

1. Le notaire commis dans le cadre des ventes publiques sur saisie-exécution immobilière et l'étendue de ses pouvoirs : un rôle actif ou passif ?
2. Possibilité et opportunité d'écarter la faculté de surenchère dans le cadre des ventes publiques sur saisie-exécution immobilière

Mémoire réalisé par
Amélie Meulders

Promoteur(s)
Etienne Beguin

Année académique 2014-2015
Master complémentaire en notariat

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une oeuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette oeuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Au terme de la rédaction de ce mémoire, je souhaiterais remercier un certain nombre de personnes sans qui celui-ci n'aurait jamais vu le jour.

Je remercie mon promoteur, Étienne Beguin, pour ses conseils durant l'élaboration de ce travail.

Je remercie également mon maître de stage, Maître Damien Collon, ainsi que son collaborateur, Benoit Bodson, pour m'avoir permis de m'investir et de suivre le dossier qui est aujourd'hui à l'origine de cet exposé, ainsi que pour leur écoute. Enfin, je désire témoigner ma reconnaissance à Laurent Meulders et Olivier van Nuffel, pour leur précieuse aide et leurs nombreux conseils tout au long de l'élaboration de ce mémoire.

**Thème 1 : le notaire commis dans le cadre
des ventes publiques sur saisie-exécution
immobilière et l'étendue de ses pouvoirs : un
rôle actif ou passif ?**

Illustration par le biais d'un cas pratique

Introduction

Selon les propos de R. DE VALKENEER, « *la fonction des notaires peut se définir comme celle de la prévention des conflits de droit* »¹. Pour l'auteur, les notaires exercent en cela « *une espèce de juridiction volontaire* »², une sorte de magistrature particulière. La place du notaire dans la société est, de plus, « à la croisée des chemins », entre l'État et le citoyen, et, parfois, entre le juge et le citoyen³, ce qui est le cas notamment en matière de saisie-exécution immobilière lorsque le notaire est désigné par le juge des saisies afin de procéder à la vente publique du bien saisi⁴.

Nous avons eu l'occasion, durant notre stage au sein d'une étude notariale, de suivre un tel dossier de vente publique⁵, qui se révéla de plus en plus complexe au fur et à mesure de l'avancement de la procédure. Que ce soit sur le plan humain, juridique ou encore déontologique, le notaire commis en l'espèce dut se poser maintes fois la question de l'opportunité, la nécessité et la possibilité d'agir de telle ou telle manière.

L'esprit critique et la réflexion qui furent mis à l'épreuve, l'alliance entre de nombreux aspects juridiques et procéduraux ainsi que les difficultés d'ordre purement pratique rencontrées sur le terrain sont autant d'éléments qui guidèrent mon choix de consacrer mon mémoire à l'étude de ce dossier et des questions suivantes : quels sont les pouvoirs dont le juge des saisies investi le notaire ? Le notaire doit-il se cantonner à exécuter la tâche qui lui est dévolue, à savoir adjuger le bien saisi en vente publique et accomplir toutes les formalités prescrites par la loi à cet effet, ou son rôle est-il plus étendu que cela ? En définitive : dans quelle mesure le notaire a-t-il un rôle actif ?

Notre exposé se structurera de la manière suivante. Pour commencer, un premier chapitre aura pour but de relater les faits les plus pertinents de ce dossier. Ensuite, dans un second chapitre nous ferons état des dispositions légales pertinentes *in casu* ainsi que d'un certain nombre d'avis doctrinaux et jurisprudentiels relatifs aux obstacles rencontrés dans notre dossier. Enfin, en guise de conclusion nous confronterons notre expérience personnelle et les solutions apportées par le notaire commis en l'espèce aux points de vue du législateur, de la doctrine et

¹ R. DE VALKENEER, *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2002, p. 8.

² *Ibid.*, p. 8.

³ *Ibid.*, p. 8.

⁴ Art. 1580 du Code judiciaire.

⁵ Que nous dénommerons par après « le dossier Renard ».

de la jurisprudence quant au rôle, actif ou passif, et aux pouvoirs plus ou moins étendus du notaire commis pour une vente publique sur saisie-exécution immobilière.

Chapitre I. Exposé factuel du litige entre les parties et du déroulement de la procédure

Avant d'entamer le résumé des faits ayant entraîné le déclenchement de la procédure de saisie-exécution immobilière, ainsi que la procédure de saisie-exécution immobilière en elle-même, nous rappellerons que toutes les données confidentielles relatives au dossier en question ont été modifiées, dans un but évident de protection de la vie privée et de respect du secret professionnel du notaire.

Section 1. Procédure litigieuse antérieure à la désignation du notaire par le juge des saisies

§ 1. Situation sociale et géographique des parties au litige et de leurs biens

Monsieur Jacques Renard⁶ et son épouse, Madame Françoise Mertens, sont deux belges d'origine étrangère. Le couple est domicilié avec ses six enfants dans un immeuble⁷ situé à Bruxelles. L'immeuble A est la propriété des deux enfants aînés de Monsieur et Madame Renard-Mertens, Monsieur François Renard et Madame Julie Renard. En effet, lors de l'acquisition de l'immeuble A en l'an 2000, Monsieur et Madame Renard-Mertens ont désiré mettre la propriété de ce bien au nom de leurs deux premiers enfants mineurs.

L'immeuble A est une maison de rapport située dans la rue des tulipes, numéro 50 à Etterbeek.

Le propriétaire de l'un des deux immeubles mitoyens⁸, le numéro 48, est Monsieur Martin Dubois. Monsieur Dubois, qui est donc le voisin de la famille Renard, est belge également.

§ 2. Exposé des faits du litige et jugement du juge de paix du Canton d'Etterbeek du 18 avril 2013

En 2007, Monsieur Renard construisit une annexe dans son jardin le long du mur mitoyen séparant sa propriété, l'immeuble A, de celle de Monsieur Dubois, l'immeuble B. De l'autre côté du mur, à hauteur de l'annexe, se trouvait la cave et buanderie de Monsieur Dubois. Cette annexe, construite sans autorisation ni obtention d'un permis d'urbanisme, était destinée à être une salle de bain.

⁶ Que nous reprendrons généralement par après sous la dénomination de « Monsieur Renard ».

⁷ Ci-après dénommé « immeuble A ».

Quelques mois après la création de cette salle d'eau et le début de son utilisation, Monsieur Dubois commença à remarquer des traces d'humidité dans sa cave, le long du mur mitoyen.

Monsieur Dubois, selon ses dires, demanda de nombreuses fois à l'époque à Monsieur Renard de procéder aux travaux nécessaires afin que l'écoulement des eaux de la nouvelle salle de bain cesse d'infiltrer sa cave et de dégrader l'état du mur mitoyen. Après avoir fait intervenir les assurances respectives de Monsieur Renard et de Monsieur Dubois, ce dernier, constatant que Monsieur Renard restait en défaut d'agir en réparation de la conduite d'eau défectueuse, cita Monsieur Renard devant la justice de paix du canton d'Etterbeek afin de condamner Monsieur Renard à effectuer les travaux nécessaires.

Par jugement contradictoire du 18 avril 2013, le juge de paix du canton d'Etterbeek, estimant sur base de l'expertise et des conclusions de la partie requérante, Monsieur Dubois, que l'écoulement des eaux dans la cave de Monsieur Dubois provenait de l'immeuble A et, ainsi, incombait à Monsieur Renard, condamna ce dernier « *à faire procéder [...] à de nouvelles investigations complémentaires et aux réparations qui s'imposent au réseau d'égouttage de leur immeuble sis à 1040 ETTERBEEK [rue des tulipes n°50], [...] le tout dans les trois mois de la signification du présent jugement, et ce sous peine d'une astreinte de VINGT-CINQ EUROS PAR JOUR DE RETARD* »⁹.

§ 3. Exploit de saisie-exécution immobilière

Près d'un an plus tard, le 25 mars 2014 alors que la cave de Monsieur Dubois continuait de subir des dégradations, ce dernier somma un huissier de signifier aux propriétaires de l'immeuble défectueux, Monsieur François et Madame Julie Renard, une saisie-exécution immobilière¹⁰ de leur immeuble afin de recouvrer le montant des astreintes qui courraient depuis le jugement du 18 avril 2013, en conséquence de la non-exécution des travaux.

Par requête du 16 mai 2014, le créancier saisissant, Monsieur Dubois, fit la demande auprès du juge des saisies de l'arrondissement de Bruxelles, de désigner un notaire pour mener à bien la vente publique de l'immeuble saisi, à savoir l'immeuble A.

⁸ Ci-après dénommé « immeuble B ».

⁹ J.P. Etterbeek, 18 avril 2013, p. 10.

¹⁰ Cette saisie-exécution fut précédée de plusieurs commandements à payer ainsi que d'un exploit de saisie-exécution mobilière. Cette dernière n'aboutit pas car l'huissier informa Monsieur Dubois que la vente publique des meubles saisis s'avérerait déficitaire. Nous ne développerons pas ici ces actes de la procédure.

Dans une ordonnance du 10 juin 2014, le juge des saisies près le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles désigna le notaire X aux fins de procéder à la vente publique de l'immeuble saisi. Par la suite, cette ordonnance fut signifiée aux saisis, Monsieur François et Madame Julie Renard¹¹, par exploit d'huissier le 13 août suivant.

Section 2. La procédure notariale de vente publique sur saisie-exécution immobilière

§ 1. Procédure préalable à la vente publique

a. Formalités diverses

Au mois d'octobre 2014, le notaire X se rendit au domicile des saisis, c'est-à-dire en l'immeuble A, afin d'établir un premier contact avec eux et de visiter les lieux. Le but du notaire était également de dialoguer avec les saisis et d'essayer de trouver une solution en vue d'éviter de vendre leur bien et logement familial. Ayant connaissance du conflit de voisinage et du litige à l'origine de la saisie, le notaire X pensait que la situation entre les parties pouvait être débloquée et, qu'ainsi, le saisi se déciderait à payer les astreintes dues à son voisin, voire même à exécuter les travaux dans son annexe.

Pour avoir été présente à cette visite, nous pouvons attester du fait qu'aucune discussion n'a été possible tant le père des saisis, Monsieur Renard, que nous avons rencontré, était plein de préjugés à l'encontre du système judiciaire belge. Nous n'avons pu pénétrer plus loin que le hall d'entrée, et avons quitter les lieux après que le notaire ait essuyé, de la part de Monsieur Renard, plusieurs menaces de mort envers lui sa famille. Il s'avère que Monsieur Renard avait déjà menacé tant l'huissier de justice, lors de la signification de la saisie-exécution immobilière, que l'un des magistrats qu'il avait rencontrés dans le cadre du litige, c'est pourquoi le notaire estima nécessaire cette fois de porter plainte contre lui.

Dès les premiers jours de novembre 2014, le notaire X adressa un courrier au commissariat de police de la zone de police la plus proche afin de requérir la présence des forces de l'ordre lors des quatre séances de visite du bien saisi ouvertes au public, ainsi qu'à la séance d'adjudication prévue pour début décembre. En effet, au vu de l'attitude assez hostile et intimidante de Monsieur Renard lors de notre entrevue, le notaire ne souhaitait prendre aucun risque quant au bon déroulement des visites publiques. Le notaire basa sa requête auprès de la

¹¹ Madame Julie Renard étant encore mineure à ce stade de la procédure, la signification de l'ordonnance fut

police sur les pouvoirs qui lui étaient conférés par l'article 1580 du Code judiciaire, d'une part, et, d'autre part, sur l'ordonnance du juge des saisies le désignant.

Un autre courrier notable fut échangé dans le courant du mois de novembre, entre le notaire X et l'avocat du créancier saisissant, Monsieur Dubois. Outre diverses informations, le notaire exprima au conseil de Monsieur Dubois la nécessité, selon lui, d'assurer le bien saisi contre les risques d'incendie et périls connexes éventuels qui pouvaient survenir avant l'adjudication. En effet, Monsieur Renard ne souscrivait plus aucune assurance de ce type depuis que son assureur avait décidé de mettre fin à leur contrat en 2009¹², et avait, de plus, laissé entendre qu'il se pourrait qu'il « *ne reste que des cendres* »¹³ de son immeuble lors de l'adjudication. Face à cette nouvelle menace, le notaire X estimait primordial de prendre des mesures de garantie du bien.

b. Cahier des charges

Le cahier des charges relatif à la vente publique de l'immeuble A fut signé par le notaire X en date du 6 novembre 2014, et envoyé par la suite avec les autres documents portant sur l'immeuble saisi¹⁴. Il nous semble opportun de revenir quelque peu sur les événements précédant la rédaction de ce cahier des charges *in casu*.

Durant cette période, nous avons reçu un appel téléphonique de Monsieur Dubois, le créancier saisissant. A la demande de ce dernier, rendez-vous fut fixé en l'étude entre Monsieur Dubois et le notaire X. Cet entretien se révéla très intéressant au niveau de notre perception du litige existant entre les parties, à savoir Monsieur Dubois, d'une part, et la famille Renard, de l'autre. En effet, Monsieur Dubois laissa percevoir – de notre sentiment – des motivations d'un autre type que simplement celle de vouloir réparer sa cave suite aux dégâts des eaux. En réalité, il semblait également, selon nous, que Monsieur Dubois n'avait pas hésité à

adressée à ses parents, Monsieur et Madame Renard-Mertens.

