

# La vente immobilière en présence d'un incapable mineur ou majeur – Principes généraux et questions choisies

Mémoire réalisé par  
**Julie PLUME**

Promoteur(s)  
**Etienne BEGUIN**

Année académique 2015-2016  
**Master complémentaire en notariat**



## Plagiat et erreur méthodologique grave

---

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>.



*En guise de préliminaire, je souhaite remercier toutes les personnes qui ont participé à l'élaboration de ce mémoire. Je tiens spécialement à remercier mon promoteur, Monsieur Etienne Beguin, pour sa disponibilité et ses recommandations. Je remercie également mon maître de stage, Maître Laurent Devreux, et ses collaboratrices, pour leurs précieux conseils ainsi que ma famille et mes proches pour le temps qu'ils ont consacré à la relecture de ce mémoire.*



## **TABLE DES MATIÈRES**

INTRODUCTION.....	1
PREMIÈRE PARTIE : LES SPÉCIFICITÉS DE LA VENTE IMMOBILIÈRE EN PRÉSENCE DE PERSONNES INCAPABLES .....	2
1.1. Le régime applicable aux majeurs incapables .....	2
1.1.1. Les principes à l'origine de la réforme.....	2
1.1.2. Le mandat extrajudiciaire .....	4
1.1.3. L'ordonnance prononçant l'incapacité d'une personne majeure : l'art du sur-mesure .....	5
1.1.4. L'assistance judiciaire .....	7
1.1.5. La représentation judiciaire et la gestion.....	9
1.2. Le régime d'incapacité des mineurs .....	10
1.2.1. Les principes généraux .....	11
1.2.2. La vente ou l'achat d'un bien immobilier par un mineur .....	12
1.3. L'autorisation du juge de paix de vendre ou d'acheter un bien au nom et pour le compte d'un incapable.....	13
1.3.1. La requête en vue d'obtenir une autorisation spéciale du juge de paix .....	13
1.3.2. L'autorisation spéciale et préalable du juge de paix.....	15
1.4. L'impossibilité de signer un compromis avant l'autorisation spéciale et préalable du juge de paix.....	17
1.4.1. Le rejet du compromis sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix.....	17
1.4.2. Les alternatives développées par la pratique .....	18
DEUXIÈME PARTIE : DE QUELQUES QUESTIONS PRATIQUES.....	20
2.1. Le mécanisme du porte-fort est-il transposable aux incapables ? .....	20
2.1.1 Définition de la convention de porte-fort .....	20
2.1.2. La convention de porte-fort en faveur d'un incapable .....	22
2.2. Les garanties procédurales offertes aux incapables dans le cadre de la vente : deux types de vente et deux incohérences.....	24
2.2.1. Deux types de ventes : vente publique versus vente de gré à gré.....	24
2.2.2. Deux incohérences : l'absence de la garantie des vices cachés et de la rescision pour lésion dans les ventes autorisées par justice.....	27
2.3. Le rôle du notaire dans le décèlement des incapacités et la protection des incapables .....	28
2.3.1. La vérification de la capacité des parties par le notaire.....	28
2.3.2. L'intervention du notaire dans les mesures destinées à protéger les incapables .....	29
CONCLUSION .....	33
BIBLIOGRAPHIE .....	34



