le cas échéant, à double détente.	131
125. Tierce opposition par un candidat acquéreur offrant un prix supérieur.	131
126. (<i>suite</i>) – Durant quelle période une tierce opposition est-elle possible ?	131
127. (<i>suite</i>) – Attitude à adopter par le notaire en cas de tierce opposition.	132
128. L'acte de vente est reçu par le notaire désigné par le juge de paix ou le tribunal.	133
129. L'acquéreur peut-il également désigner un notaire ?	133
130. Le tribunal peut-il désigner pour recevoir l'acte, en cas d'acquisition par l'État, un commissaire d'un comité d'acquisition ?	133
131. La vente de gré à gré autorisée par le juge de paix ou par le tribunal est purgeante.	134
132. La vente ne donne pas lieu à la garantie des vices cachés, ni à la rescision pour lésion (renvoi).	134
133. L'emploi des langues.	135
134. Y a-t-il une tendance de la pratique à abuser du recours à la vente de gré à gré ?	135
135. (<i>suite</i>) – L'appel d'offres, après l'ordonnance d'autorisation, se clôturant par une réunion d'amateurs : une technique exposée à la critique, voire risquée ?	136
SECTION II	
La vente de gré à gré à laquelle est intéressé un failli (C. jud., art. 1193ter)	
136. Renvoi.	137

<p>CHAPITRE VI</p> <p>LA RÉCEPTION ET LE PLACEMENT</p> <p>DU PRIX DE VENTE REVENANT À L'INCAPABLE</p>
--

SECTION I	
La réception du prix de vente revenant à l'incapable	
137. Position de la question : qui doit donner quittance ?	137
138. Cas du mineur sous autorité parentale.	138
139. Cas de l'incapable sous tutelle.	138
140. Cas du mineur émancipé.	139
141. Cas de la personne majeure incapable.	139
142. Prix de vente d'un immeuble dépendant d'une succession vacante.	139
143. La dispense d'inscription d'office.	139
SECTION II	
La répartition du prix de vente entre l'incapable et les autres indivisaires en cas de pluralité de vendeurs	
144. Position de la question : le juge de paix doit-il intervenir ?	142
145. a) Les droits des parties sont de même nature.	142
146. b) Les droits des parties sont de nature différente.	142

Numéros	Pages
---------	-------

**CHAPITRE VII
LES SANCTIONS DU NON-RESPECT
DES DISPOSITIONS LÉGALES**

147.	Nature de la nullité – Nullité de droit – Couverture éventuelle.	143
148.	Inapplicabilité de l'article 860 du Code judiciaire.	147
149.	Vente par des majeurs avec promesse de ratification par le mineur devenu majeur – Annulation possible.	147
150.	Vente par des majeurs qui se portent fort que le mineur vendra une fois devenu majeur – À déconseiller.	147
151.	Nullité de la convention sous seing privé établie sous la condition suspensive de l'autorisation du juge conformément à l'article 1193 <i>bis</i> du Code judiciaire.	148
152.	La solution de l'offre d'achat émanant d'un amateur.	150

**CHAPITRE VIII
BRÈVES CONSIDÉRATIONS DE DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ**

L. BARNICH

**SECTION I
Règles de compétence judiciaire**

153.	Droit européen.	151
153-1.	Conventions internationales.	152
154.	Droit commun.	152
155.	Droit judiciaire interne.	153

**SECTION II
Loi applicable**

156.	Détermination de l'âge de la majorité.	153
157.	Incapacité des adultes.	154
157-1.	Incapacités propres à un rapport de droit.	154
157-2.	Loi applicable aux mesures de protection de l'incapable.	154
157-3.	Loi applicable aux mesures de protection des enfants.	155
157-4.	Loi applicable aux mesures de protection des incapables adultes.	155
157-5.	Carence de la loi désignée.	156
157-6.	Acte passé sans tenir compte de l'incapacité – Sanctions.	156
157-7.	Applications et exemples.	156
157-8.	Succession vacante.	157

**TITRE II
DES VENTES SUR FAILLITE**

158.	Introduction – Les procédures d'insolvabilité – Tribunal de l'entreprise – Compétence.	159
158-1.	Renouvellement du droit régissant les ventes immobilières purgeantes.	160
158-2.	Entrée en vigueur de la loi du 11 août 2017.	161