¹² En 2007, suite à une expertise requise par Monsieur Dubois, l'assureur de l'immeuble A versa à Monsieur et Madame Renard-Mertens une somme afin qu'ils effectuent les travaux nécessaires à la cessation de l'infiltration des eaux jusque dans la cave de Monsieur Dubois. Par après, constatant que les assurés ne s'exécutaient pas, malgré qu'ils aient encaissé l'argent de l'assurance, l'assureur décida de mettre fin à leur contrat. Depuis lors, Monsieur et Madame Renard-Mertens n'ont souscrit aucune nouvelle assurance sur l'immeuble de leurs enfants, François et Julie Renard.

¹³ Extrait du courrier échangé entre le notaire X et l'avocat du créancier saisissant en date du 26 novembre 2014.

¹⁴ En l'étude du notaire X, la publicité préalable à l'adjudication consiste, d'une part en l'apposition de placards sur la façade de l'immeuble vendu, et, d'autre part, en la publication d'une annonce sur le site internet « Immoweb ». Par la suite, toute personne intéressée qui envoie un courrier électronique à l'adresse email spécifique de cette vente publique, qui figure sur l'annonce, reçoit automatiquement un courriel auquel sont

entreprendre une saisie-exécution immobilière à l'encontre de ses voisins pour la petite somme que recouvrait alors le montant des astreintes, dans le but sous-jacent de se débarrasser d'eux. Sans le laisser entendre expressément, Monsieur Dubois semblait avoir des motivations quelque peu xénophobes et d'intégration envers ses voisins d'origine étrangère, qu'il qualifia par exemple de « faux belges ». Devant tant d'animosité contenue, le notaire X demanda à Monsieur Dubois de rester autant que possible à l'écart, dès lors que la procédure avait été lancée, et d'éviter le plus possible tout contact avec ses voisins, les saisis.

Outre ces motivations implicites, Monsieur Dubois demanda au notaire X de prendre des mesures immédiates, avant la séance d'adjudication qui aurait lieu plus d'un mois plus tard, afin de stopper l'infiltration des eaux qui perdurait à travers le mur mitoyen depuis plusieurs années. Le notaire X, soucieux de maintenir une impartialité totale entre les parties, rappela à Monsieur Dubois qu'il ne relevait pas de sa compétence ni de son rôle d'ordonner de telles mesures.

Lors de la rédaction du cahier des charges en elle-même, et plus particulièrement du cahier des charges spécial, le notaire inséra une clause particulière concernant les travaux à accomplir en vue de mettre un terme à l'infiltration chez Monsieur Dubois. Rien n'obligeait légalement le notaire X à agir de la sorte. Cette clause, rappelant au préalable les circonstances litigieuses de l'espèce ainsi que le jugement rendu par le juge de paix d'Etterbek le 18 avril 2013, stipula expressément ce qui suit :

« L'adjudication emportera à titre d'obligation accessoire indissociable pour l'adjudicataire l'engagement d'effectuer les réparations et investigations nécessaires pour normaliser la situation et mettre fin au trouble, le cas échéant en collaboration avec les propriétaires de l'immeuble voisin »¹⁵.

c. Publicité et visites du bien ouvertes au public

Les séances de visite ouvertes au public de l'immeuble A furent réparties sur deux semaines entre fin novembre et début décembre 2014, à raison de deux séances par semaine de deux heures chacune, pour un total de quatre séances.

annexés toutes les informations et documents pertinents : cahier des charges, certificat PEB, attestation IBGE, renseignements urbanistiques et cadastraux.

¹⁵ Extrait du cahier des charges signé le 6 novembre 2014 par le notaire X relatif à la vente publique de l'immeuble sis [rue des tulipes, 50 à Etterbeek].

Concernant le déroulement des visites en lui-même, rappelons que la présence des forces de l'ordre avait été requise par le notaire X. Deux agents de police furent ainsi présents à chaque visite, ce qui, à notre sens, contribua à ce que les saisis et leurs parents coopèrent davantage avec nous et démontrent une attitude calme vis-à-vis des amateurs. Toutefois, Monsieur Jacques Renard et son fils aîné, Monsieur François Renard, adoptèrent à plusieurs reprises une posture menaçante en toisant sévèrement les visiteurs, ou en tentant de les intimider, parfois au moyen de menaces, au sujet du futur montant de leurs enchères.

Le notaire, comme le lui imposait le respect de son devoir de conseil, se chargea de détailler quelque peu aux visiteurs la situation de l'immeuble. Les informations suivantes furent communiquées sur place à tous les visiteurs : nombre et nature des baux en cours, infractions urbanistiques au niveau de la construction de l'annexe, et enfin nature des travaux à effectuer dans cette dernière, à savoir changer une partie de la conduite d'eau sous le sol.

Une difficulté survient néanmoins durant les visites, mettant de nouveau à mal l'impartialité du notaire et le déroulement pacifique de la procédure. En effet, quelques jours auparavant, Monsieur Dubois, le créancier saisissant, avait à nouveau contacté l'étude en demandant l'autorisation de visiter le bien durant les séances publiques, accompagné de son expert, afin d'évaluer les travaux à accomplir au niveau de l'annexe défectueuse et du mur. Le notaire demanda alors à Monsieur Dubois si celui-ci avait l'intention d'enchérir sur l'immeuble saisi, ce à quoi le créancier répondit par la négative. Dès lors, du fait du climat extrêmement tendu entre les parties et du caractère très impulsif des saisis, le notaire expliqua assez fermement au créancier que sa présence ne ferait qu'envenimer la situation, et accepta la présence discrète de l'expert, à la condition que sa qualité en tant qu'expert de Monsieur Dubois ne soit ni révélée ni apparente¹⁶. Bien que Monsieur Dubois eut du mal à respecter ces instructions, rien de problématique ne s'ensuivit lors de la visite de son expert.

§ 2. La vente publique en elle-même

La séance de vente publique eut lieu le 10 décembre 2014 en la Maison du Notariat de l'arrondissement de Bruxelles. La vente attira de très nombreux adjudicataires potentiels. Du côté des saisis, Monsieur François Renard se présenta aux côtés de son père, Monsieur Jacques Renard, qui représentait sa fille saisie, Mademoiselle Julie Renard, en tant qu'administrateur légal de ses biens. Le créancier saisissant, Monsieur Dubois, était présent

¹⁶ Par exemple, en évitant la prise de notes ou de photos trop explicites.

aux côtés de son avocat. À son arrivée, le notaire X lui demanda de ne pas se manifester inutilement et de s'asseoir à distance du saisi et de son père. La police, par le biais de deux agents, était présente une fois encore, comme le notaire le leur avait demandé.

Le notaire commença par demander si toute l'assemblée avait bien pris connaissance du cahier des charges, et en entreprit ensuite la lecture commentée, notamment au sujet de la clause par rapport aux travaux à effectuer¹⁷. Une fois ceci fait, les enchères commencèrent. Lorsque celles-ci cessèrent de monter, le notaire frappa trois fois et se retira pour discuter avec le saisi et son père, Monsieur Renard. Ce dernier estimait que l'immeuble A valait davantage que le prix auquel les enchères s'étaient arrêtées. Le notaire X décida d'adjuger définitivement sous réserve de surenchère la vente du bien saisi, notamment dans le but de détendre le climat entre le futur adjudicataire et les saisis en vue des formalités postérieures à la vente.

Le procès-verbal d'adjudication définitive sous réserve de surenchère fut ensuite signé par les adjudicataires et le créancier saisissant, Monsieur Dubois. Quinze jours plus tard, le délai de surenchère ayant expiré, le notaire dressa un procès-verbal de constat d'absence de surenchère.

Chapitre II. Points de vue législatif, doctrinal et jurisprudentiel

Section 1. Le point de vue du législateur

Le but de cet exposé étant avant tout de se tourner vers les avis doctrinaux et jurisprudentiels à propos du rôle du notaire en tant qu'auxiliaire de justice d'une procédure de saisie-exécution immobilière, nous ne ferons qu'énoncer rapidement les dispositions qui s'appliquent en la matière.

¹⁷ Cfr. *supra* pour le libellé de cette clause.

§ 1. Code judiciaire

a. Réforme de la loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles¹⁸

Avant de répertorier les dispositions du Code judiciaire qui nous intéresse, eu égard aux questions soulevées dans notre travail, rappelons que ces dispositions¹⁹ ont été modifiées par la loi du 15 mai 2009.

En vertu de l'article 8 de cette loi, « ces dispositions sont applicables à toutes les ventes publiques dont l'acte fixant les conditions de vente a été reçu postérieurement au 1^{er} janvier 2010 »²⁰. Cet acte, à savoir le cahier des charges, fut signé en l'espèce par le notaire en date du 6 novembre 2014. En conséquence, ces modifications sont applicables en l'espèce.

b. Dispositions du Code judiciaire pertinentes in casu

1. Dispositions pertinentes relatives au juge des saisies

Concernant les pouvoirs du juge des saisies, l'article 1396 stipule que « sans préjudice des voies de nullité prévues par la loi, le juge des saisies veille au respect des dispositions en matière de saisies conservatoires et de voies d'exécution »²¹. Par la suite, l'article poursuit en précisant que le juge peut demander qu'un rapport sur l'état de la procédure lui soit remis, notamment par le notaire en tant qu'officier ministériel commis. Pour finir, les pouvoirs de contrôle reconnus au juge des saisies lui permettent, en cas de constatation d'une négligence dans le déroulement de la procédure de saisie, d'en informer le procureur du Roi « qui apprécie les suites disciplinaires qu'elle peut comporter »²².

Par après, le Code judiciaire précise en son article 1623, que lorsque des difficultés d'exécution surviennent entre les parties dans le cadre d'une procédure de saisie-exécution immobilière, postérieurement à l'ordonnance de désignation du notaire, c'est au juge des saisies qu'il reviendra de statuer sur celles-ci.

¹⁸ Loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeuble, *M.B.*, 24 juillet 2009, p. 50594.

¹⁹ Plus précisément les articles 1587 à 1592 du Code judiciaire au niveau de la saisie-exécution immobilière.

²⁰ Art. 8, Loi du 15 mai 2009.

²¹ Art. 1396, al. 1er C.jud.

²² Art. 1396, al. 3 C.jud.

2. Dispositions pertinentes relatives à la procédure de saisie-exécution immobilière et au rôle du notaire commis

Quant aux dispositions applicables au déroulement de la procédure de saisie-exécution immobilière, le seuil de la matière se situe aux articles 1580 et suivants du Code judiciaire. Les dispositions qui nous intéressent plus particulièrement dans le cadre de ce dossier sont celles-ci : l'article 1580, au sujet de la procédure de désignation du notaire et du recours à la force publique, ainsi que de la définition légale de la mission du notaire²³ ; l'article 1582 au sujet de la rédaction du cahier des charges ; l'article 1587 concernant l'adjudication en tant que telle ; et enfin l'article 1589 relatif au pouvoir du notaire de refuser les enchères de quelqu'un s'il a un doute par rapport quant à son insolvabilité ou son identité ; et enfin les articles 1592 et 1593 concernant la faculté de surenchère.

§ 2. Code civil

Dans la suite de cet exposé, nous aborderons brièvement une controverse dont l'objet est de déterminer si le notaire est – ou n'est pas – investi d'un mandat de justice lors de sa désignation par le juge des saisies. Pour les partisans de cette thèse, les règles générales relatives au contrat de mandat, prévues aux articles 1984 et suivant du Code civil, sont donc applicables.

§ 3. Loi du 25 Ventôse contenant organisation du notariat

L'article 9 de la Loi de Ventôse est également pertinent en l'espèce.

Pour commencer, l'article 9, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} précise que les hypothèses de désignation du notaire par voie de justice sont des exceptions au principe du libre-choix du notaire par les parties.

Ensuite, l'alinéa 3 du même paragraphe est le seuil du devoir d'information et de conseil du notaire. Ces devoirs sont également d'application dans le cadre de la procédure de saisie-exécution immobilière, comme nous le verrons ci-après.

§ 4. Code de déontologie établi par la Chambre nationale des notaires

Les articles 38 à 40 du Code de déontologie du notariat concernent la déontologie du notaire dans le cadre de ses missions de justice. Nous ne nous intéresserons qu'aux deux premiers.

L'article 38, tout d'abord, a trait à l'obligation d'impartialité qui repose sur le notaire dans le cadre de ses missions judiciaires. Cette obligation, comme le prévoit l'article, est requise au regard de l'article 9 de la loi de Ventôse, ainsi que de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, cette dernière disposition visant spécifiquement l'impartialité dite « objective ».

L'article 39, par la suite, stipule que le notaire est tenu, à l'instar du juge, de respecter le principe du contradictoire lorsqu'il est désigné aux fins d'une mission de justice. Ceci implique, selon l'article, que le notaire s'abstienne donc, « *sauf consentement exprès et préalable, de recevoir une des parties en particulier* »²⁴, et qu'il communique sans attendre toutes informations et pièces reçues de la part d'une des parties à l'autre.

Section 2. Le point de vue doctrinal

§ 1. Avis généraux quant au rôle et aux devoirs du notaire commis en justice dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière

a. La notion d'auxiliaire de justice

Lorsqu'il est désigné par le juge des saisies sur base de l'article 1580 du Code judiciaire²⁵, afin de procéder à l'adjudication d'un immeuble faisant l'objet d'une saisie-exécution immobilière, la doctrine s'accorde majoritairement pour dire que le notaire est alors un « *auxiliaire de justice* »²⁶. Selon de nombreux auteurs, dès cet instant « *le notaire commis sent ou devrait sentir que son rôle est différent, qu'il doit être au-dessus de la mêlée, qu'il n'est en*

²³ A savoir « *procéder à l'adjudication (ou la vente de gré à gré) des biens saisis et aux opérations d'ordre* », art. 1580, al. 1er C.jud.

