

INSOLVABILITÉ DES ENTREPRISES : LES PARTICULIERS ONT ÉGALEMENT DU SOUCI À SE FAIRE !

E. Dheygere, V. Sautier et S. Thibaut, juristes (janvier 2018)

Cet article traite des sujets suivants :

- la suppression de la faculté de surenchère en cas de saisie-exécution immobilière ;
- les modifications en matière de RCD :
 - l'exception à la poursuite d'une vente publique trop avancée ;
 - la vente forcée des immeubles indivis.

La loi du 11 août 2017, publiée au M.B. du 11 septembre 2017¹, insère dans le Code de droit économique un Livre XX intitulé « Insolvabilité des entreprises ». Cette loi, qui entrera en vigueur le 1^{er} mai 2018, sera l'occasion d'une refonte globale du droit de l'insolvabilité en Belgique avec, entre autres, l'extension de son champ d'application au secteur non-marchand et aux professions libérales.

Outre ce Livre XX, cette même loi apporte également toute une série de modifications à différents articles du Code pénal, du Code judiciaire, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, du Code des sociétés... qui, « noyées » dans le nombre impressionnant de dispositions, risquent de surprendre les acteurs de terrain (notamment les notaires, avocats ou médiateurs) lors de leur entrée en vigueur.

Parmi ces modifications, l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement en relève plus particulièrement deux, qui auront des répercussions sur les particuliers :

1° la suppression de l'article 1592² du Code judiciaire prévoyant la faculté de surenchère en cas de saisie-exécution immobilière ;

2° la modification des articles 1675/7 et 1675/14bis du Code judiciaire visant le règlement collectif de dettes.

Dans l'optique de cette réforme du droit de l'insolvabilité des entreprises, la loi du 11 août 2017 apporte donc aussi des modifications, substantielles, aux procédures s'appliquant aux

¹ [Loi du 11 août 2017 portant insertion du Livre XX « Insolvabilité des entreprises », dans le Code de droit économique, et portant insertion des définitions propres au livre XX, et des dispositions d'application au livre XX, dans le livre I du Code de droit économique, M.B. du 11 septembre 2017, p. 83095](#)

² L'article 1592 du Code judiciaire est libellé comme suit « Toute personne a le droit de surenchérir pendant les quinze jours qui suivent l'adjudication. La surenchère ne peut être inférieure au dixième du prix principal de l'adjudication ; toutefois, elle ne peut être inférieure à 250 EUR et ne doit pas dépasser 6.200 EUR. Le montant doit en être consigné en l'étude du notaire au moment de la surenchère, laquelle doit être notifiée au notaire par exploit d'huissier ; cet exploit est dénoncé à l'adjudicataire. L'adjudication par suite de surenchère est faite par le même notaire et de la même manière que la première. Cette adjudication, ouverte à tous, est définitive. Le notaire peut refuser la surenchère des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées. Il peut dans tous les cas requérir caution du surenchérisseur. Lorsqu'il refuse la surenchère, le notaire établit sur-le-champ un procès-verbal motivé de ce refus. 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. »



particuliers. Ainsi, un débiteur dont l'immeuble est saisi et vendu en vente publique se verra également appliquer les règles de la séance unique sans faculté de surenchère. Les règles en cas de vente publique dans le cadre d'un règlement collectif de dettes ont également été modifiées.

1. Suppression de la faculté de surenchère

1.1 Suppression de la seconde séance obligatoire

En 2009, la procédure de vente publique avait déjà fait l'objet de modifications importantes. En effet, la loi du 15 mai 2009³ supprimait la tenue d'une seconde séance obligatoire, tout en gardant la faculté de surenchère, et instaurait le principe d'une prime au meilleur enchérisseur.

La motivation de cette modification résidait dans le fait que l'organisation d'une séance de vente publique présente des coûts importants (publicité, honoraires du notaire, frais d'huissier, location de salle...)⁴.

Ces coûts étaient bien évidemment à charge du débiteur, dont la facture s'alourdissait fortement. La consécration de la tenue d'une séance unique avec faculté de surenchère devait également être un gain de temps pour tous les intervenants (notaire, acheteurs potentiels, créanciers...).

1.2 Suppression de la surenchère

La loi du 11 août 2017 supprime, elle, la faculté même de surenchère.

