

Immobilier - Boîte à outils à l'attention des praticiens du RCD

Commentaire de Bastien Delmotte¹ et d'Amandine Bourguignon²

Le jugement commenté porte sur plusieurs points dignes d'attention :

1. Le choix à opérer entre deux modalités de vente différentes, à savoir d'une part la vente de gré à gré, et d'autre part la vente publique (dématérialisée) ;
2. Les modalités de vente d'une part indivise (et la faculté d'imposer la vente aux coindivisaires et à leurs créanciers) ;
3. Le rappel du fonctionnement des règles relatives à la purge hypothécaire.

1. Que choisir entre la vente de gré à gré et la vente publique (dématérialisée)

Les deux modalités de vente peuvent être présentées de la façon suivante :

- Une **vente publique** (dématérialisée ou non) est une vente annoncée publiquement, et dans laquelle toute personne peut se porter amateur, en émettant publiquement une enchère (dont la plus élevée pourra seule être retenue), laquelle enchère devra obligatoirement satisfaire aux conditions et délais préalablement fixés par le vendeur dans les conditions de vente ;
- Une **vente de gré à gré** est une vente sans enchère publique, par laquelle il est attendu d'un acquéreur qu'il émette une offre d'achat, prévoyant des délais et des modalités que l'acquéreur fixe lui-même, offre que le vendeur peut alors accepter ou tenter de négocier (quitte à formuler lui-même une contre-offre).

Les caractéristiques de ces deux modalités de vente peuvent être (grossièrement) synthétisées comme suit :

Vente publique (dématérialisée ou non)	Vente de gré à gré
Le processus d'enchère est public .	Le processus d'offre est occulte .
Les conditions de vente sont fixées par le vendeur ; par son enchère, l'amateur adhère à ces conditions.	Les conditions de l'offre sont fixées par l'acquéreur ; le vendeur doit donc prendre attentivement connaissance des conditions de l'offre avant de l'accepter, voire tenter de les renégocier.
Les enchères sont toutes identiques (vu l'homogénéité des conditions de vente), en sorte que le choix ne porte plus que sur le prix offert (l'enchère). (comparabilité simple)	Les offres sont (potentiellement) toutes différentes, et nécessitent une analyse qui doit aller bien au-delà du seul prix de vente. (comparabilité complexe) <i>(exemple : une offre visant un prix offert « acte en mains », càd frais à charge du vendeur, peut constituer un piège tendu au médié inattentif).</i>

¹ Notaire

² Candidate-Notaire

<p>Les délais d'ouverture et de clôture des enchères, de même que celui de paiement du prix et du tantième, sont fixés par le vendeur dans les conditions de vente.</p>	<p>Les délais (de passation d'acte, de paiement du prix, etc) sont fixés par l'acquéreur, en fonction du contenu de son offre.</p>
<p>Les 5 meilleurs enchérisseurs demeurent liés par leur enchère jusqu'à 10 jours ouvrables après la clôture des enchères (cfr. conditions générales des ventes publiques).</p> <p>S'il doit s'avérer que le meilleur enchérisseur est finalement insolvable ou frappé d'une incapacité juridique, il est possible d'écarter le meilleur enchérisseur et de se rabattre sur l'enchérisseur en rang inférieur (et ainsi de suite).</p>	<p>Aucune règle n'impose aux autres offrants de demeurer disponibles pendant que la négociation se poursuit avec le supposé meilleur d'entre eux.</p> <p>S'il doit s'avérer que le meilleur offrant est finalement insolvable ou frappé d'une incapacité juridique, rien ne garantit qu'il soit encore possible de se rabattre sur les offrants en rang inférieur.</p>
<p>Exclusion (en principe) des conditions suspensives de crédit : la solvabilité doit être vérifiée par l'amateur <u>avant</u> de remettre une enchère.</p>	<p>Usage largement répandu des conditions suspensives d'octroi de crédit (*) : induit de possibles échecs et pertes de temps, endéans lesquels le bien perd de sa nouveauté, et donc de son attrait, tout en devant être entretenu et payé.</p>
<p>En cas d'échec de la vente par défaut de solvabilité de l'enchérisseur : possibilité d'une revente sur folle enchère, auquel cas l'enchérisseur défaillant restera tenu de payer la différence si un prix équivalent ou supérieur n'est pas atteint au terme de la remise en vente.</p> <p>Le bien est alors rapidement remis en vente, sans devoir nécessiter de poursuites judiciaires préalables contre l'enchérisseur défaillant.</p>	<p>En cas d'échec de la vente par défaut de solvabilité de l'offrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit il existe une condition suspensive d'octroi de crédit dont le terme n'est pas encore dépassé³, auquel cas l'offrant défaillant ne paye aucune indemnité (sauf à l'avoir négocié en amont). Le bien peut alors être rapidement remis en vente, sans devoir nécessiter de poursuites judiciaires préalables contre l'offrant défaillant. • Soit il n'existe pas de condition suspensive d'octroi de crédit (ou son terme est dépassé), auquel cas la résolution de la vente doit être poursuivie devant les tribunaux, assortie d'une demande en dommage et intérêts. Le bien ne peut alors pas être remis en vente tant que la procédure judiciaire en résolution n'a pas été menée à son terme.