Numéros	Pages
<p>CHAPITRE I</p> <p>APERÇU DES PRINCIPALES NOTIONS</p>	
159.	Définition de la faillite – Champ d’application très étendu. 162
160.	Ouverture de la faillite. 164
161.	Dessaisissement provisoire ordonné par le tribunal avant la déclaration de faillite. 164
162.	Dessaisissement résultant du jugement déclaratif de faillite. 165
163.	Désignation et mission du curateur. 166
164.	Désignation du juge-commissaire. 166
165.	Le procès-verbal de vérification des créances. 167
166.	Hiérarchie entre les règles du Code judiciaire et le droit de la faillite. 167
<p>CHAPITRE II</p> <p>LE SORT DES VENTES D’IMMEUBLES CONCLUES PAR LE FUTUR FAILLI AVANT LE JUGEMENT DÉCLARATIF DE FAILLITE</p>	
<p>SECTION I</p> <p>Le curateur exécute le contrat de vente conclu par le failli</p>	
167.	Le curateur exécute le contrat de vente lorsque l’exécution sert les intérêts de la masse. 167
168/169.	L’exécution du contrat de vente nécessite-t-elle une autorisation ? 168
170.	Qu’en est-il de la purge ? 169
<p>SECTION II</p> <p>Le curateur s’oppose à l’exécution du contrat de vente conclu par le failli</p>	
171.	Distinction selon que l’acte de vente est ou non transcrit au jour du jugement déclaratif. 169
<p>§ 1. — <i>Sort d’une vente d’immeuble non transcrite au jour du jugement déclaratif</i></p>	
172.	Inopposabilité de la vente à la masse des créanciers et au curateur. 169
173.	Absence de restitution des droits d’enregistrement. 171
<p>§ 2. — <i>Sort d’une vente d’immeuble transcrite avant le jugement déclaratif</i></p>	
174.	Distinctions. 171
175.	Détermination du début de la période suspecte. 172
176.	Durée du dessaisissement provisoire ordonné par le tribunal avant de déclarer la faillite. 173
<p>A. — Vente réalisée avant la période suspecte</p>	
177.	Validité de principe. 173
178.	Sous réserve de l’application de l’article XX.114 du Code de droit économique. 174
179.	(<i>suite</i>) – Effets de l’inopposabilité de l’article XX.114 du Code de droit économique. 174
180.	(<i>suite</i>) – Conséquences de l’aliénation du bien par le tiers acquéreur. 175

Numéros		Pages
B. — Vente réalisée durant la période suspecte		
181.	Application de l'article XX.111 du Code de droit économique.	175
182.	Application de l'article XX.112 du Code de droit économique.	176
183.	<i>a)</i> L'acte doit avoir été accompli ou passé par le failli après le début de la période suspecte.	177
184.	<i>(suite)</i> – La convention a date certaine avant le début de la période suspecte.	177
185.	<i>(suite)</i> – La convention n'a pas date certaine avant le début de la période suspecte.	178
186.	<i>b)</i> L'acquéreur doit avoir eu connaissance de la cessation de paiement au moment même de l'acte.	178
187.	<i>c)</i> L'acte doit avoir causé préjudice à la masse.	179
188.	Les effets de l'inopposabilité de l'article XX.112 du Code de droit économique.	179
189.	<i>(suite)</i> – Conséquences de l'aliénation du bien par le tiers acquéreur.	180
C. — Vente réalisée durant le dessaisissement provisoire		
190.	Application des articles XX.32 et XX.111 du Code de droit économique.	180
191.	<i>a)</i> L'acte doit avoir été accompli ou passé par le failli après le début de la période de dessaisissement.	180
192.	<i>b)</i> L'acquéreur doit avoir eu personnellement connaissance du dessaisissement ou l'acte doit relever d'une des trois catégories d'actes visés par l'article XX.111 du Code de droit économique.	181
193.	<i>c)</i> La masse doit y avoir intérêt.	181
194.	Absence de restitution des droits d'enregistrement en cas d'inopposabilité de l'acte de vente prononcée en vertu des articles XX.32, XX.111, XX.112 ou XX.114 du Code de droit économique.	181

CHAPITRE III
VENTE DES IMMEUBLES DU FAILLI
APRÈS LE JUGEMENT DÉCLARATIF DE FAILLITE

SECTION I

Qui peut diligenter la vente des immeubles ?