²⁴ Art. 39 de l'Arrêté royal du 21 septembre 2005 portant approbation du Code de déontologie établi par la Chambre nationale des notaires, *M.B.*, 3 novembre 2005, p. 47389 .

²⁵ Art. 1580, al. 1er C.jud.

²⁶ Voy. notamment J. VAN COMPENOLLE et J.-L. LEDOUX, *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis*, Bruxelles, Bruylant, 1996. ; H. CASMAN, « Quelques réflexions en matière de responsabilité professionnelle du notaire », *Rev.not.b.*, 2004. ; G. DE LEVAL, C. ENGELS et G. HALLET, « La saisie immobilière et l'ordre », *Chron. not*, Bruxelles, Larcier, 2000, vol. 32.

fin de compte le notaire d'aucune des parties et qu'il devra, le cas échéant, être amené à rendre des comptes au juge qui l'a commis »²⁷.

Le grand juriste français, G. CORNU, définissait très largement les auxiliaires de justice comme étant « *des personnes qui interviennent dans la justice au côté des magistrats et des parties* »²⁸.

Pour G. DE LEVAL et J. VAN COMPERNOLLE, la fonction d'auxiliaire de justice recouvre les missions pour lesquelles les notaires ont le monopole de la désignation par le juge, et qui ont trait plus particulièrement aux ventes judiciaires d'immeubles, aux saisies immobilières et à l'ordre ou, enfin, aux procédures de liquidation-partage judiciaire.²⁹

Néanmoins, si la doctrine s'accorde sur la dénomination du notaire comme « auxiliaire de justice » lorsque celui-ci est désigné par le juge, une controverse subsiste quant à savoir si la mission qui est confiée au notaire commis l'est dans le cadre d'un « mandat » de justice ou pas. Tout l'enjeu de cette controverse se situe au niveau de la délimitation des pouvoirs du notaire. En effet, si la relation juridique entre le juge des saisies et le notaire se voit qualifiée de « contrat de mandat », les règles générales relatives au mandat des articles 1984 et suivants du Code civil seront, dès lors, applicables.

Parmi les partisans de cette qualification, citons tout d'abord H. CASMAN, qui dénomme largement comme « mandataire de justice » tout notaire qui reçoit sa mission du juge.³⁰ Au sein des *Chroniques de droit à l'usage du notariat*, nous avons également trouvé une autre utilisation de ces termes. En effet, dans le cadre de cet ouvrage, la notion d'auxiliaire de justice recouvre « *un administrateur neutre, mandataire de justice et [qui] ne peut agir dans l'intérêt exclusif de l'une ou l'autre partie* »³¹.

À l'inverse, d'autres auteurs s'interdisent de qualifier de « contrat de mandat » la mission du notaire commis. Dans un autre numéro de la revue *Chronique de droit à l'usage du notariat*, antérieure à celle précitée, les auteurs stipulent expressément que le statut d'auxiliaire de justice n'est pas à confondre avec le contrat de mandat. En effet, selon eux « *l'idée de mandat*

²⁷ J. VAN COMPERNOLLE et J.-L. LEDOUX, « Avant-propos », in *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis*, o.c., p. VII.

²⁸ G. CORNU, *Vocabulaire juridique*, Paris, P.U.F., 2007, pp. 87 et 88.

²⁹ G. DE LEVAL et J. VAN COMPERNOLLE, « Le notaire, l'expert judiciaire, le médiateur de dettes », *P&B/RDJP*, Kluwer, 2013, p. 203.

³⁰ H. CASMAN, o.c., p. 450.

paraît inadéquate puisque la mission d'un notaire l'autorise à intervenir dans les conditions interdites au juge des saisies »³². Enfin, G. DE LEVAL, au sein de l'incontournable *Répertoire notarial*, conclut au terme de différents exemples³³ qu'il est erroné de parler d'un mandat de justice dans le chef du notaire, et qu'il faut privilégier l'usage du terme de « mission de justice » dont le notaire est investi par le juge.

b. Les principes et devoirs applicables au notaire commis en justice

Dans le cadre de sa mission de justice, *in casu* de la vente d'un immeuble saisi, le notaire doit respecter un certain nombre de principes et de devoirs. Certains sont, d'une part, liés à sa qualité de notaire et se retrouvent donc au sein de la Loi de Ventôse et du Code de déontologie du notariat. C'est le cas des devoirs de conseil et d'information ainsi que d'impartialité du notaire. D'autre part, le notaire étant ici commis de justice, les grands principes consacrant le respect des droits de la défense, qui s'imposent à tout juge, sont également applicables au notaire en l'occurrence. Il s'agit cette fois des principes d'impartialité et d'indépendance, qui eux se répètent donc, mais aussi du respect du contradictoire. Ci-dessous, nous détaillerons brièvement quelques avis doctrinaux au sujet de chacun de ces devoirs et principes.

1. Le devoir de conseil et d'information

Le devoir de conseil et d'information du notaire, prévu à l'article 9 de la loi de Ventôse³⁴, s'impose au notaire quelle que soit la nature de sa mission, puisqu'il est en réalité indissociable de son statut de notaire. Sans nous étendre abondamment sur les composantes de ce devoir, nous reprendrons les propos d'E. BEGUIN quant aux différentes étapes où ce devoir est applicable lors de procédure de saisie-exécution immobilière. Pour ce dernier, « *le notaire doit exercer pleinement son devoir de conseil à l'égard des amateurs, tant lors de la rédaction du cahier des charges [...] que lors de l'adjudication, par la lecture et le*

³¹ « Le droit du recouvrement en ses aspects procéduraux », *Chron.not.*, Bruxelles, Larcier, 2011, vol. 54, p. 169.

³² G. DE LEVAL, C. ENGELS et G. HALLET, « La saisie immobilière et l'ordre », *Chron.not.*, Bruxelles, Larcier, 2000, vol. 32, p. 102.

³³ L'auteur s'appuie, notamment, sur les recherches de R. BOURSEAU et de P. WATELET en matière de liquidation-partage et celles de D. STERCKX au niveau de la saisie-exécution immobilière. Dans les deux cas, les chercheurs ont conclu à l'inexistence d'un mandat dans le chef du notaire commis, car celui-ci ne représente aucune des parties en réalité, pas plus que le tribunal. (Voy. G. DE LEVAL, « Organisation et déontologie du notariat », *Rép. not.*, t. XIII₂, liv. V/1, n°206.)

³⁴ Art. 9, §1^{er}, al. 3 Loi de Ventôse.

commentaire du cahier des charges et par la réponse aux questions posées par les amateurs. »³⁵

G. DE LEVAL, de son côté, énonce à son tour que le devoir prescrit par l'article 9 de la loi de Ventôse requiert du notaire commis de veiller aux intérêts de chacune des parties à la procédure de saisie-exécution immobilière, ainsi que de leur donner tous les conseils et informations indiquées dans cet objectif.³⁶

2. Les principes d'impartialité et d'indépendance

Pour J. VAN COMPERNOLLE, l'exigence d'impartialité du notaire commis en justice intervient à deux niveaux. En premier lieu, il s'agit que le notaire ait un comportement à l'égard des parties qui ne laisse subvenir aucun doute quant à un éventuel parti pris envers l'une d'elles. Par ailleurs, l'impartialité sous-tend également que le tribunal, lors de la désignation du notaire, ait égard aux « *circonstances qui pourraient, objectivement, susciter dans l'esprit d'une ou de plusieurs parties, des doutes sérieux quant à l'aptitude du notaire commis à exercer sa mission en toute indépendance* »³⁷. En d'autres termes, l'auteur préconise plus que jamais, dans ce cadre, l'application d'une politique de transparence absolue dans le chef du notaire.³⁸

À l'instar de l'article 38 du Code de déontologie du notariat, le professeur VAN COMPERNOLLE adhère également à la thèse doctrinale voulant que « *le notaire commis, auxiliaire obligé de justice, voit cette obligation [d'impartialité] renforcée par une exigence d'impartialité objective, au sens judiciaire de l'expression* »³⁹. L'impartialité du notaire commis en justice serait donc à apprécier plus sévèrement que dans le cadre de l'article 9 de la loi de ventôse, lorsque le notaire est désigné librement par les parties.⁴⁰

3. Le respect du principe contradictoire

L'un des principes les plus importants en matière de droit judiciaire est, bien entendu, le respect du contradictoire. Il incombe également au notaire commis de respecter ce principe,

³⁵ E. BEGUIN, « Le cahier des charges général uniforme : analyse de quelques points communs à toutes les ventes publiques », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 55.

³⁶ G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *Rép. not.*, t. XIII, liv. II, n°342.

³⁷ J. VAN COMPERNOLLE, « Désignation, compétence et impartialité du notaire auxiliaire de justice », *Ann. Dr.*, vol. 60, 2000, pp. 287-288.

³⁸ *Ibid.*, p. 288.

³⁹ J.F. LEDOUX et D. STERCKX, « La réforme du notariat et des actes notariés », *J.T.*, 2000, p. 211.

⁴⁰ J. VAN COMPERNOLLE, « Désignation, compétence et impartialité du notaire auxiliaire de justice », *o.c.*, p. 287.

c'est-à-dire « *d'informer les parties à l'identique de ses démarches et initiatives, de ne jamais omettre de toutes les convoquer, de leur soumettre tout document, avis ou information susceptible d'exercer la moindre incidence sur l'issue [...] du litige, tout en leur permettant de discuter, de manière effective, ces éléments* »⁴¹.

Le *Répertoire notarial* fait lui aussi écho de cette responsabilité qui pèse sur les épaules du notaire quant au principe du contradictoire, s'appuyant notamment sur l'article 39 du Code de déontologie du notariat⁴².⁴³

Nous verrons, ci-dessous, comment le respect des principes d'impartialité et du contradictoire s'articulent étroitement dans la pratique de la procédure de saisie-exécution immobilière.

4. La mission de conciliation du notaire

La mission de conciliation du notaire est primordiale et est reprise la plupart du temps au sein des ouvrages doctrinaux relatifs à la profession du notariat. L'idée est qu'il revient fondamentalement au notaire d'éviter les conflits de manière préventive, entre toutes personnes physiques ou morales, mais aussi qu'en cas de litige, il revient au notaire de tenter de régler à l'amiable ces différends.⁴⁴ En effet, le professeur VAN DROOGHENBROECK rappelle très justement que « *le notaire n'est pas, par le fait de sa commission en justice, dépossédé de sa mission essentielle de conciliation, pas plus que le juge lui-même. Au contraire [...] le notaire devra œuvrer en permanence à l'émergence d'accords élaguant le litige et dévidant le procès qui lui ont valu sa désignation* »⁴⁵.

À nouveau, nous trouverons au sein du *Répertoire notarial* une consonance à ces paroles. G. DE LEVAL y écrit à juste titre que les notaires participent à l'administration de la justice en exerçant le propre de leur fonction, à savoir la préservation de la paix civile.⁴⁶

⁴¹ G. DE LEVAL, J.-F. VAN DROOGHENBROECK et F. GEORGES, « Le rôle du notariat dans le triptyque conflit – litige – procès », in *Entre liberté et contraintes normatives, le défi du notaire*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 387.

⁴² Art. 38 A.R. du 21 septembre 2005 portant approbation du Code de déontologie établi par la Chambre nationale des notaires.

⁴³ G. DE LEVAL, « La Saisie immobilière », *Rép. not.*, t. XIII, liv. II, n°342.

⁴⁴ J.-L. JEGHERS, « Le notaire, ce méconnu ? Le notaire à la fois indépendant et auxiliaire de justice », in *Ius & actores*, Larcier, 2007, p. 88.

⁴⁵ G. DE LEVAL, J.-F. VAN DROOGHENBROECK et F. GEORGES, « Le rôle du notariat dans le triptyque conflit – litige – procès », *o.c.*, p. 388.

⁴⁶ G. DE LEVAL, « Organisation et déontologie du notariat », *o.c.*, n°252.

c. *Les pouvoirs du notaire auxiliaire de justice*

Pour S. DESCHAMPS, à l'instar du mandat de justice pour liquidation-partage judiciaire, « le notaire jouit d'une autonomie importante au niveau de la conduite des opérations durant la phase notariale »⁴⁷, et tentera par tous les moyens d'apaiser du mieux possible les conflits en présence. L'auteur nous rappelle donc que le notaire ne doit pas perdre de vue l'importance de l'objectif de conciliation du notaire dans l'exercice libre de ses prérogatives.

Selon de nombreux auteurs, il apparaît que « la rigueur et la distance prescrites au juge des saisies à l'égard des parties à la cause sont bien celles d'un juge dont les pouvoirs comportent les deux faces, *juridicto et imperium*, et différentes de celles, plus souples, admises pour le notaire »⁴⁸. La marge de manoeuvre du notaire ne serait donc pas circonscrite aussi étroitement, dans ses relations avec les parties, que ne l'est celle du juge.