À la lecture des travaux parlementaires⁵, on constate que la modification de la procédure de vente publique, qui entrera donc en vigueur au 1^{er} mai 2018, a aussi été dictée par des considérations de réduction de coût des procédures et de simplification de leur formalisme :

« La procédure de surenchère telle que prévue aux articles 1592 e.s. n'est plus maintenue, compte tenu, notamment, des coûts qui y sont liés pour le surenchérisseur et du formalisme qui doit être suivi. Lorsque la procédure de surenchère a été introduite dans le Code judiciaire, les différentes Commissions du Sénat étaient déjà divisées sur l'opportunité d'instaurer une telle procédure. L'inquiétude principale consistait en ce que la procédure de surenchère augmenterait inutilement les coûts dans certaines hypothèses. C'est pourquoi, sur la base des pratiques actuelles, la procédure de surenchère est supprimée. »

1.3 L'avis des notaires

L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement a pris l'initiative d'interroger des notaires à propos de cette modification législative. Leurs avis divergent et trois tendances se dégagent.

Pour les uns, la suppression de la faculté de surenchère aura des conséquences dramatiques pour les débiteurs et les créanciers : en supprimant la possibilité de proposer un prix supérieur lors d'une surenchère, les notaires devront augmenter le budget de publicité afin de s'assurer de l'obtention d'un prix maximum lors de l'unique séance de vente publique. L'objectif de

³ [Loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, M.B. du 24 juillet 2009, p. 50594](#)

⁴ [Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, Développements, Doc. parl. Ch.repr., sess.ord., 2008-2009, n° 1273/001](#)

⁵ [Projet de loi portant insertion du livre XX «Insolvabilité des entreprises» dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre XX et des dispositions d'application au livre XX, dans le livre I du Code de droit économique, Exposé des motifs, Doc. Parl. Ch.repr., sess.ord., 2016-2017, n°2407/001, p.120](#)

diminution des frais ne serait donc pas rencontré et la chance pour le vendeur d'obtenir le prix maximum en sera compromise.

Pour d'autres notaires, les arguments sur lesquels repose cette modification législative sont tout à fait honorables puisqu'ils visent à simplifier et à dynamiser la procédure avec, comme conséquence, la diminution des frais à charge du débiteur saisi et, *in fine*, des créanciers. En effet, selon ces notaires, la procédure de surenchère est désuète : pour notifier une surenchère, l'amateur doit s'adresser à un huissier de justice à qui il confiera le montant de la surenchère. L'huissier, après avoir pris contact avec le notaire, se présentera ensuite chez celui-ci et chez l'amateur qui avait acquis l'immeuble lors de la première séance pour leur signifier l'existence de la surenchère. En supprimant la faculté de surenchère, la procédure sera donc simplifiée. En outre, ces dernières années, ce serait essentiellement des professionnels qui fréquenteraient les ventes publiques. Ils enchérissent jusqu'à un certain prix au-delà duquel ils estiment qu'il n'y aura pas de surenchère rendant, de la sorte, la faculté de surenchère inopérante.

Pour d'autres notaires encore, l'impact de la modification législative dépendra de la publicité qui sera faite auprès du grand public concernant cette réforme. Il est impératif de changer les mentalités : à l'heure actuelle, les potentiels acquéreurs sont frileux lors de la première séance. Ils évaluent le bien, se renseignent sur la possibilité d'obtenir un prêt, se donnent un délai de réflexion... et ce n'est que dans un second temps qu'ils font leur offre, en profitant de la faculté de surenchère. En outre, selon certains notaires, il arrive même que ce soit le vendeur lui-même qui propose cette surenchère lorsqu'il constate que le prix de vente offert pour son bien est trop faible. Les deuxièmes séances sont beaucoup plus fréquentées. Cependant, il est vrai que leur organisation est très onéreuse. Le montant de la surenchère ne couvre pas vraiment cette dépense supplémentaire puisque le prix aurait tout aussi bien pu être proposé lors de la première séance si les potentiels acquéreurs se montraient plus audacieux.

Notons pour finir que la Fédération des Notaires nous dit être consciente de la nécessité du changement des mentalités des candidats acquéreurs. Elle nous indique se pencher actuellement sur la question et mettre tout en œuvre pour garantir l'organisation de ventes publiques tout aussi attractives et rentables en une séance unique. Elle prévoit aussi une vaste campagne d'information à destination du grand public.

