

Commentaire pratique d'établissement d'un procès-verbal d'ordre ou ordre allégé dans le cadre d'une vente immobilière en cours de procédure de règlement collectif de dettes

Commentaire de Maître Benoît Odin¹

Il m'a été demandé d'apporter un éclairage pratique du point de vue notarial relativement à l'établissement d'un procès-verbal d'ordre ou ordre allégé, à la suite d'une vente immobilière en cours de procédure en règlement collectif de dettes. Il est vrai que cette matière risque de revenir au premier plan au vu de la situation économique actuelle. La crise énergétique qu'est en train de subir la grande majorité des Belges et l'inflation des prix qu'elle engendre à tous les niveaux, risquent de plonger nombre de nos concitoyens dans un état de surendettement d'une ampleur sans précédent et par conséquent, les ventes immobilières en règlement collectif de dettes risquent à leur tour d'exploser dans les mois (et année(s)) qui viennent.

Sur ces considérations peu réjouissantes, et sans vouloir être exhaustif, je me dois de commencer par quelques considérations ou précisions d'importances qui permettront de comprendre les préoccupations du Notaire en cette matière, en rappelant tout d'abord, les buts de l'Ordre: 1. purger (= nettoyer, radier) la situation hypothécaire du bien vendu, c'est-à-dire garantir au nouveau propriétaire d'acquérir le bien libre de toutes inscriptions et transcriptions (article 1653 CJ) et 2. répartir le prix de vente entre les créanciers (en fonction de leur privilège et suivant leur ordre de prévalence).

L'Ordre, il faut le rappeler, ne s'applique qu'aux ventes emportant de plein droit délégation du prix aux profits des créanciers « inscrits ». L'article 1326 du CJ énumère les différents types de ventes visées, en précisant à chaque fois les différents créanciers au profit desquels la délégation a lieu, à savoir : Les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits (*attention certains privilégiés sont occultes*), ceux ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie qui ont été appelés a) au moins 8 jours avant l'émission de la première enchère (pour les ventes publiques), b) à la procédure d'autorisation par pli judiciaire, notifiée au moins 8 jours avant l'audience (vente de gré à gré autorisée), c) à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifié au moins 8 jours avant (vente publique ou de gré à gré d'immeuble indivis).

Il y a donc lieu de bien identifier les créanciers concernés mais également de s'assurer qu'ils ont bien été appelés (ou qu'ils sont bien intervenus ou ont été associés) dans le cadre de l'une ou l'autre des procédures visées.

La purge est en ce sens, conditionnelle. A défaut d'avoir respecté cette/ces condition(s), elle ne pourra avoir lieu et la responsabilité du Notaire sera engagée.

Ensuite, il y a lieu de savoir qu'il existe deux types d'Ordre. L'Ordre traditionnel pour lequel est dressé un procès-verbal d'Ordre qui s'impose dans le cadre des ventes sur saisie-exécution et l'Ordre dit « Allégé » où le Notaire n'intervient qu'en complément d'un autre mandataire de justice. C'est ce dernier type d'Ordre qui s'appliquera dans les ventes en règlement collectif de dettes (à l'exception de celles (assez exceptionnelles) qui s'articulerait avec une vente sur saisie-exécution).

¹ Notaire.

L'Ordre Allégé est celui repris à l'alinéa 2 de l'article 1639 du Code Judiciaire : « L'Ordre ouvert ensuite d'une vente intervenant dans le cadre d'une procédure d'insolvabilité (*ce qui est le cas du règlement collectif de dettes*) ... (on omet) **se limite**, sous réserve d'autres modalités, **au paiement des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux**. **Après** règlement desdits créanciers, l'officier ministériel instrumentant (*le Notaire*) **verse**, au besoin, **le solde** du prix de vente **et ses accessoires au mandataire de justice** (*le Médiateur de dettes*) ... (on omet). Ce versement est libératoire tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641. ». Cet ordre allégé issu initialement de la pratique notariale a enfin été consacré officiellement lors de la réforme de 2017.

Dans le cadre du règlement collectif de dettes, la vente (1675/14bis du Code Judiciaire), si elle est publique (le principe) se réalise conformément aux articles 1580, 1582 et suivants du Code Judiciaire, et si elle est de gré à gré (spécialement autorisée) se réalise conformément aux article 1580bis ou 1580ter du Code Judiciaire.

Ces rappels ou précisions effectués, nous pouvons en venir à l'aspect purement pratique de l'ordre pour un notaire dans le cadre du règlement collectif de dettes.

La plupart du temps, le Notaire sera informé de son intervention par la signification de la décision de justice le désignant pour procéder à l'adjudication publique ou à la vente de gré à gré.

Il convient à ce dernier d'accepter ou pas (conflit d'intérêts, empêchement légaux, etc...) sa mission et de le faire savoir à celui qui l'en a requis.

Une fois acceptée ou préalablement à sa désignation, il peut dans certains cas, conseiller un type de vente plus en adéquation avec la situation ou le type de bien considéré, et ce, toujours dans l'intérêt de l'ensemble des personnes intéressées (débiteurs et créanciers). Ventes publiques classiques (deviennent rares), Biddit (vente publique online – de gré à gré ou forcée) ou vente de gré à gré classique.