Enfin, E. BEGUIN insiste, lui aussi, sur la nécessité de distinguer les rôles du notaire et du juge dans le cadre des missions judiciaires pour lesquelles le notaire commis fut désigné. En effet, l'auteur estime que le notaire est investi, de l'essence même de sa fonction, d'obligations d'investigation et d'information qui n'existent pas dans le chef du juge.^{49 50}

d. *Les rapports entre le notaire commis et le juge des saisies*

Eu égard aux stipulations de l'article 1396 du Code judiciaire, la doctrine estime que le juge des saisies dispose d'une « mission générale de contrôle et de surveillance en matière de saisies conservatoires et de voies d'exécution »⁵¹. Au surplus, la doctrine y voit une réelle possibilité de coopération entre le juge et le notaire commis.⁵²

J.-L. LEDOUX partage également cet avis, et considère que cette collaboration permet au notaire commis de requérir du juge qu'il statue sur les difficultés qui se présentent dans le cadre de sa mission judiciaire, tel que le prévoit l'article 1623 du Code judiciaire en matière

⁴⁷ S. DESCHAMPS, « Le notaire commis et son juge civil », in *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis*, o.c., p. 78.

⁴⁸ G. DE LEVAL, C. ENGELS et G. HALLET, « La saisie immobilière et l'ordre », o.c., p. 101.

⁴⁹ E. BEGUIN, o.c., p. 54.

⁵⁰ Voy. également l'ouvrage de J. VAN COMPERNOLLE et J.-L. LEDOUX au sein duquel les auteurs rappellent qu'étant « auxiliaire de justice, le notaire n'est point investi d'un pouvoir juridictionnel », et insistent ainsi sur l'importance de ne pas les confondre. (J. VAN COMPERNOLLE et J.-L. LEDOUX, « Avant-propos », in *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis*, o.c., p. IX.)

⁵¹ *Ibid.*, p. 35.

⁵² Voy. également J. BEIRENS, *Bewaard beslag en middelen tot tenuitvoerlegging*, Bruges, La Chartre, art. 1396., et J.-L. LEDOUX, « Chronique », *J.T.*, 1983, p. 744.

de saisie-exécution immobilière. Toutefois, s'il revient au juge de trancher les différends éventuels durant la procédure, l'auteur insiste sur la nécessité de laisser le notaire exprimer et défendre son opinion en l'espèce.⁵³

De nombreuses appellations sont utilisées à travers la doctrine afin de désigner le notaire commis. Cependant, pour J.-F. TAYMANS, il faut veiller à ne point confondre les rôles du juge des saisies et du notaire, et, dès lors, éviter l'emploi d'expressions ambiguës à propos du notaire, comme celles de « juge naturel » ou de « premier juge ».⁵⁴

§ 2. *Avis spécifiques quant aux difficultés pratiques relevées in casu*

Comme le relève à juste titre J. VAN COMPERNOLLE, « *dans le déroulement de la procédure, des difficultés peuvent surgir rendant difficile, voire parfois même impossible, la poursuite de la mission du notaire commis* »⁵⁵. Après avoir relaté ci-dessus les difficultés que nous avons rencontrées en l'étude dans le cadre du dossier Renard⁵⁶, nous allons à présent relever un certain nombre d'avis doctrinaux spécifiques à ces diverses complications de la procédure.

a. Problématique des colloques singuliers avec les parties et de la préservation de l'impartialité du notaire

Comme nous l'avons détaillé ci-dessus, la doctrine insiste sur l'indépendance et l'impartialité dont doit faire preuve le notaire désigné par le juge des saisies. En effet, « *ce notaire ne peut évidemment se considérer comme le notaire du poursuivant* »⁵⁷. Sans faire double-emploi avec ce qui a déjà été énoncé, penchons-nous de plus près sur la problématique des colloques singuliers avec l'une des parties en cours de procédure, laquelle met incontestablement à mal les principes précités.

Pour garantir cette impartialité, les auteurs rappellent que le respect du principe du contradictoire aura pour effet de donner aux agissements du notaire toutes les allures de l'impartialité. Ces deux principes sont donc étroitement liés en pratique. Ainsi, D. STERCKX

⁵³ J.-L. LEDOUX, « Nul ne peut servir deux maîtres », *Rev. not. b.*, 2006, p. 623.

⁵⁴ J.-F. TAYMANS, « Quelques réflexions sur la mission du notaire commis par justice », *Rev. not. b.*, 1996, pp. 379 et s.

⁵⁵ J. VAN COMPERNOLLE, « La commission du notaire par justice », in *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis, o.c.*, p. 34.

⁵⁶ Cfr *supra* pour l'exposé factuel de celles-ci.

⁵⁷ J. VAN COMPERNOLLE, « La commission du notaire par justice », in *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis, o.c.*, p. 31.

estime que le notaire doit s'abstenir de toute entrevue particulière avec l'une des parties à la procédure⁵⁸, puisque cela irait à l'encontre du contradictoire.

Pour J.-F. TAYMANS, cependant, si le respect du principe du contradictoire reste un garant essentiel de l'impartialité qui s'impose au notaire commis, « *la désignation du notaire par le tribunal ne peut l'empêcher de jouer ce rôle de conciliation qui fait intrinsèquement partie de sa fonction de notaire, et qui permet souvent [...] que la procédure judiciaire soit abandonnée pour un accord transactionnel* »⁵⁹. L'auteur rappelle, à cet effet, que la conciliation requiert bien souvent que le notaire rencontre de manière séparée les parties et leur conseil, ce qui fut le cas dans le cadre de notre dossier.

Une fois de plus, nous constatons à travers la doctrine que tous les principes et devoirs imposés au notaire commis s'entremêlent. C'est donc aussi le sort de la mission de conciliation, laquelle encourage, en certains cas, le recours au colloque singulier du notaire avec les parties. G. DE LEVAL, J.-F. VAN DROOGHENBROECK, et F. GEORGES, notamment, défendent cette idée. Pour ces auteurs, le notaire peut être amené, dans la poursuite de ces missions de justice, à faire usage d'une technique relevant des M.A.R.C.⁶⁰, et que celle-ci « *clairement expliquée, librement consentie, et déployée de manière scrupuleusement loyale et égalitaire [...] ménage à satiété le contradictoire* »⁶¹.

b. Difficultés d'accès au bien saisi et recours à la force publique

Comme l'écrit G. DE LEVAL, lorsque le notaire commis prépare la vente publique du bien saisi et doit, pour ce faire, visiter lui-même l'immeuble et entrer en contact avec ses propriétaires, « *il arrive souvent que le notaire n'obtienne aucune coopération de la part du saisi ou de l'occupant⁶² de l'immeuble* »⁶³.

Le recours à la force publique reste, pour une partie de la doctrine, un point discuté. En effet, si l'article 1580 du Code judiciaire⁶⁴ impose que l'ordonnance de désignation stipule que le

⁵⁸ *Ibid.*, p. 123.

⁵⁹ J. VAN COMPERNOLLE, « Désignation, compétence et impartialité du notaire auxiliaire de justice », *o.c.*, p. 295. (Voy. également J.-F. TAYMANS, *o.c.*, pp. 379 et s.)

⁶⁰ Modes alternatifs de résolution des conflits, tels que la médiation ou la conciliation par exemple.

⁶¹ G. DE LEVAL, J.-F. VAN DROOGHENBROECK et F. GEORGES, « Le rôle du notariat dans le triptyque conflit – litige – procès », *o.c.*, p. 389.

⁶² Pour plus de détails quant à la notion « d'occupant de l'immeuble », voy. G. DE LEVAL, « La Saisie immobilière », *o.c.*, n°340-1.

⁶³ *Ibid.*, n°340.

⁶⁴ Art. 1580, al. 3 et 6 C. jud.

notaire désigné par le juge des saisies puisse recourir au soutien de la force publique dans l'exécution de sa mission, la question se pose de savoir si ce dernier y est également autorisé lorsque cette mention fait défaut dans l'ordonnance. Selon G. DE LEVAL, il y a lieu de débattre contradictoirement de cette question en l'espèce devant le juge des saisies, par le biais d'une procédure pouvant être introduite par le créancier saisissant ou même par le notaire instrumentant.⁶⁵

La loi du 18 mai 1998 est venue compléter l'article 1580 du Code judiciaire au sujet des questions entourant l'accès au bien saisi. Si nous nous analysons les commentaires concernant cette loi, il ressort que le législateur a voulu prévenir les difficultés que rencontrerait le notaire commis dans l'accès au bien saisi en l'autorisant à prendre certaines mesures, telles que le recours à la force publique. Le but de ces moyens de précaution étant de permettre au notaire, ainsi qu'aux éventuels acquéreurs, d'accéder au bien, sans pour autant parler d'expulsion des saisis à ce stade.⁶⁶

En outre, la doctrine considère qu'en matière d'accès au bien, le juge des saisies ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation, et que le fait de reproduire dans l'ordonnance de désignation du notaire les alinéas 3 et 5 de l'article 1580 du Code judiciaire a pour unique finalité d'informer le saisi ou l'occupant de l'immeuble que le notaire est en droit de prendre lesdites mesures. Néanmoins, pour que le notaire puisse mettre en œuvre celle-ci, il importe que son titre exécutoire, c'est-à-dire l'ordonnance le désignant, ait été préalablement signifiée au saisi.⁶⁷

c. Assurance-incendie et autres mesures de protection du bien saisi

Lorsqu'une procédure de saisie-exécution immobilière se déroule de manière houleuse et que le saisi ne présente pas toutes les garanties de conservation de son bien, il est parfois nécessaire de s'interroger quant aux mesures à prendre en vue de protéger ou d'assurer ledit bien. Cette tâche, bien que non prévue légalement, mais relevant du bon sens, incombe d'une part au notaire et au créancier saisissant, antérieurement à l'adjudication, et, d'autre part, à l'adjudicataire, une fois l'adjudication définitive, en vertu des règles relatives au transfert des risques et de la propriété.

⁶⁵ G. DE LEVAL, *La saisie immobilière*, Larcier, 1995, n°340.

⁶⁶ G. DE LEVAL, C. ENGELS et G. HALLET, « La saisie immobilière et l'ordre », *o.c.*, pp. 62-63.

⁶⁷ *Ibid.*, p. 62-63.

En ce qui concerne la phase de préparation de la vente publique, E. BEGUIN rappelle que, bien qu'en matière de vente publique de gré à gré le vendeur ait l'obligation d'assurer son bien « *contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive* »⁶⁸, il n'en est rien en matière de ventes publiques judiciaires pour lesquelles aucune garantie ni assurance spécifique n'existe.⁶⁹

Par la suite, il revient à l'adjudicataire d'assurer son nouvel immeuble une fois le transfert de la propriété et des risques effectués. Concernant le transfert de la propriété, celui-ci a lieu une fois l'adjudication devenue définitive⁷⁰, ainsi que le prévoit l'article 29 du cahier des charges général uniforme⁷¹. Le transfert des risques est également opéré par la conclusion de la vente, comme le stipulent l'article 1138 du Code civil⁷² et l'article 31 du cahier des charges général uniforme.⁷³

d. Rédaction du cahier des charges circonstanciées par rapport au litige

Au niveau du cahier des charges, la doctrine s'accorde sur le fait que celui-ci, « *qui précise l'objet de la vente et fixe ses modalités et ses conditions, apparaît comme un contrat d'adhésion pour l'adjudicataire* »⁷⁴. Il s'agit là d'une différence majeure avec la vente de gré à gré puisque les parties ne négocient pas entre elles les conditions de la vente publique.⁷⁵ Toutefois, cette caractéristique du cahier des charges ne dispense pas le notaire, en vertu de son devoir d'information et de conseil, de renseigner les parties quant à leurs droits et la portée de leurs obligations.⁷⁶

⁶⁸ E. BEGUIN, *o.c.*, p. 59.

⁶⁹ *Ibid.*, p. 59.

⁷⁰ C'est-à-dire une fois que le vendeur ou le requérant, en cas de vente judiciaire, ait accepté la meilleure enchère, ainsi que le veut également la Cour de cassation (Voy. D. MICHIELS, « La vente publique », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 27. et Cass. 13 janvier 1966, *J.T.*, 1966, p. 258 ; *Pas.*, 1966, I, p. 613 ; *R.W.*, 1965-1966, p. 1897 ; *Rev. prat. not. b.*, 1966, p. 224.)

⁷¹ Publié en 2009 sur le site « enotariat », il s'agit d'un cahier uniforme des clauses, des conditions et des charges de la vente qui s'applique à toutes les ventes publiques, qu'elles soient volontaires ou judiciaires, et dont les conditions de vente spéciale ont été fixées par le biais d'un acte dressé postérieurement au 1^{er} janvier 2013 (Voy. E. BEGUIN, *o.c.*, p. 53 et D. MICHIELS, *o.c.*, p. 22.)

⁷² L'article 1138 du Code civil prévoit que :

« *L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes.*

Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques, dès l'instant où elle a pu être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite, à moins que le débiteur ne soit en demeure de la livrer ; auquel cas la chose reste aux risques de ce dernier. »

⁷³ E. BEGUIN, *o.c.*, p. 56.

⁷⁴ *Ibid.*, p. 51.

⁷⁵ *Ibid.*, p. 51.

⁷⁶ G. DE LEVAL, « La Saisie immobilière », *o.c.*, n°350.

Si le cahier des charges est un contrat d'adhésion, la question se pose de savoir si le notaire commis est en droit d'adapter celui-ci à la situation en question. En d'autres termes, quelle est la marge de manœuvre du notaire au niveau des clauses à insérer dans le cahier des charges, et, ainsi, des conditions de la vente publique judiciaire.

À ce sujet, D. MICHIELS considère que lors de la rédaction du cahier des charges, le notaire peut déroger au cahier des charges général⁷⁷ au travers du cahier des charges spécial ou encore du procès-verbal d'adjudication. Cependant, ces dérogations « *ne peuvent [...] pas être contraires aux prescriptions légales en matière de ventes publiques judiciaires et elles requièrent éventuellement l'approbation du juge compétent* »⁷⁸.