## INTRODUCTION

L'incapacité de certaines personnes à poser seules des actes juridiques est un phénomène fréquemment rencontré dans les études notariales. Le droit belge ne connaît plus de causes d'incapacité générale de jouissance empêchant une personne à être titulaire de droits et obligations civiles<sup>1</sup>. Par contre, il existe des causes fondant l'incapacité de certaines personnes à exercer seules leurs droits et obligations civils<sup>2</sup>. Ces causes sont la minorité et la souffrance d'une déficience mentale<sup>3</sup>. La capacité étant un des quatre piliers essentiels de la validité des conventions, son absence doit alerter le juriste<sup>4</sup>. L'incapacité d'une partie à l'acte implique de bousculer les pratiques notariales courantes en attisant davantage l'éveil du notaire. En effet, ce dernier se doit d'être attentif et vigilant à respecter les aménagements nécessaires pour ne pas engager son client incapable dans une situation juridique alors que celui-ci ne disposerait pas du discernement suffisant pour être valablement impliqué dans ce rapport de droit. Dès lors, il faudra préparer les actes notariés en composant avec les mécanismes de protection dérogatoires au droit commun que la fragilité des personnes incapables exige. Notre intérêt se portera plus particulièrement sur les adaptations que nécessite la protection des personnes incapables dans le cadre du processus de la vente immobilière. A ce titre, nous consacrerons une première partie de ce travail aux principes s'appliquant à toute vente immobilière réalisée en présence d'un incapable. Dans un premier temps, nous examinerons le nouveau régime mis en place par la loi du 17 mars 2013 concernant les incapables majeurs et les solutions qu'il propose. Nous nous focaliserons exclusivement sur cette réforme, l'ancien mécanisme de l'administration provisoire étant amené à disparaître. Ensuite, nous aborderons les principes de l'incapacité des mineurs. Nous terminerons ce premier chapitre en évoquant les motifs qui substituent l'engagement préalable au compromis lors des ventes immobilières impliquant un majeur sous le régime de la représentation judiciaire ou un mineur. La seconde partie sera, quant à elle, destinée à répondre à des questions plus spécifiques auxquelles les professionnels peuvent être confrontés dans leur pratique. Dans cette perspective, les thématiques suivantes seront abordées : la possibilité de se porter fort en faveur d'un incapable, l'option entre la vente publique et la vente de gré à gré ainsi que l'absence de certaines garanties dans les ventes autorisées par justice et finalement le rôle du notaire dans le décèlement de l'incapacité et l'élaboration des aménagements que celle-ci implique.

---

<sup>1</sup> J.-L. VAN BOXSTAEL et E. BEGUIN, *Droit notarial des contrats-La vente*, Syllabus de cours, 2015-2016, p. 53.

<sup>2</sup> *Ibidem*.

<sup>3</sup> F. GEORGES, « Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles-Etat des lieux », in *La vente immobilière aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 427 et 428.

<sup>4</sup> Article 1108 du Code civil.

## **PREMIÈRE PARTIE : LES SPÉCIFICITÉS DE LA VENTE IMMOBILIÈRE EN PRÉSENCE DE PERSONNES INCAPABLES**

### **1.1. Le régime applicable aux majeurs incapables**

La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2014 en vertu de son article 233<sup>5</sup>. Autrement dit, toutes les nouvelles ordonnances d'incapacité rendues après le 1<sup>er</sup> septembre 2014 doivent se conformer à la nouvelle législation. En revanche, eu égard aux dispositions transitoires, les personnes vulnérables qui se trouvaient déjà sous un régime d'incapacité antérieur au 1<sup>er</sup> septembre 2014 se verront appliquer de plein droit les nouvelles dispositions à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2019 sauf si, entretemps, une nouvelle mesure de protection judiciaire a été prononcée à leur intention<sup>6</sup>.

#### **1.1.1. Les principes à l'origine de la réforme**

La loi du 17 mars 2013 a révolutionné la matière en instaurant un régime uniforme de protection judiciaire qui remplace désormais les règles antérieures relatives à l'administration provisoire, l'interdiction judiciaire, le conseil judiciaire et la minorité prolongée<sup>7</sup>. Toutefois, le nouveau régime d'incapacité demeure imprégné de certains traits de l'administration provisoire<sup>8</sup>. Une autre source d'inspiration du législateur belge est la recommandation du Comité des ministres du Conseil de l'Europe adoptée le 9 décembre 2009 qui encourage et protège l'indépendance et l'autonomie des personnes<sup>9</sup>. Trois grands principes issus du droit international vont ainsi charpenter la réforme des incapacités<sup>10</sup>. Il s'agit des principes de nécessité, de proportionnalité et de subsidiarité<sup>11</sup>. La nécessité explique notamment qu'en cas

---

<sup>5</sup> Article 233 de la loi réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine, adoptée le 17 mars 2013 ; V. NICAISE, « L'entrée en vigueur et le droit transitoire de la loi du 17 mars 2013 : un dédale inattendu ? », *Rev. trim. dr. fam.*, 2014/2, p. 303.