195.	Introduction – La loi du 11 août 2017 : objectif et distinctions.	182
196.	Précision préalable – Le failli peut-il vendre ses immeubles après le jugement déclaratif ?	182
<i>§ 1. — Le sort des saisies pratiquées antérieurement au jugement déclaratif de faillite</i>		
197.	Les principes consacrés par l'article XX.120 du Code de droit économique.	183
198.	Maintien du principe de la suspension des poursuites.	184
199.	Exception relative à la saisie-exécution mobilière.	184
200.	Exception relative à la saisie-exécution immobilière.	184
201.	Sort de l'immeuble dont la vente est suspendue ou a fait l'objet d'une décision de remise ou d'abandon.	186
202.	Immeubles ou meubles indivis saisis à charge des copropriétaires dont l'un d'entre eux est déclaré en faillite.	186
203.	<i>Quid</i> en cas de saisie-arrêt-exécution ?	187

Numéros	Pages
<i>§ 2. — La procédure de réalisation de l'immeuble à dater du jugement déclaratif de faillite</i>	
A. — Avant le dépôt du premier procès-verbal de vérification des créances	
204.	Principe : le curateur ne peut procéder à la vente des immeubles avant l'insertion du premier procès-verbal de vérification des créances. 187
205.	<i>Exception</i> : l'article XX.142 du Code de droit économique et la vente des immeubles. 188
B. — Après le dépôt du premier procès-verbal de vérification des créances	
206/210.	Le failli ne peut vendre ses immeubles (renvoi). 190
211.	Le curateur est, en principe, seul admis à vendre les immeubles dépendant de la masse faillie. 190
212.	Dérogation exceptionnelle en faveur du créancier hypothécaire premier inscrit (C.D.E., art. XX.193, § 1 ^{er} , al. 2) – Champ d'application. 190
213.	Dérogation exceptionnelle en faveur du créancier hypothécaire premier inscrit – Entame du processus de vente – Application des articles 1560 à 1626 du Code judiciaire. 191
214.	Dérogation exceptionnelle en faveur du créancier hypothécaire premier inscrit – L'importance de la date de la transcription de la saisie. 191
215.	<i>Quid</i> en cas de vente de gré à gré autorisée à la demande du créancier hypothécaire premier inscrit ? 192
C. — Le cas d'un immeuble indivis appartenant au failli et à d'autres personnes	
216.	Vendre un immeuble indivis sans sortie d'indivision préalable. 192
217.	Un régime juridique simplifié, respectueux des droits en présence et sécurisé. 194
218/221.	Une innovation qui devrait être généralisée. 196
SECTION II	
Le choix entre la vente publique et la vente de gré à gré	
222.	La vente publique, le principe et la vente de gré à gré, l'exception. 196
SECTION III	
Formalités et procédures préalables à la vente publique	
223.	Champ d'application de l'article 1190 du Code judiciaire. 196
224.	Immeuble à réaliser dépendant pour une quote-part indivise de la masse faillie. <i>a)</i> Le curateur et les autres copropriétaires sont d'accord de réaliser l'immeuble en vente publique. 197
225.	<i>b)</i> Tous les coindivisaires ne sont pas d'accord de réaliser l'immeuble en vente publique. 197
226.	Cas particuliers. <i>a)</i> Une vente à forme judiciaire ayant été autorisée, un des copropriétaires majeurs est déclaré en faillite. 197
227.	<i>b)</i> Sort des immeubles dépendant d'une faillite en cas de décès du failli laissant des héritiers mineurs ou assimilés. 198
228.	<i>c)</i> Sort des immeubles dépendant d'une faillite en cas de décès du failli dont la succession est réputée vacante. 198
229.	<i>d)</i> Sort des immeubles appartenant à un promoteur ou à un marchand de biens déclaré en faillite lorsque le curateur est autorisé à poursuivre le commerce du failli. 198
230.	L'autorisation de vendre les immeubles publiquement est donnée par le juge-commissaire – Convocation du failli – Formalisme. 199
231.	Voies de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire. 199
232.	L'ordonnance du juge-commissaire est exécutoire par provision. 200