Pour E. BEGUIN, également, le fait qu'un cahier des charges général uniforme ait actuellement été adopté dans la pratique notariale n'empêche pas le notaire commis d'adapter les clauses du cahier des charges, notamment au regard des particularités de l'immeuble vendu. Ces clauses peuvent ainsi aborder « *la situation locative, les conditions spéciales, les servitudes, la situation urbanistique ...* »⁷⁹

Enfin, C. ENGELS, de façon tout à fait pragmatique, estime quant à lui au niveau de la rédaction du cahier des charges que « *si le notaire se conforme aux règles essentielles de la loi et de la prudence, on est en droit d'admettre que le notaire ne peut rencontrer de difficultés majeures en la matière* »⁸⁰. L'auteur, dès lors, admet que le notaire puisse adapter le cahier des charges à la situation de l'espèce, tout en restant en accord avec les balises du droit et de la connaissance de ses responsabilités en la matière.

e. Difficultés survenant lors de la phase de publicité du bien et des visites

Sans nous étendre davantage sur ce point, nous reprendrons la suggestion de A. VAN DEN BOSSCHE, qui conseille de stipuler expressément sur les placards et les annonces publicitaires relatives au bien saisi que les requérants de la vente sont responsables du bon déroulement des

⁷⁷ Comme le sous-entend l'appellation « cahier des charges général », celui-ci recueille un certain nombre de clauses générales telles que des définitions, le mode de la vente, le système des enchères et de l'éventuelle faculté de surenchère, des clauses quant au transfert de propriété, des risques, de l'occupation, etc. Le « cahier des charges spécial », quant à lui, est rédigé par le notaire pour chaque vente publique en particulier, et contient notamment l'origine de propriété du bien et sa description ou encore l'ordonnance de désignation du notaire commis, mais également tous les aspects spécifiques à la vente publique en question et les dérogations éventuelles au cahier des charges général. (Voy. D. MICHIELS, *o.c.*, pp. 22-23.).

⁷⁸ *Ibid.*, p. 22.

⁷⁹ E. BEGUIN, *o.c.*, p. 89.

visites, et ce en vue d'éviter tout malentendu quant à la responsabilité du notaire sur ce point.⁸¹

f. Concertation du notaire avec le saisi lors de l'adjudication

Lors de la vente publique en elle-même, survient le moment où cessent les enchères et où le notaire commis adjuge provisoirement l'offre du dernier enchérisseur. La question se pose, dès lors, de savoir s'il est opportun pour le notaire, en matière de saisie-exécution immobilière, de se concerter avec le saisi quant au prix adjugé provisoirement. Sur ce point, D. MICHIELS rappelle qu'à la différence d'une vente publique amiable, dans le cadre d'une vente publique judiciaire pour saisie-exécution immobilière le notaire est en droit d'adjuger la vente si une partie requérante au moins l'y autorise, et ce même en cas de désaccord des autres parties à l'adjudication.⁸² Ainsi, « *en cas de vente publique judiciaire, les vendeurs ne sont pas libres de décider eux-mêmes d'accepter ou non la meilleure enchère* »⁸³.

En ce qui concerne la faculté de surenchère, bien qu'il soit possible d'y déroger par le biais du cahier des charges⁸⁴, la doctrine s'interroge néanmoins sur la justification à apporter lorsque cette faculté est supprimée dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière. En effet, en vertu du principe d'impartialité⁸⁵ il est du devoir du notaire de protéger l'intérêt de toutes les parties, y compris celle du saisi, or il paraît évident que la suppression de la faculté de surenchère peut difficilement jouer en faveur de ce dernier.⁸⁶

Section 3. Le point de vue jurisprudentiel

§ 1. Décisions générales quant au rôle du notaire commis en justice dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière

a. La notion d'auxiliaire de justice

La jurisprudence belge a rappelé à plusieurs reprises la spécificité du rôle du notaire commis dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière. Ainsi, le notaire n'est mandaté ni par le

⁸⁰ C. ENGELS, « Droit judiciaire notarial. Procédures particulières », *Chron. not.*, Bruxelles, Larcier, 2010, vol. 51, p. 277.

⁸¹ A. VAN DEN BOSSCHE, « Kan van een notaris zekerheid verwacht worden ? Notariële zekerheid is, wijzen op onzekerheid in een zekere vorm », in *Rapports Congrès Notarial 2009*, Bruxelles, Larcier, 2009, pp. 45-60.

⁸² D. MICHIELS, *o.c.*, p. 17.

⁸³ *Ibid.*, p. 28.

⁸⁴ Pour plus de détails sur cette possibilité voy. *ibid.*, p. 21.

⁸⁵ Pour plus de détails voy. notre développement sur ce principe *supra*.

⁸⁶ D. MICHIELS, *o.c.*, p. 21.

saisissant ni par un autre créancier du saisi, « *ses fonctions sont celles d'un mandataire de justice, d'un auxiliaire du tribunal* »⁸⁷. De nombreuses décisions font usage de ce terme « auxiliaire de justice » pour désigner le statut du notaire commis, notamment dans le cadre d'une procédure de saisie-exécution immobilière.⁸⁸

b. Les principes et devoirs applicables au notaire commis en justice

La jurisprudence reflète à son tour la doctrine, en ce qu'elle rappelle que les principes d'impartialité et du contradictoire s'appliquent au notaire en tant qu'auxiliaire de justice. Ainsi, au sujet de l'impartialité, la Cour européenne des droits de l'Homme, dans son important arrêt *Sieghel c. France* du 28 novembre 2000⁸⁹, a estimé que le notaire commis dans le cadre d'une liquidation-partage se doit de respecter le droit à être jugé dans un délai raisonnable tel que le consacre l'article 6 de la C.E.D.H.. Par extension, la doctrine a considéré, « *par identité de motifs, que les autres garanties qu'assoie cette disposition supranationale – parmi lesquelles l'exigence d'impartialité – s'appliquent à la mission confiée au notaire commis, et s'imposent à lui* »⁹⁰.

Également au sujet de l'impartialité du notaire commis, le juge des saisies de Charleroi a rappelé, dans un jugement du 12 mars 1996, qu'il n'existe aucun lien juridique entre le notaire et le poursuivant, et que le notaire n'est en aucun cas le représentant des créanciers⁹¹. De plus, la Cour d'appel de Bruxelles a précisé, au sein de son arrêt du 9 avril 1998, que l'indépendance et l'impartialité du notaire désigné par le juge des saisies est présumée dans son chef⁹².

La jurisprudence ne perd pas non plus de vue les principes maîtres de la fonction notariale que sont les devoirs de conseils et d'information du notaire⁹³, lesquels rejoignent par ailleurs ceux d'impartialité et d'indépendance. La Cour de cassation a, en ce sens, rendu le 16 avril 2009 un

⁸⁷ Civ., Dinant (sais.), 29 mai 1984, *J.T.*, 1985, p. 11.

⁸⁸ Voy. notamment Civ., Bruxelles (sais.), 12 mai 1998, *P&B/R.D.P.J.*, 1999-1, p. 60.

⁸⁹ C.E.D.H., 28 novembre 2000, *Sieghel c. France*, *R.T.D.F.*, 2001, p. 759, note Y.-H. LELEU; Rép. Defrénois, 2001., l'enseignement de cet arrêt ayant été conforté par un second arrêt du 3 octobre 2003 (C.E.D.H., 3 octobre 2003, *Kanoun c. France*)

⁹⁰ J.-F. VAN DROOGHENBROECK, « L'activité notariale en droit judiciaire : l'impartialité du notaire commis par justice », *in Rev. not. b.*, 2011, p. 775.

⁹¹ Civ., Charleroi (sais.), 12 mars 1996, *J.L.M.B.*, 1996, p. 1262.

⁹² Bruxelles (9^e ch), 9 avril 1998, *R.N.B.*, 1999, p. 241.

⁹³ Dans un arrêt du 10 janvier 2011, la Cour d'appel de Liège, suivant la jurisprudence de la Cour de cassation, a estimé que le notaire qui accepte de vendre un immeuble dont il sait qu'il est invendable car construit de manière illégale est constitutif d'une faute dans son chef. En effet, selon la Cour, le notaire devait informer le

arrêt important en la matière. Elle y stipule que le notaire commis doit réaliser la vente publique de l'immeuble saisi en veillant au respect des intérêts de toutes les parties à la procédure, et, dans cet objectif, leur communiquer tous les conseils et informations nécessaires.⁹⁴

Cependant, certaines juridictions ont tendance à nuancer l'étendue de ce devoir de conseil du notaire dans le cadre spécifique des ventes publiques sur saisie-exécution immobilière. Ce fut le cas du Tribunal de première instance de Bruxelles qui estima, dans un jugement du 15 janvier 2008, que le devoir de conseil du notaire était limité « *compte tenu de la nature de la vente* »⁹⁵. En l'espèce, l'adjudicataire invoquait le non-respect du devoir de conseil du notaire en défendant que ce dernier n'eût pas recherché les éventuelles infractions urbanistiques commises par le saisi sur l'immeuble vendu.

c. Les pouvoirs du notaire en tant qu'auxiliaire de justice

S'il n'est pas toujours aisé de définir les pouvoirs du notaire en tant qu'auxiliaire de justice, la Cour d'appel de Mons a, en tous les cas, rendu un arrêt du 27 juin 1984 dans lequel elle estime que le notaire commis a qualité et intérêt, en vertu du mandat de justice⁹⁶ qui lui est confié, à agir « *pour lever les obstacles qu'il rencontre dans l'exercice de sa mission* »⁹⁷.

d. Les liens entre le notaire et le juge des saisies

Dans une décision du 12 mars 1996, le juge des saisies de Charleroi rappela que le juge des saisies, dans le cadre d'une procédure de saisie-exécution immobilière, est en droit de demander au notaire commis un rapport sur l'état de la procédure.⁹⁸

§ 2. Décisions spécifiques quant aux difficultés rencontrées en l'espèce

a. Problématique des colloques singuliers avec les parties et de la préservation de l'impartialité du notaire

Le juge des saisies de Namur a considéré, au sein d'une décision du 6 novembre 1992, qu'il pouvait être indiqué de remplacer le notaire instrumentant dans le cadre d'une procédure de

créancier saisissant, dès sa désignation, de cette caractéristique négative du bien saisi (Liège (20^e ch), 10 janvier 2011, *Rev. Not.*, 2011, p. 296.).

⁹⁴ Cass (1^e ch), 16 avril 2009, *Pas.*, 2009, p. 935, *Rev. not. b.*, 2010, p. 162.

⁹⁵ Civ., Bruxelles, 15 janvier 2008, *Rev. not. b.*, 2010, p. 162.

⁹⁶ Subsidiairement, remarquons que la Cour fit ici usage du terme « mandat de justice ».

⁹⁷ Mons (2^e ch.), 27 juin 1984, *J.T.*, 1985, p. 150, obs.

⁹⁸ Civ., Charleroi (sais.), 12 mars 1996, *J.L.M.B.*, 1996, p. 1262.

saisie immobilière sur simple soupçon de partialité, et ce dans le but de renforcer la sérénité de la procédure.⁹⁹

b. Difficultés d'accès au bien saisi et recours à la force publique

Une décision rendue par la Cour d'appel de Liège le 21 février 2008 illustre parfaitement la nécessité et l'opportunité que nous avons rencontrées, en l'espèce, de recourir à la force publique, car les faits sont singulièrement identiques. En l'occurrence, la Cour déclara dans cette affaire que « *dans chaque dossier concret, le notaire qui est un mandataire de justice doit apprécier l'opportunité et la nécessité des mesures à prendre pour assurer l'accès à l'immeuble et permettre la visite par les personnes intéressées [...], si nécessaire, il peut faire appel à la force publique qui, le cas échéant, est assistée d'un serrurier* »¹⁰⁰.

Soulevons que dans le cadre de certains litiges où le créancier saisissant peut s'attendre, au regard des antécédents, que l'accès à l'immeuble saisi ne sera guère aisé, il arrive que ces créanciers demandent au juge des saisies d'autoriser le notaire, simultanément à sa désignation, à faire usage de la force pour pénétrer dans le bien.¹⁰¹

Enfin, dans le cadre d'une liquidation-partage judiciaire où la vente publique d'un immeuble avait été judiciairement décidée, une ordonnance fut rendue en référé en vue d'empêcher l'ex-épouse du défunt, occupant alors le bien, de bloquer l'accès au bien ou d'en altérer l'état et la bonne conservation. A l'époque, le juge avait prononcé les termes suivants : « *interdiction est faite à l'ex-épouse d'accomplir tout acte qui rendrait difficile ou impossible les visites de l'immeuble ou la vente de celui-ci [...], le notaire étant autorisé à faire appel à la force publique et si nécessaire, à un serrurier pour faire cesser ces actes* »¹⁰².

c. Assurance-incendie et protection du bien saisi

Il n'est pas rare, en pratique, que lorsque le saisi est récalcitrant au niveau de l'accès à son immeuble, il le sera également quant à la vente publique en elle-même et ne manquera pas de menacer de déprécier son bien, dans l'hypothèse où le prix adjugé lui semblerait trop bas. Nous reprendrons ici pour exemple l'arrêt précité rendu par la Cour d'appel de Liège du 21 février 2008, car en l'espèce le notaire commis déclara à la Cour « *avoir entendu un amateur*

⁹⁹ Civ., Namur (sais.), 6 novembre 1992, *Rev. not.*, 1994, p. 250 et obs. D. Sterckx.