Préalablement à la réception de son acte de vente, que la vente soit publique ou de gré à gré, le Notaire se doit d'effectuer toutes les recherches d'usage propres à toutes ventes immobilières (cadastre, urbanisme, attestation du sol, droit de préemption, ...) et plus spécifiquement : effectuer les recherches fiscales et sociales (validité 3 mois), lever un certificat hypothécaire trentenaire (validité 2 mois) et consulter le fichier des avis de saisie (ordre classique).

Comme indiqué, la particularité au niveau de l'Ordre, à la suite d'une vente dans le cadre du règlement collectif de dettes (sauf si associée à une vente sur saisie), est que le Notaire se contentera d'un ordre allégé.

Dans ce cadre, il ne doit donc pas associer les créanciers relevés par la consultation des avis de saisies (FAS), ni ceux ayant notifié une notification fiscale ou sociale (ASF) mais se focaliser sur les créanciers inscrits (hypothèque) ou privilégiés spéciaux (article 17 de la loi hypothécaire : frais de justice ou assimilés, frais et honoraires du procès-verbal d'ordre ou de l'ordre allégé, des certificats de radiation, du procès-verbal de clôture, des frais de sommation, les frais extraordinaires de poursuite lorsqu'ils ont été ordonnés par le juge, pour les autres, voir l'article 27 de la loi hypothécaire : notamment, le donateur pour les charges de la donation, les entrepreneurs et architectes dans les conditions prévues à l'article 27, 5° de la loi hypothécaire et l'association des copropriétaires pour les charges de l'exercice en cours et précédent) et de vérifier précisément les décomptes de créances desdits créanciers et leur ordre de priorité.

Le Notaire vérifiera donc :

I. le certificat hypothécaire, la pièce principale et la plus importante de son dossier, et relèvera les créanciers inscrits (Inscriptions légales, conventionnelles ou testamentaires) et les mentions marginales. Attention particulière à l'hypothèque légale occulte en matière de droits de succession, qui peut être

prise dans les 18 mois qui suivent le décès afin de garantir le paiement des droits de succession, et qui prendra date, à la date du décès. Cela implique de vérifier convenablement l'origine de propriété et si c'est le cas, de prendre contact avec le bureau sécurité Juridique (succession compétent – lieu d'ouverture de la succession – dernier domicile du défunt) afin de vérifier que les droits ont été payés.

Au niveau des créanciers hypothécaires relevés, le Notaire les interrogera le plus rapidement possible afin d'obtenir leur décompte de remboursement en principal, intérêts et accessoires, et analysera leur décompte.

En effet, il y a lieu de vérifier que ceux-ci sont correctes et correspondent bien aux sommes privilégiées.

Le Notaire devra donc les identifier et les faire préciser si ce n'était pas le cas, savoir :

- Le solde restant dû en capital (arriéré en capital et capital devenu immédiatement exigible)
- Les intérêts tant rémunérateurs = pénalités appliquées au solde en capital et majoration du taux d'intérêt) que de retard (sur les arriérés). Tout en sachant que le cours des intérêts est stoppé pour le médié dès son admissibilité à ce statut.
- L'indemnité de remploi (indemnisation du remboursement anticipé : 3 mois sur le solde du capital resta dû)
- Les frais de procédure (couvert par les accessoires de l'inscription).

Le Notaire devra ensuite vérifier les montants garantis en principal et accessoires et confronter ces montants aux créances réclamées, et ne tenir compte des créances qu'à concurrence de ce qui est garanti par l'hypothèque.

II. Le Notaire interrogera les créanciers privilégiés spéciaux (dont le Notaire fait partie) afin de connaître leurs créances et vérifier qu'elles le sont effectivement et leur ordre de priorité.

Par ordre :

- 1. Les frais de justice (article 17 de la loi hypothécaire) dont font parties les frais de poursuite nécessaires à la vente, le malus éventuel de la vente publique (excédent de frais par rapport au tantième), la provision des frais, droits et honoraires du procès-verbal d'ordre (ou de l'ordre allégé), de sa sommation et de sa clôture (s'il y a Pv évidemment – ce qui ne sera généralement pas le cas en règlement collectif), la provision des frais, droits et honoraires des certificats de radiation et enfin, les frais extraordinaires de poursuite lorsqu'il en a été ordonné par le juge ; (en pratique le Notaire commencera par calculer les frais de son ordre, sommation et clôture et autres frais de justice)
- 2. Le privilège de l'assureur pour la prime d'assurance du bien avec un maximum de deux primes annuelles. (Article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et article 27, 7° infime de la loi hypothécaire).
- 3. Le privilège de l'association des copropriétaires pour les charges de l'exercice en cours et précédent. (Article 27, 7° de la loi hypothécaire)
- 4. Les autres privilèges spéciaux sur immeuble (renvoi à l'article 27 L.Hyp)

L'un des points posant parfois problème est la question des frais de négociation immobilière dans le cadre de vente de gré à gré, que ce soit via agence, ou via notaire. La seule manière d'être certain qu'ils soient considérés comme privilégiés, est qu'ils soient spécialement prévus dans le jugement ordonnant la vente de gré à gré. Il serait utile que les médiateurs (et tout autre mandataire de justice) lorsqu'ils introduisent leur requête en autorisation, le prévoit spécifiquement afin d'éviter toutes discussions et

perte de temps. Le Notaire vérifiera donc le jugement sur ce point et au besoin demandera que cela soit confirmé.