<sup>6</sup> Articles 227 à 229 de la loi réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine, adoptée le 17 mars 2013.

<sup>7</sup> T. DELAHAYE et F. HACHEZ, « La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine », *J.T.*, 2013, p. 466 ; J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *Rev. trim. dr. fam.*, 2014, p. 243.

<sup>8</sup> Y.-H. LELEU, « Les dix innovations majeures de la réforme de la protection des personnes vulnérables », *Revue de planification patrimoniale belge et internationale*, 2014/1, pp. 17 et 18.

<sup>9</sup> E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *Rev. not. belge*, 2014, p. 464 ; Recommandation CM/Rec. (2009)11 du Comité des Ministres aux Etats Membres sur les principes concernant les procurations permanentes et les directives anticipées ayant trait à l'incapacité, adoptée par le Comité des Ministres, le 9 décembre 2009.

<sup>10</sup> N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, « La nouvelle loi sur les personnes majeures vulnérables », *B.J.S.*, 2014, p. 7 ; T. DELAHAYE et F. HACHEZ, « La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine », *op. cit.*, p. 466.

<sup>11</sup> *Ibidem*.

de silence de l'ordonnance du juge, le législateur ait opté en faveur du maintien de la capacité de la personne. Dès lors que le législateur limite l'application du régime des incapacités aux hypothèses où il est nécessaire, il était cohérent d'imposer le principe de la capacité lorsque l'incapacité n'a pas été expressément décidée<sup>12</sup>. Il s'agit de la solution inverse à celle qui était retenue sous l'empire de l'administration provisoire où la règle était l'incapacité de la personne vulnérable à défaut de précision<sup>13</sup>. La proportionnalité se traduit par le souci du législateur d'élaborer des solutions sur mesure exigeant des juges de paix un travail minutieux, comme nous le verrons sous le point 1.1.3<sup>14</sup>. Cet engouement pour le cas par cas amena certains auteurs à parler également de principe de personnalisation<sup>15</sup>. Finalement, le dernier principe transversal de la nouvelle loi est celui de la subsidiarité<sup>16</sup>. En effet, comme nous le verrons dans la section suivante, le nouveau système de protection des incapables majeurs a établi une hiérarchie entre trois types d'accompagnement de la personne vulnérable : le mandat extrajudiciaire, l'assistance judiciaire et la représentation judiciaire<sup>17</sup>. La protection extrajudiciaire prime sur la protection judiciaire lorsqu'elle est envisageable et au sein de la protection judiciaire, l'assistance prime sur la représentation<sup>18</sup>. D'ailleurs, l'article 492 alinéa 2 du Code civil impose au greffier de consulter le fichier des mesures extrajudiciaires lorsque le juge de paix est saisi en vue d'adopter une mesure de protection judiciaire afin de s'informer de l'existence ou non d'un mandat extrajudiciaire antérieur avec lequel il faudra composer le cas échéant<sup>19</sup>. La priorité est ainsi donnée aux méthodes qui préservent l'autonomie de la personne à protéger<sup>20</sup>.

---

<sup>12</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 245.

<sup>13</sup> *Ibidem*.

<sup>14</sup> N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, « La nouvelle loi sur les personnes majeures vulnérables », *op. cit.*, p. 7.

<sup>15</sup> *Ibidem*.

<sup>16</sup> *Ibidem* ; T. DELAHAYE et F. HACHEZ, « La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine », *op. cit.*, p. 466.