La vente publique demeure la règle de principe, telle qu'organisée dans le Code judiciaire, pour toutes les ventes sujettes à autorisation judiciaire (qu'il s'agisse d'une situation d'insolvabilité ou d'une simple incapacité juridique d'une des parties - telle la présence d'un enfant mineur). Par contraste, **la vente de gré à gré est l'exception**, supposant une décision spécifique de la juridiction compétente.

³ En pratique, les offres sous condition suspensive d'octroi de crédit ne devraient cependant pas être acceptées en matière de ventes sujettes à autorisation judiciaire.

Le recours exceptionnel à la vente de gré à gré semble privilégié par certains praticiens et/ou juridictions, persuadés que le résultat de la vente publique serait statistiquement moins élevé que celui de la vente de gré à gré. L'argument est difficile à objectiver (qu'il s'agisse de le confirmer ou de l'infirmier).

En termes de résultats, la différence entre les deux modalités de vente est en effet impossible à trancher avec la rigueur scientifique requise : il n'est *a priori* pas possible, dans un marché immobilier hétérogène, de créer une expérience scientifique dotée de la répétibilité nécessaire, avec le mode de vente pour seule variable. Ou du moins cela n'a-t-il jamais été tenté à une échelle de grandeur statistiquement significative (à notre connaissance).

En réalité, il semble que le résultat soit d'abord fonction de l'usage : un praticien ou une juridiction persuadé(e) que seules les ventes judiciaires *forcées* doivent être organisées sous forme de vente publique va inévitablement impacter à la baisse, par cette pratique, les résultats statistiques dans son arrondissement. En cantonnant la vente publique à des dossiers d'insolvabilité ou contentieux, ce praticien ou cette juridiction se livrera, en somme, à une prophétie auto-révélatrice.

La réalité de terrain est qu'il n'existe pas de bon ou de mauvais choix, mais qu'il existe de bons ou de mauvais biens. Il appartient dès lors au praticien du marché immobilier concerné (qu'il s'agisse du notaire, du médiateur, du curateur, du magistrat ...) d'apprécier, selon la nature du bien et ses caractéristiques propres, quelle modalité de vente il entend choisir ou préconiser.

Par exemple : un bien commercial, en mauvais état et/ou mal exposé, pourrait ne pas se prêter à une vente publique, si le praticien soupçonne que le tissu économique alentour n'est pas suffisamment réactif ou compétitif, et qu'une vente de gré à gré (*plus longue dans le temps*) se prête davantage à la réalisation de l'immeuble. A l'inverse, dans un tissu économique réactif et compétitif, la vente publique peut-elle avoir l'avantage (non-négligeable) de conserver la maîtrise des termes et délais de la vente. Tout est question d'expérience pratique et de connaissance (actualisée) du territoire et du marché concernés.