¹⁰⁰ Liège (7^e ch), 21 février 2008, *J.L.M.B.*, 2008 p. 1642.

¹⁰¹ Civ., Liège (sais.), 11 juin 1985, *Rev.not.b.*, 1985, p. 421.

¹⁰² Civ., Bruxelles, référés, 11 mars 1998, n^os 98/280/C et 98/295/C.

déclarer lors de la première séance de vente que les appelants [à savoir les saisis] menaçaient de 'démolir la maison si celle-ci venait à être vendue' »¹⁰³. Dans cette affaire, la Cour d'appel de Liège avait ordonné la désignation d'un séquestre à l'immeuble saisi, en vue d'en garantir à la fois la conservation et l'accès.

d. Rédaction cahier des charges

Dans un jugement rendu par le juge des saisies de Bruxelles le 14 février 2008, le juge considéra, concernant le contenu du cahier des charges en l'espèce, que « *l'autonomie de la volonté ne vise que la volonté des parties et non celle d'un tiers comme le notaire astreint à la neutralité et à l'équidistance des acteurs de l'adjudication, sous peine d'excéder ses prérogatives* »¹⁰⁴. Par après, il précisa encore que « *le notaire doit rester d'une neutralité totale et s'abstenir de prévoir des clauses qui ont pour effet de biaiser l'application pure et simple de la loi* »¹⁰⁵.

¹⁰³ Liège (7^e ch), 21 février 2008, *J.L.M.B.*, 2008 p. 1642.

¹⁰⁴ Civ., Bruxelles (sais.), 14 février 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 558, avec note, *Rev. not. b.*, 2009, p. 266.

¹⁰⁵ *Ibid.*, p. 266.

Conclusion

Voici désormais notre périple à travers les méandres de la législation, de la doctrine et de la jurisprudence achevé. Dès lors, c'est à nous qu'il revient de connecter notre expérience du dossier Renard aux divers avis relevés, et de définir notre propre opinion sur la question du rôle du notaire dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière.

Pour commencer, nous estimons que le respect des devoirs qui pèsent sur le notaire commis, tels que le devoir de conseil et d'information, le devoir d'indépendance et d'impartialité et le respect du contradictoire entre les parties, bien que fondamental, n'est pas toujours aisé dans la pratique. En effet, nous avons pu constater à maintes reprises, par exemple à travers la problématique des colloques singuliers lors des visites du créancier saisissant en l'étude, à quel point le respect du contradictoire et de l'impartialité du notaire est difficile à préserver et s'articule sans cesse avec son devoir de conseil. Il nous semble que le notaire doit continuellement se demander si les propos qu'il tient ou la manière dont il agit dans le cadre de ses rencontres particulières doivent être communiqués à l'autre partie, ou si cela est inopportun du point de vue de sa mission de conciliation. Erronément, les parties ont elles-mêmes souvent tendance à vouloir soit « s'approprier » le notaire, comme ce fut le cas de Monsieur Dubois, soit s'opposer à lui en pensant que le notaire est « leur adversaire », à l'instar des saisis dans notre dossier. Comme le relèvent certains auteurs, « *la croyance, la culture, en vertu desquelles le notaire commis est appréhendé, et se perçoit lui-même, comme le notaire [...] de telle ou telle partie, garde la dent dure* »¹⁰⁶. Au vu des circonstances concrètes de l'espèce, nous ne pouvons qu'appuyer leurs dires.

Au cours de ce travail, nous nous sommes également intéressés aux pouvoirs du notaire et à ses relations avec le juge des saisies. De manière assez vague, les auteurs ont avancé, entre autres choses, que le notaire commis dispose d'une certaine autonomie dans le cadre de la procédure en saisie-exécution immobilière, que la distance le séparant des parties était plus souple que celle imposée au juge et, enfin, qu'une réelle collaboration pouvait exister entre le notaire et le juge des saisies, bien que ce dernier conserve seul un pouvoir de contrôle sur le notaire commis et le déroulement de la procédure. Il ressort principalement de notre dossier Renard une forte implication du notaire commis. En effet, nous avons rencontré de

¹⁰⁶ G. DE LEVAL, J.-F. VAN DROOGHENBROECK et F. GEORGES, « Le rôle du notariat dans le triptyque conflit – litige – procès », *o.c.*, p. 390.

nombreuses difficultés concrètes durant cette procédure, et pourtant il n'a pas semblé opportun au notaire X de se tourner vers le juge des saisies, tant ces obstacles nécessitaient une connaissance du litige antérieur à la saisie et une attitude spécifique en fonction du profil des parties en présence. Le notaire avait cerné la manière de s'adresser à chacun d'eux et de leur faire comprendre que coopérer relevait de leur propre intérêt.

Plusieurs éléments témoignent de la proactivité et de l'autonomie du notaire X dans ce dossier: la prise d'une assurance-incendie provisoire pour couvrir le bien jusqu'après son adjudication, la clause du cahier des charges spécial relative aux travaux à effectuer dans l'annexe à l'origine du litige, ou encore le fait que le notaire X ait choisi de se concerter avec le saisi et son père, Monsieur Renard, lors de la vente publique.

En ce qui concerne la clause insérée dans le cahier des charges, le notaire n'a, selon nous, outrepassé aucune règle légale, que ce soit celles régissant la vente publique ou d'autres règles impératives ou d'ordre public. De plus, nous estimons que le notaire a agi dans le cadre de sa mission de conciliation et de préservation de la paix publique, même à titre futur, entre le futur adjudicataire et le créancier saisissant. Selon nous, si le notaire s'était abstenu d'insérer cette clause au sujet des travaux de l'annexe, bien qu'il s'agisse d'une clause stipulée dans l'intérêt du créancier saisissant, il aurait alors laissé passer une occasion de prévenir un nouveau litige potentiel.

Quant au fait de s'être concerté avec Monsieur Renard lors de la séance d'adjudication, le caractère dérisoire des dettes des saisis, au regard de la valeur de l'immeuble, le justifie amplement selon nous. En effet, le montant des dettes étant immédiatement dépassé dès la première enchère, le créancier saisissant – seul créancier des saisis – fut immédiatement désintéressé. Dès lors, le notaire X, n'oubliant pas son obligation de tenir compte de l'intérêt de toutes les parties, décida de suivre l'avis des saisis et, en conséquence, d'adjuger définitivement le bien mais sous réserve de surenchère. Dans le contexte très tendu qui prévalut en cette procédure, nous estimons que ce fut une bonne décision du notaire, puisque ceci apaisa provisoirement les tensions en présence. À nouveau, nous apprécierons les propos suivants, simples et pragmatiques, du professeur J.-F. VAN DROOGHENBROECK : « *bons principes, bonnes pratiques, bons usages, bonnes réformes et bon usage des réformes : tout*

n'est finalement question, pour l'impartialité du notaire commis en Justice, que de bonnes manières »¹⁰⁷.

S'il n'est point aisé d'apporter une réponse définitive à la question du rôle actif du notaire commis et de l'étendue de ses prérogatives en matière de saisie-exécution immobilière, tant les balises entourant celui-ci sont multiples¹⁰⁸, nous avons cependant aujourd'hui notre avis sur ce point. Comme nous l'avons vu, chaque étape de ladite procédure est question d'appréciation personnelle du notaire quant à l'attitude à adopter. Dès lors, nous estimons qu'il est nécessaire que le notaire remplisse son rôle de manière active, et prenne des initiatives en ce sens, en vue du bon déroulement des opérations. En outre, puisque le notariat détient le monopole des ventes publiques immobilières en Belgique, notamment judiciaires, nous pouvons considérer que le législateur attend davantage de sa part que de simplement exécuter la décision du juge. Ainsi, il nous semble qu'une réelle responsabilité pèse sur les épaules du notaire commis, laquelle nécessite qu'il fasse preuve d'une attention accrue et d'un comportement alliant toutes les qualités de prévention, de fermeté et d'humanité que le juge et le public sont en droit d'attendre de lui. Pourquoi ne pas résumer ceci via l'expression de « rôle actif du notaire » ? Ces termes nous paraissent tout à fait indiqués au regard de l'expérience que nous avons vécue dans le cadre du dossier Renard.

¹⁰⁷ J.-F. VAN DROOGHENBROECK, « L'activité notariale en droit judiciaire : l'impartialité du notaire commis par justice », *o.c.*, p. 798.

¹⁰⁸ Voy. *supra* les différentes dispositions légales du Code judiciaire, de la loi de Ventôse et du Code de déontologie abordées.

Bibliographie

Législation

- Législation de droit international
 - Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, signée à Rome le 4 novembre 1950, approuvée par la loi du 13 mai 1955, *M.B.*, 19 août 1955, p. 5028.
- Législation de droit interne
 - Code judiciaire : articles 1396 ; 1580 ; 1582 ; 1587 ; 1589 ; 1592 – 1593 ; 1623.
 - Code civil : article 1138 ; articles 1984 et suivants.
 - Loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeuble, *M.B.*, 24 juillet 2009, p. 50594.
 - Arrêté royal du 21 septembre 2005 portant approbation du Code de déontologie établi par la Chambre nationale des notaires, *M.B.*, 3 novembre 2005, p. 47389. Articles 38 et 39.

Doctrine

- BARNICH L., BEGUIN E. et CARBONE M. e.a., *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014.
- BEIRENS J., *Bewaard beslag en middelen tot tenuitvoerlegging*, Bruges, La Chartre, art. 1396.
- CASMAN H., « Quelques réflexions en matière de responsabilité professionnelle du notaire », *Rev. not. b.*, 2004.
- CORNU G., *Vocabulaire juridique*, Paris, P.U.F., 2007.
- DE LEVAL G., VAN DROOGHENBROECK J.-F. et GEORGES F., « Le rôle du notariat dans le triptyque conflit – litige – procès », in *Entre liberté et contraintes normatives, le défi du notaire*, Bruxelles, Larcier, 2011.
- DE LEVAL G., « La Saisie immobilière », *Rép. not.*, t. XIII, liv. II.
- DE LEVAL G., « Organisation et déontologie du notariat », *Rép. not.*, t. XIII, liv. V/1.
- DE LEVAL G. et VAN COMPERNOLLE J., « Le notaire, l'expert judiciaire, le médiateur de dettes », *P&B/RDJP*, Kluwer, 2013.

- DE VALKENEER R., *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2002.
- JEGHERS J.-L., « Le notaire, ce méconnu ? Le notaire à la fois indépendant et auxiliaire de justice », in *Ius & actores*, Larcier, 2007.
- LEDOUX J.-L., « Nul ne peut servir deux maîtres », *Rev. not. b.*, 2006.
- LEDOUX J.-L., « Chronique », *J.T.*, 1983.
- LEDOUX J.-L. et STERCKX D., « La réforme du notariat et des actes notariés », *J.T.*, 2000.
- TAYMANS J.-F., « Quelques réflexions sur la mission du notaire commis par justice », *Rev. not. b.*, 1996.
- VAN COMPERNOLLE J. et LEDOUX J.-L., *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis*, Bruxelles, Bruylant, 1996.
- VAN COMPERNOLLE J., « Désignation, compétence et impartialité du notaire auxiliaire de justice », *Ann. Dr.*, vol. 60, 2000.
- VAN DEN BOSSCHE A., « Kan van een notaris zekerheid verwacht worden ? Notariële zekerheid is, wijzen op onzekerheid in een zekere vorm », in *Rapports Congrès Notarial 2009*, Bruxelles, Larcier, 2009.
- VAN DROOGHENBROECK J.-F., « L'activité notariale en droit judiciaire : l'impartialité du notaire commis par justice », in *Rev.not.b.*, 2011.
- *Chroniques de droit à l'usage du notariat*, Bruxelles, Larcier, 2011, vol. 54.
- *Chroniques de droit à l'usage du notariat*, Bruxelles, Larcier, 2010, vol. 51.
- *Chroniques de droit à l'usage du notariat*, Bruxelles, Larcier, 2000, vol. 32.

Jurisprudence

- Juridictions internationales

- C.E.D.H., 28 novembre 2000, *Sieghel c. France*, *R.T.D.F.*, 2001, p. 759, note Y.-H. LELEU; Rép. Defrénois, 2001.
- C.E.D.H., 3 octobre 2003, *Kanoun c. France*.

- Juridictions belges

- Cass (1^e ch), 16 avril 2009, *Pas.*, 2009, p. 935, *Rev. not. b.*, 2010, p. 162.

- Cass. 13 janvier 1966, *J.T.*, 1966, p. 258 ; *Pas.*, 1966, I, p. 613 ; *R.W.*, 1965-1966, p. 1897 ; *Rev. prat. not. b.*, 1966, p. 224.
- Liège (20^e ch), 10 janvier 2011, *Rev. Not.*, 2011, p. 296.
- Liège (7^e ch), 21 février 2008, *J.L.M.B.*, 2008 p. 1642.
- Bruxelles (9^e ch), 9 avril 1998, *Rev. not. b.*, 1999, p. 241.
- Mons (2^e ch.), 27 juin 1984, *J.T.*, 1985, p. 150, obs.
- Civ., Bruxelles, 15 janvier 2008, *Rev. not. b.*, 2010, p. 162.
- Civ., Bruxelles (sais.), 14 février 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 558, avec note, *Rev. not. b.*, 2009, p. 266.
- Civ., Liège (sais.), 8 août 2007, *Rev. not. b.*, 2008, p. 277.
- Civ., Bruxelles (sais.), 12 mai 1998, *P&B/R.D.P.J.*, 1999-1, p. 60.
- Civ., Bruxelles, référés, 11 mars 1998, n^os 98/280/C et 98/295/C.
- Civ., Charleroi (sais.), 12 mars 1996, *J.L.M.B.*, 1996, p. 1262.
- Civ., Namur (sais.), 6 novembre 1992, *Rev. not.*, 1994, p. 250 et obs. D. STERCKX.
- Civ., Liège (sais.), 11 juin 1985, *Rev.not.b.*, 1985, p. 421.
- Civ., Dinant (sais.), 29 mai 1984, *J.T.*, 1985, p. 11.
- J.P. Etterbeek, 18 avril 2013.