<sup>17</sup> T. DELAHAYE et F. HACHEZ, « La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine », *op. cit.*, p. 466.

<sup>18</sup> *Ibidem* ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, « La nouvelle loi sur les personnes majeures vulnérables », *op. cit.*, p. 7.

<sup>19</sup> E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, p. 473 ; article 492 al. 2 du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013.

<sup>20</sup> N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, « La nouvelle loi sur les personnes majeures vulnérables », *op. cit.*, p. 7.

### 1.1.2. Le mandat extrajudiciaire

L'incapacité civile d'une personne doit être traitée prioritairement et autant que possible par le recours au mandat extrajudiciaire<sup>21</sup>. Comme son nom l'indique, il offre à une personne le loisir d'opter préventivement et librement pour les solutions habilitantes qu'elle souhaite se voir appliquer en cas d'incapacité future<sup>22</sup>. Par conséquent, cette mesure consiste en l'exécution d'un mandat spécial ou général conclu entre une personne juridiquement capable, le mandant, et le représentant qu'il a choisi pour gérer ses biens<sup>23</sup>. Comme le laissent entrevoir cette définition et l'article 490 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, le mandat extrajudiciaire doit être consenti par une personne capable<sup>24</sup>. Ce qui signifie qu'au moment de la réception du mandat extrajudiciaire par le notaire les parties comparaisant devant lui doivent être capables pour que le mandat soit valable<sup>25</sup>. A l'instar du mandat de droit commun, le mandat extrajudiciaire n'est pas valable si le mandant se trouve déjà dans un état d'incapacité lors de la conclusion du mandat<sup>26</sup>. A première vue, le mandat extrajudiciaire repose sur les mêmes fondamentaux que le mandat ordinaire<sup>27</sup>. Toutefois, un certain nombre de conditions ont été imposées par le législateur en vue de permettre au mandat extrajudiciaire de poursuivre efficacement la fonction pour laquelle il fut créé<sup>28</sup>. Outre les conditions habituelles de validité des contrats, à savoir un consentement libre et éclairé, la capacité des parties, un objet déterminé ou déterminable et une cause licite, la validité du mandat extrajudiciaire est également subordonnée à d'autres exigences plus spécifiques<sup>29</sup>. En effet, deux critères supplémentaires propres à la validité du mandat extrajudiciaire peuvent être relevés<sup>30</sup>. Le premier tient à la destination du mandat, le mandant devant être animé par l'intention d'organiser sa représentation pour le cas où une décision d'incapacité serait prononcée à son égard<sup>31</sup>. Il est opportun d'insérer cette finalité dans le mandat afin de se réserver la preuve du

---

<sup>21</sup> E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, p. 464.

<sup>22</sup> N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 59.

<sup>23</sup> A. TASIAUX, « La nouvelle loi incapacité : colosse aux pieds d'argile ? », *Le pli juridique*, décembre 2014, p. 19.

<sup>24</sup> Article 490, al. 1er du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013 ; E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, p. 468.

<sup>25</sup> *Ibidem*.

<sup>26</sup> E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, p. 468.

<sup>27</sup> M. VAN MOLLE, « Le mandat extrajudiciaire : une institution au service des personnes vulnérables », in *La protection des personnes vulnérables à la lumière de la loi du 17 mars 2013-Acte de la journée d'études organisée le 12 mai 2014 par le Conseil francophone de la F.R.N.B.*, Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 34.

<sup>28</sup> E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, pp. 469 à 474.

<sup>29</sup> *Ibid.*, p. 468.

<sup>30</sup> *Ibid.*, pp. 469 à 474.