Ces vérifications préalables effectuées (I et II), le reste est relativement simple. Il suffit de suivre l'ordre de priorité.

Je me contenterai, pour la suite, des schémas de vente de gré à gré classique et Biddit (de gré à gré), cas quasi exclusifs dans le cadre du règlement collectif.

Le projet d'acte (ou le cahier des charges de vente Biddit) est établi en prévoyant en son sein, l'ordre allégé dans le cadre de la vente de gré à gré classique, et par acte séparé dans le cadre de la vente Biddit. Il est ensuite adressé aux différents intervenants (acquéreurs, vendeurs, médié, médiateur de dettes et magistrat). Eventuellement adapté en fonction des observations.

Une fois finalisé, il reste à fixer une date de signature.

Pour les ventes de gré à gré classiques, une date de signature est fixée en accord avec les parties. Pour les ventes Biddit, la date d'adjudication ainsi que la période de début et fin des enchères est fixée directement dans le cahier des charges (Tout le timing est connu à l'avance).

Suis, la signature de l'acte, en tant que telle.

Pour les ventes Biddit, le cahier des charges est signé par le médié dûment autorisé par le Tribunal du Travail. Une fois anonymisé ainsi que les différentes pièces et informations à destination des amateurs, celui-ci est publié sur le site des ventes publiques online (Biddit). Commence alors la phase de publicité (généralement entre 4 et 6 semaines) jusqu'à la période d'ouverture des enchères et leur clôture (huit jours après l'ouverture). La signature de l'acte d'adjudication a lieu au jour, heures et lieu fixés dans le cahier des charges. Généralement dans les 6 à 10 jours après la clôture des enchères sachant que l'adjudicataire dispose de 5 jours à compter de l'adjudication définitive pour payer les frais d'acte. Ces frais correspondent à un pourcentage du prix d'adjudication (mentionné dans le cahier des charges). Le prix est à payer dans les 6 semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.

Pour la vente de gré à gré classique, l'acte de vente est simplement signé au jour et heures fixés de commun accord, le prix et frais ayant été préalablement versés sur le compte tiers du Notaire.

Il suffit alors au Notaire en possession du prix de vente, de déduire dudit prix de vente, dans l'ordre, 1/les frais de justice, 2/les primes d'assurance-incendies, 3/les privilèges spéciaux sur immeubles, 3/les privilèges spéciaux sur meubles (pour autant qu'il portent sur des immeubles par destination auxquels s'étendrait l'hypothèque), 4/les créances hypothécaires. Etant précisé que cette opération (qui est l'ordre allégé) aura déjà été intégrée soit dans l'acte de vente lui-même, soit dans un acte séparé.

Enfin, après cette opération, le Notaire, soit ne dispose pas de reliquat et il s'arrête là, soit dispose d'un solde et il lui suffit de le verser au médiateur de dettes, sur le compte que celui-ci lui aura préalablement communiqué. La mission du Notaire est dès lors terminée.

Petite parenthèse : Si nous nous trouvions dans le cadre d'une vente sur saisie-exécution, il y aurait alors lieu dans le procès-verbal d'Ordre de tenir également compte de 5/Les créances garanties par un privilèges mobilier dans l'ordre prévu à l'article 19 de la loi hypothécaire : -a)les frais funéraires, b)frais de dernière maladie, ...) sur le même rang, il y aura également les créances sociales (onss.), le précompte professionnel, la tva, ensuite les pensions alimentaires, et enfin, les privilèges du Trésor

(notifications fiscales : IPP, précompte immobilier, taxes de circulation, etc., sauf la TVA et le précompte professionnel qui passent avant), 6/Les créances chirographaires (créanciers sans privilège) et enfin 7/le privilège général sur les sommes et valeurs faisant l'objet de condamnation, ... (Article 150 du Code des droits d'Enregistrement). Ce procès-verbal d'Ordre devra ensuite faire l'objet d'une sommation d'en prendre connaissance (1 mois de délai), d'éventuels contredits, d'éventuels accords amiables sur le contredit, un renvoi au Tribunal compétent à défaut d'accord, et enfin, la clôture de l'Ordre, publication dans les 3 jours au fichier des avis de saisie, et la distribution des sommes.

De ce qui précède, on peut en conclure que l'Ordre, ou plutôt l'Ordre Allégé dans le cadre du règlement collectif de dettes, n'est pas particulièrement compliqué, car il suffit pratiquement de suivre les instructions du Code Judiciaire mais il requiert d'être méticuleux et attentif.