1.4 L'avis des curateurs et des médiateurs de dettes

Que ce soit les médiateurs de dettes ou même les curateurs interrogés, ils sont unanimes pour dire que cette réforme est catastrophique pour les débiteurs : la vente publique est déjà beaucoup moins rentable que la vente de gré à gré. Les potentiels acheteurs auront un délai de réflexion réduit et devront prendre leur décision dans la précipitation, au risque de passer à côté d'une bonne affaire. Il est également à noter que les séances de vente publique se tiennent en journée. Qu'en sera-t-il des acheteurs qui travaillent ? Ils devront prendre une journée de congé ou s'abstenir ! Le corollaire sera que les acheteurs professionnels (agences immobilières, promoteurs...) tireront certainement profit de ces ventes publiques au dépend des débiteurs saisis et des créanciers.

2. Le règlement collectif de dettes aussi visé par la réforme de l'insolvabilité

2.1 Modification de l'article 1675/7 §2 du Code judiciaire

Un des effets de la décision d'admissibilité à la procédure de règlement collectif de dettes est la suspension de toutes les voies d'exécution qui tendent au paiement d'une somme d'argent, avec la particularité que les saisies déjà pratiquées conservent cependant leur caractère conservatoire.

Actuellement, l'article 1675/7, §2, al 2 du Code judiciaire prévoit une exception à ce principe. En effet si, au jour de l'admissibilité, une saisie-exécution (mobilière ou immobilière) est déjà en cours et que le jour de vente a déjà été fixé par l'huissier et rendu public par les affiches, la vente a lieu pour le compte de la masse⁶. Seul le créancier a la possibilité de stopper la procédure s'il le souhaite.

La loi du 11 août 2017 modifie le §2 de l'article 1675/7 du Code judiciaire⁷ et apporte ainsi deux changements au régime actuel :

- d'une part, en distinguant le moment où la poursuite de la saisie devient irrémédiable malgré l'admission en règlement collectif de dettes selon qu'il s'agit d'une saisie sur biens meubles ou immeubles ;
- d'autre part, en instaurant la possibilité, même lorsque la saisie ne peut normalement plus être suspendue, d'en demander au Tribunal l'abandon ou la remise.

Selon les travaux préparatoires⁸, ces modifications sont motivées par « *la volonté de garantir au débiteur et à sa famille la possibilité de mener une vie conforme à la dignité humaine si jamais la vente sur saisie menée ne se justifie pas au regard des éléments de faits* ».

Pour les ventes publiques de biens meubles, le critère temporel déterminant reste la fixation du jour de la vente par l'huissier de justice et la publication des affiches. Toutefois, le législateur octroie la possibilité pour le débiteur ou le médiateur de demander la remise ou l'abandon de la vente, malgré la publication du jour de vente et ce, pour autant que l'intérêt de la masse l'exige.

Le régime relatif aux biens immeubles a, quant à lui, fait l'objet d'une modification plus large. Le moment à partir duquel la vente publique de l'immeuble devra être réalisée pour le compte de la masse est l'ordonnance en désignation de notaire rendue par le juge conformément aux articles 1580⁹, 1580bis¹⁰ et 1580ter¹¹ du Code judiciaire, pour autant qu'elle ne soit plus susceptible d'être frappée de tierce opposition. Le législateur avance ainsi le moment à partir duquel la saisie en cours sur l'immeuble ne pourra plus être suspendue par l'effet de l'admissibilité.

⁶ La masse active se compose des biens et des revenus du débiteur, en d'autres termes, de son patrimoine et constitue le « gage commun » de ses créanciers. A contrario, les dettes existantes au moment de l'admissibilité constituent la masse passive. (Voir à ce sujet G. MARY « L'admissibilité », in *Le fil d'Ariane du règlement collectif de dettes*, Anthémis, 2015, pp. 164-166).

⁷ [Article 50 de la loi du 11 août 2017](#)

⁸ [Projet de loi portant insertion du livre XX » Insolvabilité des entreprises » dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre XX et des dispositions d'application au livre XX, dans le livre I du Code de droit économique, Exposé des motifs, Doc. Parl. Ch.repr., sess.ord., 2016-2017, n°2407/001, p.125](#)

⁹ Ordonnance en désignation de notaire avec vente publique sur demande du créancier

¹⁰ Ordonnance en désignation de notaire avec vente de gré à gré à l'initiative du tribunal

¹¹ Ordonnance en désignation de notaire avec vente de gré à gré sur demande du créancier

A l'instar du régime relatif aux biens meubles, le législateur a néanmoins ajouté un tempérament à cette disposition en octroyant également la possibilité pour le débiteur ou le médiateur de demander au tribunal la remise ou l'abandon de la vente publique. Pour les biens immeubles, cette demande doit cependant être introduite avant que le notaire ne somme le débiteur de prendre connaissance du cahier des charges¹² conformément à l'article 1582 du Code judiciaire. En d'autres termes, le débiteur ou le médiateur dispose d'un délai « *extraordinaire* » pour solliciter l'abandon ou la remise de la vente publique de l'immeuble du débiteur bien que le notaire ait déjà été désigné, mais à condition que le débiteur n'ait pas encore reçu la sommation de prendre connaissance du cahier des charges. Si le notaire a déjà réalisé cette étape, la vente ne pourra plus être interrompue bien que la publicité n'ait pas encore été réalisée.