<sup>31</sup> *Ibid.*, p. 473.

respect de cette condition de validité sans toutefois que la loi ne l'exige<sup>32</sup>. La seconde condition spécifique au mandat extrajudiciaire est son enregistrement au sein d'un fichier dont la gestion a été confiée à la Fédération Royale du Notariat belge<sup>33</sup>. Il revient au notaire ou au greffier de faire enregistrer le mandat sur demande du mandant<sup>34</sup>. Etant donné que cette formalité d'enregistrement doit être sollicitée par le mandant et que la validité du mandat en dépend, elle doit nécessairement être demandée avant que l'incapacité ne survienne<sup>35</sup>. Toujours dans un souci de protection de la personne vulnérable, le législateur a décidé de limiter la mesure aux actes de gestion patrimoniale<sup>36</sup>. Cependant, certains actes de nature patrimoniale sont exclus du mandat extrajudiciaire<sup>37</sup>. C'est notamment le cas du testament qui ne peut être dressé par l'intermédiaire d'un mandataire dans la mesure où il présente nécessairement un caractère *intuitu personae*<sup>38</sup>. Il est envisageable de prévoir que le mandat extrajudiciaire s'appliquera comme un mandat ordinaire à tous les actes, tant de gestion patrimoniale que personnels, jusqu'à ce que le mandant soit déclaré incapable<sup>39</sup>. A partir de la survenance d'un état décrit aux articles 488/1 et 488/2 du Code civil, le mandat ne s'appliquera qu'aux actes liés aux biens et des mesures de protection judiciaire devront être prononcées pour les actes relatifs à la personne<sup>40</sup>. Ces mesures de protection judiciaire peuvent être de deux types<sup>41</sup>. En effet, le législateur distingue l'assistance et la représentation<sup>42</sup>.

### 1.1.3. L'ordonnance prononçant l'incapacité d'une personne majeure : l'art du sur-mesure

Lorsque la protection extrajudiciaire est insuffisante et que l'état de la personne majeure le requiert, le juge de paix sera tenu de décider de l'application d'une mesure de protection

---

<sup>32</sup> *Ibidem*.

<sup>33</sup> *Ibid.*, p. 469.

<sup>34</sup> *Ibid.*, p. 471.

<sup>35</sup> *Ibid.*, p. 470.

<sup>36</sup> A. TASIAUX, « La nouvelle loi incapacité : colosse aux pieds d'argile ? », *op. cit.*, p. 19 ; M. VAN MOLLE, « Le mandat extrajudiciaire comme outil de planification patrimoniale », *Revue de planification patrimoniale belge et internationale*, 2014/1, pp. 83 et 84.

<sup>37</sup> M. VAN MOLLE, « Le mandat extrajudiciaire comme outil de planification patrimoniale », *Revue de planification patrimoniale belge et internationale*, 2014/1, pp. 83 et 84 ; E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, pp. 476 et 477.

<sup>38</sup> *Ibidem*.

<sup>39</sup> M. VAN MOLLE, « Le mandat extrajudiciaire : une institution au service des personnes vulnérables », *op. cit.*, pp. 35 et 36 ; E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, p. 475.

<sup>40</sup> *Ibidem* ; articles 488/1 et 488/2 du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013.

<sup>41</sup> F. DEGUEL, « La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine : vers une simplification ? », *R. G. D. C.*, 2013, p. 295 ; A. DEMORTIER et T. VAN HALTEREN, « La loi du 17 mars 2013 réformant le régime des incapacités-Principes et innovations en matière de mandat extrajudiciaire et de libéralités », *Rev. not. belge*, 2014, p. 410.

<sup>42</sup> *Ibidem*.