Il est cependant un point sur lequel nous tenons à attirer l'attention :

- **en aucun cas une forme de vente ne devrait être considérée comme l'alternative « pour le cas où » une autre forme de vente échouerait** : l'effet de nouveauté étant passé à l'occasion de la première mise en vente, la seconde tentative a toutes les chances de ne donner que des résultats médiocres. Lorsqu'un choix est posé, il convient de s'y tenir autant que possible et d'y investir l'énergie et la conviction nécessaire, plutôt que d'envisager d'emblée un choix de relégation.
- **afficher un prix correspondant à la fourchette haute de l'estimation, pour ensuite envisager de négocier le prix à la baisse, n'est pas (ou plus) une méthodologie pertinente** : depuis que l'Internet est devenu le vecteur prééminent en termes de publicité immobilière, il convient de s'apercevoir qu'un amateur utilisera les filtres de sélection sur son moteur de recherche. Un prix trop élevé par rapport au budget que l'amateur s'est fixé aura donc pour effet que l'immeuble n'apparaîtra pas dans les résultats de recherche. Or seule la mise en concurrence d'un maximum de demandeurs permet d'obtenir le meilleur prix d'équilibre dans une structure de marché correctement équilibrée. **Un prix attrayant est donc aujourd'hui la norme incontournable** à partir de laquelle débiter une mise en vente (quelle que soit la forme de vente utilisée).

2. Les modalités de vente d'une part indivise

En matière de règlement collectif de dettes, il convient de rappeler que la vente (publique ou de gré à gré) d'une part indivise appartenant au(x) médié(s) est désormais possible sans devoir obligatoirement recourir la (chronophage) procédure de liquidation judiciaire (art. 1561 C.J.).

En pareille hypothèse, l'article 1675/14bis §2 du Code judiciaire prévoit désormais ce qui suit :

« §1^{er}. *Lorsqu'au cours de l'élaboration ou de l'exécution du plan, des biens meubles ou immeubles doivent être réalisés, sur la base de l'article 1675/7, §3, ou sur la base du plan de règlement amiable ou judiciaire, la vente, publique ou de gré à gré, a lieu conformément aux règles de l'exécution forcée sans signification préalable d'un commandement ou d'une saisie. En cas de vente publique immobilière, celle-ci a lieu conformément aux articles 1580, 1582 et suivants. En cas de vente de gré à gré, elle a lieu conformément à l'article 1580bis ou 1580ter.*

§2. *Lorsque des immeubles appartiennent en copropriété au débiteur et à d'autres personnes, le tribunal du travail peut, sur demande du débiteur ou du médiateur de dettes agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire, ordonner la vente des immeubles indivis. Les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie ainsi que les autres copropriétaires doivent être appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifié au moins huit jours avant l'audience. Il en est de même du débiteur en cas de plan de règlement judiciaire. En ce cas, la vente se fait à la requête du médiateur de dettes seul.*

En cas d'accord de tous les copropriétaires quant à la vente de l'immeuble indivis, le tribunal du travail peut autoriser celle-ci, sur demande conjointe du débiteur ou du médiateur de dettes agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire et des autres copropriétaires, après avoir appelé les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi que les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie doivent être appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifié au moins huit jours à l'avance. Il en est de même du débiteur en cas de plan de règlement judiciaire.

§3. *Dans tous les cas, l'ordonnance mentionne l'identité des créanciers et des copropriétaires dûment appelés à la procédure.* »

Nous ne pouvons qu'applaudir cette simplification législative, dont les conditions de validité doivent cependant être rappelées :

- il est impératif que les coindivisaires, mais aussi tous les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie *en ce compris les créanciers des coindivisaires*⁴ soient dûment appelés à la procédure d'autorisation ;
- tout comme il est impératif que l'ordonnance mentionne l'identité des coindivisaires et des créanciers appelés à la procédure.

⁴ Il y a une logique à cela : l'autorisation judiciaire peut aller jusqu'à octroyer à son bénéficiaire un pouvoir exorbitant, à savoir le droit d'également vendre la part indivise des autres copropriétaires (et non pas seulement celle du médié), même sans leur accord. Le texte de loi ne fait dès lors aucune distinction selon que l'inscription/la transcription concerne, ou non, le médié visé par l'autorisation. L'ensemble des créanciers disposant d'une sureté, d'une voie conservatoire ou d'une voie d'exécution sur le bien doivent donc être appelés à la procédure d'autorisation, même s'il ne s'agit pas de ceux du médié.

Cette condition de convocation, en ce qu'elle a trait à l'octroi de la *capacité* de contracter la vente, s'étend aussi à (*mais ne doit pas être confondue avec*) l'obtention de la *purge hypothécaire* (la liberté hypothécaire étant un élément indispensable de la réalisation de la vente).