Si le législateur définit les moments et les acteurs capables de déposer la demande d'abandon ou de remise, l'Observatoire s'interroge sur ce qu'il entend en utilisant les termes de « *plan de règlement judiciaire* ». En effet, le nouvel article stipule : « *Si l'intérêt de la masse l'exige, le tribunal du travail peut, sur la demande du débiteur ou du médiateur de dettes agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire et après avoir appelé les créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifiée au moins huit jours avant l'audience, autoriser la remise ou l'abandon de la vente.* »

D'après les travaux préparatoires, il semble que la loi l'entende au sens de la notion stricte de plan judiciaire, par opposition à la phase amiable : « *Un tempérament a néanmoins été apporté en ce que le débiteur ou le médiateur (selon qu'un plan de règlement judiciaire a été prononcé ou non), pourront demander la remise ou l'abandon de la vente si l'intérêt de la masse l'exige et après l'appel des créanciers.* »

La loi confère ainsi la possibilité pour le débiteur de solliciter l'abandon ou la remise de la vente dans la phase amiable du règlement collectif de dettes, dès l'ordonnance d'admissibilité. Cela implique qu'il ait été pleinement informé de cette possibilité par son conseil personnel ou par le médiateur lui-même¹³.

Ensuite, à défaut de réaction du débiteur et en cas de plan judiciaire¹⁴, cette faculté appartient désormais au médiateur. Or cette possibilité nous semble sans objet sachant que la vente se poursuivra et que le délai entre la désignation du notaire et la sommation du cahier des charges est d'environ six mois, ce qui ne laisse aucune chance à l'établissement d'un plan judiciaire par le médiateur dans ce délai. Dans ces conditions, la vente publique se poursuivra à défaut d'intervention du débiteur dans la phase amiable ce qui risquerait de nuire aux intérêts de tous.

Il semble dès lors primordial de rappeler au médiateur son devoir d'informer le débiteur de l'existence de cette faculté afin qu'il puisse agir rapidement et en connaissance de cause.

¹² Le cahier des charges, dressé par le notaire commis, indique le jour de la vente et contient délégation du prix au profit des créanciers inscrits et des créanciers ayant fait transcrire un commandement. Il indique les mesures de publicité qui seront faites. Cette publicité ne fait pas mention du caractère forcé de la vente.

¹³ Le médiateur ne représente pas le médié. Le médiateur agit comme « *entité distincte, qui ne représente que lui-même, auxiliaire de justice chargé du contrôle de la gestion du patrimoine et des revenus du médié.* » (J-L Denis, « Le médiateur de dettes. Questions spéciales », in *Le règlement collectif de dettes*, C.U.P., vol.140, De Boeck, 2013 p. 340)

¹⁴ Le plan de règlement judiciaire est uniquement appréhendé lorsque le médiateur de dettes échoue dans sa mission de recueillir l'adhésion de l'ensemble des parties sur un projet de règlement amiable (article 1675/3 du Code judiciaire).

2.2 Modification de l'article 1675/14bis du Code judiciaire

Une seconde modification¹⁵, particulièrement importante, concerne l'actuel article 1675/14bis du Code judiciaire.

Jusqu'à présent, cet article règle le sort de la vente d'immeuble (vente publique ou de gré à gré) dans le cadre de la procédure en règlement collectif de dettes. Si cette application ne pose pas de difficulté lorsque le débiteur est propriétaire de son immeuble, cela s'avère plus problématique lorsqu'il dispose uniquement de droits réels indivis dans un immeuble, droits réels que la procédure impose de réaliser. Or, rien ne permet d'ordonner la vente de l'immeuble indivis si le débiteur ne prend pas l'initiative de sortir d'indivision ou d'user de la procédure en sortie d'indivision prévue par l'article 815 du Code civil à défaut d'accord des copropriétaires.