**Thème 2 : la possibilité et l'opportunité
d'écarter la faculté de surenchère dans le
cadre des ventes publiques sur saisie-
exécution immobilière**

Introduction

Fort de notre expérience dans le dossier Renard¹⁰⁹, développé précédemment sous l'angle des pouvoirs du notaire commis, nous allons à présent aborder une problématique plus précise encore. En effet, lors de la séance d'adjudication de l'immeuble saisi dans le cadre du dossier précité, la décision fut prise d'adjudger définitivement la vente sous la condition suspensive de l'absence de surenchère. Tout en restant au sein de la saisie-exécution immobilière, nous avons alors décidé de nous interroger quant à la possibilité d'écarter la faculté de surenchère, ainsi que sur l'opportunité de poser un tel acte.

Pour procéder à cette analyse, nous avancerons en trois étapes.

En premier lieu, nous énoncerons quelques généralités quant à la notion de « faculté de surenchère » et aux bases légales qui en jalonnent la matière.

Par la suite, nous nous arrêterons sur les dispositions du Code judiciaire qui autorisent la suppression de la faculté de surenchère en matière de vente publique sur saisie-exécution immobilière, de même que sur l'origine de celles-ci au sein de la loi du 15 mai 2009. Dans cet objectif, nous ne manquerons pas de citer quelques avis doctrinaux nous éclairant sur ces aspects procéduraux.

Avant de clôturer cet examen, un dernier chapitre se vaudra synthèse des différents arguments que les auteurs doctrinaux avancent et développent, soit en faveur soit à l'encontre de l'écartement de la faculté de surenchère, et que nous avons préalablement recensés.

¹⁰⁹ Pour un exposé des faits de ce dossier, cfr. la première thématique de notre travail, *supra* pp. 4 – 10.

Chapitre I. Généralités

Avant de procéder à l'analyse de notre question proprement dite, ce premier chapitre a pour but de rappeler quelques notions relatives à la faculté de surenchère et à la procédure qui s'applique une fois l'immeuble saisi déclaré « adjudgé définitivement mais sous réserve de surenchère » par le notaire.

Section 1. Définition

En matière de saisie-exécution immobilière, le seuil légal de la faculté de surenchère se situe au premier alinéa de l'article 1587 du Code judiciaire. Ce dernier stipule que « *l'adjudication se fait suivant le mode établi par l'usage des lieux et sous la condition suspensive de l'absence de surenchère ainsi qu'il est dit aux articles 1592, 1593 et 1594* »¹¹⁰.

Au niveau de la définition de cette faculté, référons-nous à l'enseignement du Répertoire notarial, selon lequel « *la surenchère est l'acte par lequel une personne requiert une nouvelle mise aux enchères d'un bien adjudgé, en offrant un supplément de prix et à charge de rester adjudicataire pour la somme proposée dans l'éventualité où ne se présenterait aucun enchérisseur* »¹¹¹.

Section 2. Procédure

En cas de maintien de la faculté de surenchère¹¹², les articles régissant la procédure qui succède à l'adjudication définitive sous réserve de surenchère sont les articles 1592 à 1594 du Code judiciaire.

L'objectif de ce travail n'étant pas de s'attarder sur les modalités de la procédure de surenchère en elle-même, nous inviterons le lecteur désireux de se pencher sur cette question à s'en référer à ces dispositions. Toutefois, précisons qu'à l'issue du délai de quinze jours dont disposent les amateurs pour surenchérir, soit l'adjudication deviendra définitive à défaut de surenchère, soit une nouvelle séance d'adjudication aura lieu, en cas d'exercice de la surenchère par un amateur.¹¹³ Dans cette dernière hypothèse, l'article 1592 prévoit que

¹¹⁰ Art. 1587, al. 1er C.jud.

¹¹¹ J. PRÉVAULT, *Rép. Dall.*, Proc. Civ., v° Saisie immobilière-Surenchère, fasc. n°862.1, 1985, n°1.

¹¹² Puisque nous verrons *infra* qu'il est légalement autorisé d'écarter la faculté de surenchère.

¹¹³ Art. 1592, al. 1er et 4 C.jud.

« l'adjudication par suite de surenchère est faite par le même notaire et de la même manière que la première »¹¹⁴, et que celle-ci sera définitive.

Chapitre II. Possibilité d'écarter la faculté de surenchère

Section 1. Seuil légal et origine de la possibilité d'écarter la faculté de surenchère

§ 1. Dispositions applicables

Au niveau de la procédure de saisie-exécution immobilière, l'article 1592 du Code judiciaire autorise explicitement la possibilité d'écarter la faculté de surenchère lorsqu'il énonce que « dans tous les cas, les requérants peuvent en raison de circonstances particulières soit prévoir dans le cahier des charges, soit décider séance tenante que la formalité de surenchère ne sera pas d'application »¹¹⁵.

Concernant les formalités éventuelles à respecter lors de la suppression de la faculté de surenchère, remarquons que l'article 1592 n'est pas repris à l'article 1622 du Code judiciaire¹¹⁶ et que, par ailleurs, aucune exigence formelle n'est précisée à l'article 1592.

En matière de ventes d'immeubles nécessitant une autorisation du juge de paix, telles que la vente d'un immeuble appartenant à un mineur, l'article 1193 du Code judiciaire est applicable¹¹⁷. À l'instar de l'article 1592 du Code judiciaire, cette disposition prévoit la possibilité de renoncer à la faculté de surenchère, mais requiert, au surplus, une autorisation du juge de paix sur cet aspect en particulier.

¹¹⁴ Art. 1592, al. 4 C.jud.

¹¹⁵ Art. 1592, al. 6 C.jud.

¹¹⁶ Lequel ne reprend pas l'article 1592 lorsqu'il stipule que « les dispositions des articles 1564, 1566, 1568, 1569, 1582, 1586, 1587 et 1591 sont prescrites à peine de nullité » (art. 1622, al. 1^{er} C.jud.).

¹¹⁷ Cette disposition précise, en son dernier alinéa, que « dans tous les cas le requérant peut, en raison de circonstances particulières et avec l'accord du juge de paix, soit prévoir dans le cahier des charges et conditions de la vente, soit décider séance tenante que la formalité de surenchère n'est pas d'application » (art. 1193, al. 8 C.jud.).

§ 2. *L'origine de la possibilité d'écartier la faculté de surenchère : la loi du 15 mai 2009*

La loi du 15 mai 2009¹¹⁸ est à l'origine de la possibilité d'écartier la faculté de surenchère lors des ventes publiques judiciaires forcées. Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, « *l'adjudication se fait en une seule séance mais la faculté de surenchère est maintenue, par un renvoi explicite aux articles 1592, 1593 et 1594 du Code judiciaire* »¹¹⁹. Néanmoins, les requérants disposent désormais de la possibilité de renoncer à la faculté de surenchère, soit à travers une clause du cahier des charges soit séance tenante.¹²⁰

Ce nouvel article a donc vocation à s'appliquer aux ventes publiques judiciaires forcées, bien que les travaux préparatoires¹²¹ aient également envisagé que les changements concernant la faculté de surenchère s'appliquent aussi aux ventes publiques volontaires et aux ventes publiques judiciaires volontaires, dans un but « *d'améliorer l'harmonisation de la procédure pour les diverses formes de ventes publiques des biens immobiliers* »¹²².¹²³

Section 2. Suppression via le cahier des charges

C'est au sein du cahier des charges spécial, rédigé pour chaque vente publique en particulier, que le notaire énonce – entre autres informations – si la faculté de surenchère est écartée ou pas.¹²⁴ Les contestations éventuelles à l'encontre du contenu de ce cahier des charges, telles que la dérogation à la faculté de surenchère, sont plus fréquentes en matière de ventes publiques judiciaires sur saisie que pour les ventes publiques volontaires ou judiciaires amiables. En effet, « *pour la partie non coopérante ou le saisi, ne pas être d'accord avec le cahier des charges est un moyen de faire encore un peu plus durer l'affaire* »¹²⁵.

La doctrine souligne que le notaire ne peut prendre seul l'initiative d'écartier ou pas la faculté de surenchère par le biais du cahier des charges, car cette décision appartient au créancier

¹¹⁸ Article 6 de la loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeuble, *M.B.*, 24 juillet 2009, p. 50594.

¹¹⁹ G. CARNOY, Vente publique d'immeuble : la loi du 15 mai 2009, <http://gillescarnoy.be/2010/09/25/vente-publique-dimmeuble-la-loi-du-15-mai-2009/> (le 5 mai 2014).

¹²⁰ *Ibid.*, <http://gillescarnoy.be/2010/09/25/vente-publique-dimmeuble-la-loi-du-15-mai-2009/> (le 5 mai 2014).

¹²¹ *Doc. Parl.*, Chambre, 2007-2008, n°52-1273/001, p. 5.

¹²² *Doc. Parl.*, Chambre, 2007-2008, n°52-1273/003, p. 4.

¹²³ A. DELIÈGE, « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », in *Jurimpratique*, 2010, p. 189. Toutefois, l'auteur critique la possibilité réelle d'harmoniser les ventes publiques, autres que judiciaires, sur ce point.

¹²⁴ D. MICHIELS, « La vente publique », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 23.

¹²⁵ *Ibid.*, p. 24.

requérant.¹²⁶ C'est pourquoi en pratique le notaire introduit une clause au sein du cahier des charges qui prévoit que la décision de renoncer, ou non, à la faculté de surenchère sera prise séance tenante par les créanciers requérants.¹²⁷ « Pareille clause permet de prendre une décision adéquate en tenant compte des circonstances de la vente publique lors de la séance d'adjudication, et plus spécifiquement du prix jusqu'alors obtenu »¹²⁸.

A. MICHIELENS, de son côté, propose d'adopter une réelle prise de position quant à la faculté de surenchère au sein du cahier des charges. Cette idée consiste à ce que le notaire indique dans une clause qu'il y aura, ou pas, la possibilité d'exercer un droit de surenchère. De la sorte, lors de l'adjudication, et à condition qu'aucune contestation ne se soit élevée à l'encontre de cette clause après que le cahier des charges ait été signifié aux parties¹²⁹, le notaire n'aura d'autre choix que d'appliquer cette condition de la vente. Une telle pratique notariale existe déjà en matière de saisie-exécution immobilière, bien que la jurisprudence en la matière soit très peu nombreuse.¹³⁰

Section 3. Suppression séance tenante

Selon le dernier alinéa de l'article 1592 du Code judiciaire, les requérants peuvent aussi décider d'exclure la faculté de surenchère séance tenante, c'est-à-dire lors de la séance d'adjudication en elle-même. Pour ce faire, les requérants doivent néanmoins justifier des « circonstances particulières », ainsi que le prévoit la disposition précitée. Il advient, dès lors, de déterminer la nature de telles circonstances, or le législateur est resté muet sur ce point. À titre d'exemple, nous reprendrons ici les propos d'A. DELIEGE qui estime que ces termes visent la situation où « le requérant considérera comme circonstance particulière une offre suffisamment élevée, ou lorsqu'il aurait des raisons de croire qu'aucune offre plus avantageuse ne pourrait encore être formulée. »¹³¹

¹²⁶ C. ENGELS, « Droit judiciaire notarial. Procédures particulières », *Chron. not.*, Bruxelles, Larcier, 2010, vol. 51, p. 277.

¹²⁷ *Ibid*, p. 269.

¹²⁸ *Ibid*, p. 269.

¹²⁹ En cas de contestation, il reviendrait alors au juge des saisies, préalablement à la séance d'adjudication, de statuer sur la clause écartant, ou non, la faculté de surenchère (voy. *Ibid*, p. 276-277.).

¹³⁰ A. MICHIELENS, « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *Not. Fisc. M.*, 2010, pp. 27-28.

¹³¹ C. ENGELS, « Droit judiciaire notarial. Procédures particulières », *o.c.*, Bruxelles, Larcier, 2010, vol. 51, p. 276.

Chapitre III. Opportunité d'écarter la faculté de surenchère

Nous venons de voir ci-dessus qu'il est désormais possible pour les requérants, depuis les modifications apportées par la loi du 15 mai 2009 au Code judiciaire, d'écarter la faculté de surenchère. Toutefois, cette loi ne donne aucune indication quant aux situations où il est opportun de renoncer au droit de surenchère des amateurs. C'est pourquoi nous allons tenter à présent de dresser un tableau de quelques arguments récurrents en faveur, ou en défaveur, de la suppression de la faculté de surenchère.

Section 1. Les arguments favorables à l'écartement de la faculté de surenchère

Les arguments doctrinaux qui encouragent la renonciation au droit de surenchérir peuvent être regroupés en trois axes principaux, que nous développerons tour à tour ci-dessous.