3. Rappel des règles afférentes à la purge hypothécaire :

Conformément à l'article 1326 du Code judiciaire :

« 1^{er}. *Les ventes publiques d'immeubles autorisées conformément aux articles 1186, 1189, 1190, 1580 et 1675/14bis ainsi que les ventes publiques autorisées conformément à l'article XX.88 du Code de droit économique emportent de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi qu'au profit des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie **qui ont été appelés à l'adjudication** au moins huit jours avant l'émission de la première enchère.*

Les ventes de gré à gré d'immeubles autorisées conformément aux articles 1193bis, 1193ter, 1580bis, 1580ter et 1675/14bis ainsi que les ventes de gré à gré autorisées conformément à l'article XX.88 du Code de droit économique, emportent délégation de plein droit du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi qu'au profit des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie, qui ont été appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifiée au moins huit jours avant l'audience.

§2. *Les ventes, publiques ou de gré à gré, d'immeubles indivis autorisées ou ordonnées conformément aux articles 1187, 1189bis, 1193bis, 1209, 1214, 1224 et 1675/14bis ainsi que conformément aux articles XX.88 et XX.193 du Code de droit économique emportent de plein droit délégation du prix au profit de tous les créanciers hypothécaires ou privilèges inscrits ainsi qu'au profit de tous les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie, **qui ont été appelés à la procédure d'autorisation** par pli judiciaire notifié au moins huit jours à l'avance.*

§3. *Le titre de l'acquéreur se compose de l'acte sans qu'il soit besoin d'y annexer et de transcrire l'ordonnance ou le jugement d'autorisation. »*

Se trouve ici consacrée dans la Loi la thèse de la **relativité de la purge hypothécaire** (comme tranché auparavant par Cass. 4 mars 2010, Pas. 2010, P.671). Suivant cette thèse désormais consacrée légalement, **la purge ne sort ses effets qu'à l'égard des créanciers qui ont été associés à la procédure**, et n'est (*a contrario*) pas opposable aux créanciers n'ayant pas été associés à cette procédure.

Ce n'est donc qu'à la condition d'avoir été associés à la procédure que les créanciers peuvent se voir opposer le caractère libératoire du versement, par l'adjudicataire/l'acquéreur, des prix, frais, intérêts et accessoires. C'est donc à cette condition seulement que, en pratique, la vente sera en mesure de se réaliser, la liberté hypothécaire étant une condition *sine qua non* de la vente.

On insistera donc particulièrement sur la **nécessité de procéder à une lecture attentive de l'état hypothécaire trentenaire, et de s'assurer de n'oublier aucun(s) créancier(s)** disposant d'une sûreté, d'une voie conservatoire ou d'une voie d'exécution sur le bien immeuble concerné.

4. Conclusions

Tout qui entendait trouver dans cette contribution un avis définitif et péremptoire se trompe : le choix à opérer entre les différentes modalités de vente (publique ou de gré à gré) dépend d'abord et avant tout du praticien et de la juridiction concernée, au vu des circonstances, de la nature du bien, de la réactivité et compétitivité du marché immobilier local concerné, etc.

Ces deux formes de mise en vente ont pour point commun leur **complémentarité** : écarter l'une des formes de vente sur base d'un dogme ou d'une conviction personnelle reviendrait à se priver de la palette complète des possibilités. Chaque bien, chaque situation individuelle, exige une analyse critique et constructive.

Cette mise en perspective n'a donc aucune autre prétention que de permettre au praticien, confronté à un choix, de se livrer à une rapide introspection, et de choisir la modalité qu'il croit être la meilleure dans le cas concret qui se présente à lui.

D'aucuns trouveront cependant, dans cette contribution, un **bref et insistant rappel des règles procédurales à suivre dans le cadre de la demande d'autorisation judiciaire**. Il est en effet du devoir de chaque intervenant d'assurer, par sa vigilance, le respect des droits procéduraux de chacun, en ce compris ceux des coindivisaires et de leurs créanciers.

Cette publication est l'œuvre et la propriété de l'ASBL Observatoire du Crédit et de l'Endettement.
Date de création : Mai 2023.

Aucune partie de cette publication ne peut être dupliquée ou publiée au moyen d'impression, photocopie ou de quelque autre manière que ce soit sans autorisation écrite préalable de l'éditeur.