Cette problématique confrontait régulièrement le médiateur à une situation de blocage puisqu'il ne disposait d'aucune possibilité de provoquer la vente. Le seul moyen pour le médiateur de contraindre le débiteur était alors d'imposer cette mesure de réalisation des droits indivis à titre de mesure d'accompagnement qui, si elle n'était pas respectée, engendrait la révocation de la procédure.

C'est cette situation que le législateur a voulu régler en modifiant le deuxième paragraphe de l'article 1675/14 bis du code judiciaire. Ainsi, le nouveau texte octroie la possibilité au débiteur ou au médiateur agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire, de demander au tribunal d'ordonner la vente des immeubles indivis moyennant convocation des copropriétaires et des créanciers hypothécaires ou privilégiés ou ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie.

Les termes « *plan de règlement judiciaire* » ne posent pas de problèmes de compréhension dans ce cas. Effectivement, le texte de loi est très clair et stipule : « *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.* » La faculté laissée au médiateur de provoquer la vente n'existe qu'à partir de la phase judiciaire.

Parallèlement, la nouvelle disposition prévoit qu'en cas d'accord de tous les copropriétaires sur la vente de l'immeuble indivis, le tribunal autorise celle-ci, soit sur demande conjointe du débiteur et des copropriétaires, après avoir appelé les créanciers hypothécaires ou privilégiés ou ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie à la procédure, soit sur demande conjointe du médiateur agissant uniquement dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire et des copropriétaires, après avoir appelé les créanciers hypothécaires ou privilégiés et le débiteur à la procédure.

Cette modification du texte de loi apporte deux changements importants. D'une part, elle semble accorder au tribunal du travail une prérogative (imposer la sortie d'indivision) relevant normalement du tribunal de première instance, pour autant que la sortie d'indivision ait lieu dans le cadre d'un règlement collectif de dettes. D'autre part, elle octroie au médiateur, en phase judiciaire, la possibilité de demander au tribunal d'ordonner ou d'autoriser (en cas d'accord de tous les copropriétaires) la vente d'immeuble indivis.

¹⁵ [Article 51 de la loi du 11 août 2017](#)

3. Conclusion

Dans le cas de la suppression de la faculté de surenchère, les avantages de la réforme (gain de temps, réduction des frais d'organisation...) risquent d'être anéantis par un prix de vente moins élevé que ce qu'on aurait pu espérer. N'aurait-il pas été préférable de revoir la procédure de surenchère en l'allégeant et, en conséquence, en diminuant le coût ? La publicité qui sera faite autour de cette procédure allégée sera-t-elle suffisante pour attirer des acheteurs motivés à la séance de vente unique, ou seuls les acheteurs professionnels tireront-ils profit de la modification ? Même lorsque la séance unique sans faculté de surenchère sera entrée dans nos mœurs, il est à craindre que des acheteurs non professionnels ne prennent pas le risque de s'engager dans l'achat d'un immeuble sur un coup de tête.

Il reste à espérer que la publicité qui sera faite pour annoncer ces modifications sera suffisante pour toucher toute la population. A cet effet, on pourrait par exemple suggérer que les publicités pour les ventes publiques d'immeubles mentionnent en grands caractères que la loi a supprimé toute faculté de surenchère.

En ce qui concerne la modification de l'article 1675/7 §2 du code judiciaire, on constate que, si le législateur a souhaité octroyer des droits supplémentaires au débiteur et à son médiateur dans les situations urgentes de vente publique, le compromis réalisé entre l'octroi de ce droit et son tempérament semble mettre à mal son efficacité. De la même manière, l'application de ce droit par le médiateur pose question. Tout porte ainsi à croire que, dans bon nombre de cas, la saisie-exécution trop avancée bien que pouvant bénéficier d'une remise ou d'un abandon ira à son terme sur base de la nouvelle procédure de vente publique.

Cette modification législative est finalement une transposition de la procédure existant déjà en matière de faillite, alors que l'analogie entre faillite et règlement collectif de dettes n'est pas toujours opportune dès lors que les intervenants et les objectifs (notamment, le respect de la dignité humaine) ne sont pas les mêmes.

Enfin, la deuxième modification portant sur la procédure de vente des immeubles indivis en règlement collectif de dettes semble, quant à elle, présenter un véritable intérêt pour l'efficacité de la procédure dès lors qu'elle octroie au médiateur, à défaut de réaction du débiteur, la faculté de demander au tribunal du travail de se positionner quant à une éventuelle vente forcée.