Numéros	Pages
SECTION IV	
Les formalités accompagnatrices de la vente publique	
233.	Renvoi – Important. 200
§ 1. — <i>La vente est réalisée par le notaire</i> <i>dont le cahier des charges doit être approuvé par le juge de paix</i>	
234.	Choix du notaire. 200
235.	Choix du juge de paix. 200
236.	Rôle du juge de paix. 200
§ 2. — <i>Le cahier des charges</i>	
237.	a) Le rôle du juge de paix et le cahier des charges – Généralités. 201
237-1.	b) Refus d'approbation 201
237-2.	c) Le cahier des charges n'est pas soumis à l'article 1582 du Code judiciaire. 201
238.	Contenu du cahier des charges – Clause prévoyant l'adjudication sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement (C. jud., art. 1193, al. 3). 202
238-1.	a) Utilité de mentionner la délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits. 202
239.	b) Mention du caractère libératoire du paiement du prix entre les mains du notaire (C. jud., art. 1639). 203
240.	c) Créanciers hors masse, dans la masse et de la masse – Mention du caractère libératoire du paiement. 204
241.	d) Utilité de mentionner la faculté de recourir à la procédure de folle enchère. 204
242.	e) Mention des conditions d'occupation et sort du bail grevant l'immeuble vendu. 205
243.	(suite) – Opportunité de mentionner l'existence d'un droit de préférence conféré au locataire par le bail ? 205
244.	f) Caractère non obligatoire de la clause d'approvisionnement en cas de contrat de brasserie souscrit par le failli. 207
245.	g) Le cahier des charges peut-il mettre une partie des frais d'administration de la faillite à charge de l'acquéreur ? 207
246.	h) Le cahier des charges peut-il stipuler que les honoraires du curateur seront prélevés sur le prix de vente de l'immeuble ? 208
246-1.	i) Le cahier des charges, le statut urbanistique de l'immeuble et les problèmes de déchets ou de pollution. 208
§ 3. — <i>Les sommations</i>	
247.	Le notaire doit-il procéder, préalablement à la vente publique, à certaines sommations ou significations ? 209
248.	À l'égard du failli ? 209
249.	À l'égard du conjoint du failli ? 210
250.	À l'égard des créanciers inscrits ou transcrits ? (C. jud., art. 1326, § 1 ^{er}). 211
251.	À l'égard des créanciers inscrits ou transcrits – Immeuble indivis (C. jud., art. 1326, § 2, et C.D.E., art. XX.193, § 2). 213
252.	À l'égard du curateur ? 213
253/254.	Formalisation des contestations relatives au cahier des charges. 213
§ 4. — <i>La tenue de la vente publique</i>	
255.	Présence éventuelle du juge de paix – Présence du curateur – Conjoint du failli – Indivisaire. 213
256.	Le curateur décide seul s'il requiert ou non l'adjudication. 214

Numéros	Pages
257. Le curateur peut-il se rendre adjudicataire ?	214
258. Le conjoint du failli peut-il se rendre adjudicataire ?	214
259. L'application éventuelle du régime TVA à la vente des immeubles.	215
260. Suppression de la surenchère.	216
261. La vente ne donne pas lieu à la garantie des vices cachés, ni à la rescision pour lésion (renvoi).	216
262. L'emploi des langues.	216
<i>§ 5. — La vente publique emporte purge à l'égard des créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits ainsi qu'à l'égard des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie valablement appelés à l'adjudication</i>	
263/265. Renvoi.	216
SECTION V	
Le recours à la vente de gré à gré	
266. Introduction.	217
267. Le recours à la vente de gré à gré doit résulter de circonstances exceptionnelles.	217
<i>§ 1. — Formalités et procédures préalables à la vente de gré à gré</i>	
A. — Champ d'application – Désignation du notaire Dépôt de la requête	
268. Champ d'application de l'article 1193ter du Code judiciaire – Le cas exceptionnel du créancier hypothécaire premier inscrit.	218
269. Le juge-commissaire désigne un notaire pour préparer le projet d'acte de vente (C. jud., art. 1193ter).	218
270. Le curateur s'adresse par requête au tribunal de l'entreprise pour obtenir l'autorisation de vendre de gré à gré.	219
B. — Le projet d'acte de vente	
271. Contenu du projet d'acte.	220
272. Le curateur ne peut conclure aucun accord avant la décision du tribunal. ...	220
273. (<i>suite</i>) – Conséquences pratiques de la nullité.	221
274. (<i>suite</i>) – Solution : le recours à l'offre d'achat.	222
C. — La motivation de la requête	
275. Le curateur expose les motifs pour lesquels la vente de gré à gré s'impose. ...	223
276. (<i>suite</i>) – Le transfert d'une entreprise en activité (faillite).	225
277. Le curateur joint un rapport d'expertise à sa requête.	226
D. — L'intervention du failli devant le tribunal de l'entreprise	
278. Le failli doit être appelé.	227
E. — L'intervention des créanciers devant le tribunal de l'entreprise	
279. Le curateur joint un certificat hypothécaire à sa requête.	227
280. Les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits et les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie doivent être appelés.	227
281/282. Nature de la procédure.	228
283. Les créanciers, titulaires d'un droit réel, mais ne figurant pas sur le certificat hypothécaire, doivent-ils être appelés à la procédure ?	228