judiciaire<sup>43</sup>. En effet, il se peut que l'état du mandant tel que visé aux articles 488/1 ou 488/2 du Code civil se dégrade au point de justifier une mesure de protection judiciaire<sup>44</sup>. Dans ce cas, le juge de paix peut rompre le mandat extrajudiciaire partiellement ou totalement selon la compatibilité de celui-ci avec la mesure de protection judiciaire que le juge de paix a choisi comme étant la plus adéquate<sup>45</sup>. L'état dont il est fait allusion à l'article 488/1 du Code civil est défini comme le fait pour un majeur d'être « totalement ou partiellement hors d'état d'assumer lui-même, comme il se doit, sans assistance ou autre mesure de protection, fût-ce temporairement, la gestion de ses intérêts patrimoniaux ou non patrimoniaux »<sup>46</sup>. Le second état qui peut justifier une mesure de protection judiciaire est la prodigalité, mentionnée à l'article 488/2 du Code civil<sup>47</sup>. Cet état est apprécié par le juge de paix au regard du certificat médical qui doit lui être délivré en même temps que la requête introductive d'instance à peine d'irrecevabilité<sup>48</sup>. Ce certificat médical doit être remis par le médecin moins de 15 jours avant d'être adressé au juge sauf si l'urgence justifie de passer outre cette exigence<sup>49</sup>. Le certificat à annexer est dit « circonstancié » dans le sens où le médecin sera tenu de respecter la structure proposée par l'Arrêté royal du 31 août 2014 pour dresser ce certificat dans lequel il constate l'état d'incapacité<sup>50</sup>. Le juge de paix devra déterminer sur cette base les actes que la personne est incapable d'accomplir et la mesure de protection qui est appropriée pour chaque acte puisque la représentation ne pourra être adoptée que lorsque cela est nécessaire à savoir lorsque le régime de l'assistance est insuffisant<sup>51</sup>. A défaut pour le juge de paix de s'exprimer quant à la capacité ou non de la personne à accomplir tel ou tel acte, elle sera présumée capable d'accomplir cet acte<sup>52</sup>. Un effet pervers de ce principe consiste pour certains juges à

---

<sup>43</sup> C.-E. DE FRÉSART, « La nouvelle protection des personnes vulnérables : le point de vue des juges de paix », in *La protection des personnes vulnérables à la lumière de la loi du 17 mars 2013-Acte de la journée d'études organisée le 12 mai 2014 par le Conseil francophone de la F.R.N.B.*, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 291 à 299.

<sup>44</sup> *Ibid.*, pp. 298 et 299.

<sup>45</sup> *Ibid.*, p. 294.

<sup>46</sup> *Ibid.*, pp. 298 et 299 ; article 488/1 du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013.

<sup>47</sup> C.-E. DE FRÉSART, « La nouvelle protection des personnes vulnérables : le point de vue des juges de paix », *op. cit.*, p. 299 ; article 488/2 du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013.

<sup>48</sup> C.-E. DE FRÉSART, « La nouvelle protection des personnes vulnérables : le point de vue des juges de paix », *op. cit.*, p. 317.

<sup>49</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 268 ; F. REUSENS, « Petit aperçu de la grande réforme du droit belge des incapacités », *Ann. Dr.*, vol. 74, 2014, n°1, p. 17.

<sup>50</sup> *Ibidem* ; arrêté royal déterminant la forme et le contenu du formulaire type de certificat médical circonstancié pris en exécution de l'article 1241, alinéas 2 et 3, du Code judiciaire, adopté le 31 août 2014 ; article 1241 du Code judiciaire.

<sup>51</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, pp. 245 et 246.

<sup>52</sup> *Ibid.*, p. 245.

retenir l'incapacité de la personne vulnérable en cas de doute<sup>53</sup>. Dans deux hypothèses, le juge de paix n'aura pas le loisir de choisir comme il l'entend la mesure adéquate à l'état de la personne<sup>54</sup>. En effet, il résulte des articles 492/2 et 498 al. 2 du Code civil que les personnes qui peuvent être qualifiées de prodigues seront uniquement susceptibles d'être soumises à un régime d'assistance et en aucun cas à un régime de représentation<sup>55</sup>. La seconde entrave à la liberté de décision du juge de paix est contenue à l'article 492/5 du Code civil qui prévoit que le régime de la représentation sera automatiquement d'application lorsqu'une personne est dans un des états qui se trouvera listé par Arrêté royal comme étant « réputés altérer gravement et de façon persistante la faculté de la personne à protéger d'assumer dûment la gestion de ses intérêts patrimoniaux, même en recourant à l'assistance »<sup>56</sup>. En tout état de cause, le juge de paix devra au minimum se prononcer sur la capacité ou l'incapacité de la personne à propos de 19 actes ayant trait à la personne et de 18 actes relatifs aux biens parmi lesquels figurent la vente et l'acquisition d'un bien immobilier<sup>57</sup>. Cet exercice impliquera un véritable effort de la part du juge pour chercher des solutions sur-mesure dans le sens où il devra respecter les principes de subsidiarité et de proportionnalité tout en gardant à l'esprit que chacune de ses décisions devra être motivée<sup>58</sup>.