Pour commencer, certains auteurs invoquent l'augmentation des frais de publicité de la procédure conséquente à l'exercice de la faculté de surenchère. Ces auteurs rappellent que l'un des buts de la loi du 15 mai 2009, en supprimant la seconde séance d'adjudication, était de réduire les coûts totaux de la procédure de la vente publique sur saisie-exécution immobilière, mais que cet objectif se solde par un échec en cas d'exercice de la faculté de surenchère. En effet, « *au lieu de payer 2 fois des frais de publicité (pour les deux séances), on doit à présent parfois payer 3 fois des frais de publicité (pour la séance de vente, pour annoncer la faculté de surenchère et, le cas échéant, pour l'adjudication définitive après surenchère)* »¹³². A. DELIEGE, notamment, estime donc que lorsque le montant des enchères en première séance permet déjà d'obtenir un bon prix sur la vente de l'immeuble, il est inutile d'adjuger définitivement sous réserve de surenchère et, ainsi, d'engendrer de nouveaux frais de publicité. De plus, l'auteur remarque que dans une telle situation, il existe parfois des amateurs prêts à offrir un « surpris » si le requérant accepte d'écarter la faculté de surenchère.¹³³

Un second argument consiste, pour certains auteurs, à défendre le bien fondé de la suppression de la faculté de surenchère dans le but de ne pas allonger la procédure de vente

¹³² D. MICHIELS, *o.c.*, p. 20.

¹³³ A. DELIÈGE, *o.c.*, p. 192.

publique sur saisie-exécution immobilière et, de même, d'éviter aux candidats acquéreurs d'être incertains au sujet de leur potentielle acquisition durant quinze jours.¹³⁴

Enfin, un dernier type d'argument en faveur de la renonciation à la faculté de surenchère est le fait, pour L. BARNICH, de pousser les amateurs potentiels de l'immeuble saisi à enchérir davantage, parfois bien au-delà de ce qu'ils avaient prévu, lorsque le notaire annonce que le droit de surenchérir ne sera pas d'application séance tenante.¹³⁵ De plus, l'auteur estime que cette suppression de la faculté de surenchère « *est avantageuse dans les ventes de biens immobiliers spécifiques qui ne sont susceptibles d'intéresser qu'un nombre restreint d'amateurs, tous présents à la séance de vente* »¹³⁶.

Section 2. Les arguments opposés à l'écartement de la faculté de surenchère

De la même manière, les arguments à l'encontre de la renonciation à la faculté de surenchère peuvent, eux aussi, être classés en trois catégories.

Le premier d'entre eux concerne le principe d'impartialité du notaire commis¹³⁷, en vertu duquel il est du devoir du notaire de protéger l'intérêt de toutes les parties, à savoir ceux des créanciers, des candidats-acquéreurs et du saisi. Or, certains auteurs soulèvent que la suppression de la faculté de surenchère peut difficilement jouer en faveur de ce dernier. De plus, d'autres auteurs s'étonnent que la décision d'écarter la faculté de surenchère soit attribuée, sur base de l'article 1592 du Code judiciaire, au créancier saisissant. En effet, « *un créancier qui serait désintéressé de justesse par le prix obtenu en première séance pourrait décider de ne pas appliquer la faculté de surenchère par crainte de frais supplémentaires* »¹³⁸, alors que l'exercice de cette faculté pourrait être bénéfique pour le saisi.

Dans un même ordre d'idée quant à l'impartialité du notaire, différents auteurs de doctrine exposent que l'écartement de la faculté de surenchère fait « *craindre une difficulté du fait d'un éventuel désaccord s'il y a plusieurs requérants* »¹³⁹, puisque chacun d'eux est animé par

¹³⁴ Voy. notamment D. MICHELS, *o.c.*, p. 20., G. DE LEVAL, « La Saisie immobilière », *Rép. not.*, t. XIII, liv. II, Bruxelles, Larcier, 2011, n°460. et A. VAN DEN BOSSCHE, « Gemeenschappelijke studiekkring Brussel, Vlaams en Waals Brabant ; openbare verkopeningen », *Notarius*, 2011, p. 31.

¹³⁵ L. BARNICH, « Aspects pratiques de l'adjudication », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 156.

¹³⁶ *Ibid.*, p. 156.

¹³⁷ Pour plus de détails voy. notre développement sur ce principe *supra*, au sein de notre première thématique.

¹³⁸ A. DELIÈGE, *o.c.*, p. 192.

¹³⁹ C. ENGELS, « Droit judiciaire notarial. Procédures particulières », *o.c.*, p. 276.

la défense de ses propres intérêts. Ce choix de supprimer la faculté de surenchère est donc un choix risqué, car le notaire commis pourrait voir sa responsabilité mise à mal, au niveau de son impartialité, auprès du juge des saisies¹⁴⁰.¹⁴¹ Pour éviter tout litige de ce type, A. MICHIELENS propose l'insertion d'une nouvelle clause particulière dans le cahier des charges, qui stipulerait cette fois que « *sauf accord unanime lors de la séance d'adjudication du requérant, des créanciers mentionnés dans l'article 1584 et du débiteur, la formalité de la surenchère ne peut être écartée* »¹⁴²

Pour finir, certains auteurs défendent le maintien de la faculté de surenchère en arguant que le délai de quinze jours, qui vient rallonger la procédure, est un délai de réflexion bénéfique car les amateurs potentiels ont le temps de réfléchir en dehors de l'emballement des enchères¹⁴³. Du point de vue du vendeur, ces auteurs estiment également que l'application de cette faculté « *est profitable au vendeur, en ce qu'elle ouvre la possibilité d'obtenir un meilleur prix* »¹⁴⁴.

¹⁴⁰ Comme nous l'avons développé *supra* au sein de notre première thématique, rappelons que le juge des saisies est compétent, en vertu de l'article 1623 du Code judiciaire, pour trancher les difficultés qui surviendraient dans le cadre de la saisie-exécution immobilière. En aucun cas cette compétence n'est attribuée au notaire commis (Voy. *ibid.*, p. 276.)

¹⁴¹ D. MICHIELENS, *o.c.*, p. 21.

¹⁴² G. DE LEVAL, « La Saisie immobilière », *o.c.*, n°426/c.

¹⁴³ D. MICHIELENS, *o.c.*, p. 21.

¹⁴⁴ L. BARNICH, *o.c.*, p. 156., (Voy. également G. DE LEVAL, « La Saisie immobilière », *o.c.*, n°460.)

Conclusion

À nouveau, voici venu le temps de conclure. Au terme de cette seconde thématique abordée, bien que plus brièvement, nous allons également apprécier en l'espèce la solution qui a été appliquée quant à la suppression, ou non, de la faculté de surenchère, dans le cadre du dossier Renard.

Ainsi que nous l'avons détaillé *supra*, la décision d'écarter la faculté de surenchère revient au requérant de la saisie-exécution immobilière, que ce soit via l'insertion d'une clause dans le cahier des charges ou séance tenante, lors de l'adjudication. Toutefois, la rédaction du cahier des charges est une tâche dévolue au notaire commis, qui le transmettra ensuite aux parties, lesquelles soulèveront ensuite d'éventuels contredits. En pratique, le notaire pose donc le choix initial de la clause à insérer au sein du cahier des charges à propos de la faculté de surenchère.

Si nous nous en référons au cahier des charges rédigé dans le cadre du dossier Renard, en vue de l'adjudication du bien saisi, il s'avère que la clause concernant la faculté de surenchère est celle reprise au sein du cahier des charges général uniforme¹⁴⁵ en son article 16, alinéa 1^{er}. Celle-ci stipule expressément ce qui suit :

« Article 16. L'adjudication est prononcée sous la condition suspensive d'absence de surenchère pour autant que la faculté de surenchère n'a pas été écartée dans les conditions de la vente ou lors de la réception des enchères. »

Quant au cahier des charges spécial, aucune clause relative à la faculté de surenchère n'y fut introduite en l'espèce.

Sans avoir la prétention de trancher la question de l'opportunité d'écarter la faculté de surenchère, tant la réponse diffère d'une situation à l'autre, nous clôturerons cet exposé en nous ralliant à l'avis de nombreux auteurs pour qui il est essentiel, en vue de la prévention des litiges entre les parties et de la préservation de l'impartialité du notaire, de « *motiver la suppression de la faculté de surenchère* »¹⁴⁶.

¹⁴⁵ Pour plus de détails concernant le cahier des charges général uniforme, cfr. la note n°71.

¹⁴⁶ D. MICHIELS, *o.c.*, p. 20.

Bibliographie

Législation

- Législation de droit interne
- Code judiciaire : articles 1193 ; 1587 ; 1592 à 1594 ; 1622.
- Loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeuble, *M.B.*, 24 juillet 2009, p. 50594. : article 6.
- Documents parlementaires
- *Doc. Parl.*, Chambre, 2007-2008, n°52-1273/001.
- *Doc. Parl.*, Chambre, 2007-2008, n°52-1273/003.

Doctrine

- BARNICH L., BEGUIN E. et CARBONE M. e.a., *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014.
- CARNOY G., *Vente publique d'immeuble : la loi du 15 mai 2009*, <http://gillescarnoy.be/2010/09/25/vente-publique-dimmeuble-la-loi-du-15-mai-2009/> (le 5 mai 2014).
- DE LEVAL G., « La Saisie immobilière », *Rép. not.*, t. XIII, liv. II.
- DELIÈGE A., « La nouvelle vente publique après la loi du 15 mai 2009 », *in Revue pratique de l'immobilier*, 2010.
- MICHELENS A., « De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009 », *Not. Fisc. M.*, 2010.
- PRÉVAULT J., *Rép. Dall.*, Proc. Civ., v° Saisie immobilière-Surenchère, fasc. n°862.1, 1985.
- VAN DEN BOSSCHE A., « Gemeenschappelijke studiekkring Brussel, Vlaams en Waals Brabant ; openbare verkopeningen », *Notarius*, 2011.
- *Chroniques de droit à l'usage du notariat*, Bruxelles, Larcier, 2010, vol. 51.

Table des matières

THEME 1 : LE NOTAIRE COMMIS DANS LE CADRE DES VENTES PUBLIQUES SUR SAISIE-EXECUTION IMMOBILIERE ET L'ETENDUE DE SES POUVOIRS : UN ROLE ACTIF OU PASSIF ?	1
INTRODUCTION	2
CHAPITRE I. EXPOSE FACTUEL DU LITIGE ENTRE LES PARTIES ET DU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	4
SECTION 1. PROCEDURE LITIGIEUSE ANTERIEURE A LA DESIGNATION DU NOTAIRE PAR LE JUGE DES SAISIES ..	4
§ 1. <i>Situation sociale et géographique des parties au litige et de leurs biens</i>	4
§ 2. <i>Exposé des faits du litige et jugement du juge de paix du Canton d'Etterbeek du 18 avril 2013</i>	4
§ 3. <i>Exploit de saisie-exécution immobilière</i>	5
SECTION 2. LA PROCEDURE NOTARIALE DE VENTE PUBLIQUE SUR SAISIE-EXECUTION IMMOBILIERE	6
§ 1. <i>Procédure préalable à la vente publique</i>	6
§ 2. <i>La vente publique en elle-même</i>	9
CHAPITRE II. POINTS DE VUE LEGISLATIF, DOCTRINAL ET JURISPRUDENTIEL	10
SECTION 1. LE POINT DE VUE DU LEGISLATEUR.....	10
§ 1. <i>Code judiciaire</i>	11
§ 2. <i>Code civil</i>	12
§ 3. <i>Loi du 25 Ventôse contenant organisation du notariat</i>	12
§ 4. <i>Code de déontologie établi par la Chambre nationale des notaires</i>	13
SECTION 2. LE POINT DE VUE DOCTRINAL	13
§ 1. <i>Avis généraux quant au rôle et aux devoirs du notaire commis en justice dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière</i>	13
§ 2. <i>Avis spécifiques quant aux difficultés pratiques relevées in casu</i>	19
SECTION 3. LE POINT DE VUE JURISPRUDENTIEL	24
§ 1. <i>Décisions générales quant au rôle du notaire commis en justice dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière</i>	24
§ 2. <i>Décisions spécifiques quant aux difficultés rencontrées en l'espèce</i>	26
CONCLUSION	29
BIBLIOGRAPHIE	32
THEME 2 : LA POSSIBILITE ET L'OPPORTUNITE D'ECARTER LA FACULTE DE SURENCHERE DANS LE CADRE DES VENTES PUBLIQUES SUR SAISIE-EXECUTION IMMOBILIERE	35
INTRODUCTION	36
CHAPITRE I. GENERALITES	37
SECTION 1. DEFINITION	37
SECTION 2. PROCEDURE	37
CHAPITRE II. POSSIBILITE D'ECARTER LA FACULTE DE SURENCHERE	38
SECTION 1. SEUIL LEGAL ET ORIGINE DE LA POSSIBILITE D'ECARTER LA FACULTE DE SURENCHERE	38
§ 1. <i>Dispositions applicables</i>	38
§ 2. <i>L'origine de la possibilité d'écarter la faculté de surenchère : la loi du 15 mai 2009</i>	39
SECTION 2. SUPPRESSION VIA LE CAHIER DES CHARGES.....	39
SECTION 3. SUPPRESSION SEANCE TENANTE	40
CHAPITRE III. OPPORTUNITE D'ECARTER LA FACULTE DE SURENCHERE	41
SECTION 1. LES ARGUMENTS FAVORABLES A L'ECARTEMENT DE LA FACULTE DE SURENCHERE	41
SECTION 2. LES ARGUMENTS OPPOSES A L'ECARTEMENT DE LA FACULTE DE SURENCHERE	42
CONCLUSION	44

BIBLIOGRAPHIE 45

TABLE DES MATIERES 46

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