Numéros	Pages
284. a) Le Trésor, les Régions, les Provinces, les Communes et les organismes de sécurité sociale, titulaires de l'hypothèque légale.	228
285. b) La masse faillie, titulaire de l'hypothèque légale prise par le curateur.	230
286. c) Les créanciers titulaires d'un privilège.	230
286-1. d) Le gage en cas d'immobilisation du bien gagé.	231
287. Les créanciers et le failli appelés à la procédure d'autorisation peuvent demander au tribunal que l'autorisation de vendre de gré à gré soit subordonnée à certaines conditions.	232
288. Toute personne justifiant d'un intérêt personnel peut intervenir dans la procédure devant le tribunal.	232
 F. — Le pouvoir d'appréciation du tribunal L'autorisation de vendre de gré à gré	
289. Pouvoir d'appréciation du tribunal.	232
290. Le notaire qui a établi le projet d'acte n'est en principe pas entendu par le tribunal.	233
291. Le recours à la vente de gré à gré peut être subordonné à la fixation d'un prix minimum – Pratique de la soumission amiable.	233
292. L'autorisation du tribunal de vendre de gré à gré permet-elle de vendre l'immeuble en vente publique ?	234
293. Voies de recours contre l'ordonnance du tribunal.	235
294. L'ordonnance du tribunal : motivation et caractère exécutoire par provision.	235
295. L'ordonnance d'autorisation est susceptible de tierce opposition spécialement par un candidat-acquéreur offrant un prix supérieur à celui pour lequel l'autorisation de vendre de gré à gré a été accordée.	236
 § 2. — <i>Les formalités accompagnatrices de la vente de gré à gré</i>	
296. Le tribunal commet le notaire qui a rédigé le projet d'acte pour recevoir l'acte de vente.	237
297. L'acquéreur peut-il également désigner un notaire ?	237
298. Le notaire peut-il surseoir à la signature de l'acte de vente tant que l'ordonnance n'est pas coulée en force de chose jugée ?	237
299. L'acte de vente doit être conforme au projet d'acte admis par le tribunal.	238
300. L'acte de vente a lieu en dehors de la présence du juge de paix – Titre de l'acquéreur.	238
301. L'acte de vente a lieu en présence du curateur et de l'acquéreur.	239
302. Au regard du droit hypothécaire, il convient que l'ordonnance d'autorisation soit présentée à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.	239
303. L'acte de vente peut-il contenir une dispense d'inscription d'office ?	239
304. La vente entraîne délégation du prix au profit des créanciers associés à la procédure – Qu'en est-il si l'immeuble est indivis ?	241
305. Le prix de vente est versé entre les mains du notaire.	241
306. L'ordre allégé et les créanciers associés à la répartition effectuée par le curateur.	241
306-1. Danger de l'ordre conventionnel même allégé.	244
307. La vente ne donne pas lieu à la garantie des vices cachés, ni à la rescision pour lésion (renvoi).	245
308. L'emploi des langues.	245

Numéros		Pages
SECTION VI		
Les honoraires et frais du curateur en cas de vente d'immeuble dépendant d'une masse faillie		
309.	Honoraires et frais du curateur en présence d'un créancier hypothécaire ou privilégié inscrit.	245
310.	a) Le curateur a droit à un honoraire distinct lorsqu'il vend un immeuble grevé d'une inscription en faveur d'un ou plusieurs créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits.	247
311.	b) L'honoraire se calcule sur le montant remboursé aux créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits au moyen du prix de vente.	247
312.	c) L'honoraire est à charge des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits.	248
313.	d) Les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ne peuvent répercuter l'honoraire sur la masse.	249
314.	Contestations relatives à l'acte d'ordre : compétence du juge des saisies ou du tribunal de l'entreprise ?	251
SECTION VII		
Sort des immeubles dont le failli devient propriétaire après la clôture de la faillite – Brèves indications		
315.	Distinction selon que le failli bénéficie ou non de l'effacement.	251
316.	Le failli ne bénéficie pas de l'effacement.	251

<p>TITRE III</p> <p>DES VENTES EN CAS DE PROCÉDURE DE RÉORGANISATION JUDICIAIRE</p>

317.	Brèves introduction.	253
318.	La loi du 11 août 2017 portant insertion du livre XX « Insolvabilité des entreprises » dans le Code de droit économique et la procédure de réorganisation judiciaire – Principes.	253
319.	Concours entre la procédure de saisie-exécution immobilière et la procédure de réorganisation judiciaire.	254
320.	Vente de l'immeuble en cas de transfert sous autorité de justice.	259
	Bibliographie	263