#### 1.1.4. L'assistance judiciaire

Comme expliqué dans la section précédente, lorsque l'état d'une personne ne lui permet plus de s'engager elle-même valablement dans des relations juridiques ou que le mandat extrajudiciaire s'avère insatisfaisant, il faudra requérir le juge de paix de prononcer des mesures de protection judiciaire<sup>59</sup>. Le principe de subsidiarité impose de recourir par préférence au régime de l'assistance, qui préserve davantage l'autonomie de la personne

---

<sup>53</sup> C.-E. DE FRÉSART, « La nouvelle protection des personnes vulnérables : le point de vue des juges de paix », *op. cit.*, p. 305.

<sup>54</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 246.

<sup>55</sup> *Ibidem* ; articles 492/2 et 498 al. 2 du Code civil ; J. NOLF, *Les personnes vulnérables dans le nouveau droit : la protection avec ou sans le juge, le nouveau menu à la carte à partir du premier septembre 2014*, Heule, Inni Publishers, 2015, p. 33.

<sup>56</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 246 ; article 492/5 du Code civil.

<sup>57</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, pp. 247 à 249 ; C.-E. DE FRÉSART, « La nouvelle protection des personnes vulnérables : le point de vue des juges de paix », *op. cit.*, p. 305.

<sup>58</sup> *Ibidem*.

<sup>59</sup> N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 116 ; E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, pp. 495 et 496.

incapable<sup>60</sup>. D'ailleurs, à défaut de précision de la part du juge de paix dans son ordonnance, c'est le régime de l'assistance qui s'appliquera et non celui de la représentation<sup>61</sup>. Un des objectifs de la loi du 17 mars 2013 étant de permettre des solutions sur mesure, le juge de paix aura le loisir de modaliser le régime d'assistance comme il le juge à propos selon les spécificités du cas d'espèce<sup>62</sup>. L'article 498/1 du Code civil encourage le juge à préciser de telles modalités lorsqu'il se prononce en faveur de l'assistance pour le cas où la personne incapable accomplirait un acte précis ou en étant animée d'une intention précise<sup>63</sup>. La plupart du temps, les juges de paix feront l'impasse sur ces adaptations particulières<sup>64</sup>. En l'absence de telles précisions et par conséquent de façon assez générale, la règle qui s'impose est l'exigence du consentement écrit et préalable de l'administrateur pour que la personne incapable puisse poser l'acte visé par la mesure de protection<sup>65</sup>. Lorsque cet acte est une opération qui nécessite l'autorisation préalable d'un juge de paix dans le cadre du régime de la représentation, il devra être cosigné par l'administrateur pour que la personne assistée soit valablement engagée<sup>66</sup>. Ainsi, si la personne est sous assistance, elle signera l'acte de vente avec son administrateur ou moyennant son consentement préalable selon les modalités prévues<sup>67</sup>. Cependant, si l'administrateur des biens constate que les intérêts de la personne protégée risquent d'être préjudiciés par l'acte en question, il s'abstiendra de donner son consentement<sup>68</sup>. Il en va de même pour l'administrateur de la personne mais dans ce cas le législateur se montre plus exigeant en requérant que l'acte soit « manifestement » préjudiciable à la personne vulnérable pour justifier un refus de consentement de

---

<sup>60</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, pp. 245 et 246 ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 131.

<sup>61</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 255.

<sup>62</sup> *Ibidem* ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 130.

<sup>63</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 255 ; Article 498/1 du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013.

<sup>64</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 255.

<sup>65</sup> *Ibid.*, p. 256 ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 130.

<sup>66</sup> *Ibidem*.

<sup>67</sup> P. VAN den EYNDE, « Le testament, la donation, le contrat de mariage et la vente par une personne vulnérable » in *La protection des personnes vulnérables à la lumière de la loi du 17 mars 2013-Acte de la journée d'études organisée le 12 mai 2014 par le Conseil francophone de la F.R.N.B.*, Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 187.

<sup>68</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 256 ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, pp. 130 et 131.

l'administrateur<sup>69</sup>. Le régime de l'assistance est un accompagnement de la personne vulnérable dans la mesure où elle accomplit l'acte elle-même mais moyennant le contrôle bienveillant de son administrateur<sup>70</sup>. Il en va différemment pour le régime de la représentation<sup>71</sup>.

#### 1.1.5. La représentation judiciaire et la gestion

Contrairement au régime d'assistance, la représentation et la gestion impliquent que la personne protégée ne pourra plus poser elle-même les actes à l'égard desquels elle est protégée<sup>72</sup>. L'administrateur jouera le rôle d'intermédiaire et agira au nom et pour le compte de la personne vulnérable<sup>73</sup>. Par exemple, dans l'hypothèse d'une vente, si le régime de la représentation s'applique, seul l'administrateur signera l'acte de vente au nom et pour le compte de l'administré<sup>74</sup>. Le caractère astreignant de ce régime explique que, en vertu du principe de subsidiarité, il n'y soit recouru que lorsque l'état du justiciable le requiert<sup>75</sup>. La représentation est définie par le législateur comme « l'intervention de l'administrateur au nom et pour le compte de la personne protégée » tandis que la notion de gestion couvre « l'intervention de l'administrateur consistant à accomplir des actes relatifs aux biens qui ne peuvent pas donner lieu à une représentation »<sup>76</sup>. Néanmoins, malgré la substitution de l'administrateur à la personne protégée, l'article 499/1 du Code civil prescrit à l'administrateur le devoir de faire intervenir, autant que possible, la personne incapable à l'opération juridique conformément au principe de promotion de l'autonomie des personnes qui traverse la loi du 17 mars 2013<sup>77</sup>. Certains actes supposent une autorisation spéciale et préalable du juge de paix pour être valablement posés par l'administrateur investi d'une

---

<sup>69</sup> *Ibidem*.

<sup>70</sup> N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, pp. 115 et 130.

<sup>71</sup> *Ibid.*, pp. 131 et 132.

<sup>72</sup> *Ibid.*, p. 132 ; J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 256.

<sup>73</sup> *Ibidem*.

<sup>74</sup> *Ibidem*.

<sup>75</sup> N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 131.

<sup>76</sup> Article 494, f et g du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013 ; J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 256 ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 115.

<sup>77</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, pp. 256 et 257 ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 132.

mission de représentation<sup>78</sup>. Ces actes sont énumérés à l'article 499/7 §1<sup>er</sup> et §2 du Code civil<sup>79</sup>. Il faut bien être attentif car les actes repris sur ces listes ne correspondent pas tout à fait avec ceux de l'article 492/1 du Code civil à l'égard desquels le juge de paix doit se prononcer quant à la capacité ou non pour la personne vulnérable de les poser<sup>80</sup>. Le premier paragraphe concerne les actes relatifs aux biens alors que le deuxième paragraphe concerne les actes relatifs aux personnes<sup>81</sup>. Ces opérations nécessitant une autorisation spéciale sont au nombre de dix-sept : trois relatives aux personnes et quatorze ont trait aux biens<sup>82</sup>. Parmi, ces dernières, se trouvent la vente des biens de la personne incapable et l'achat d'un bien immobilier au nom et pour le compte de celle-ci<sup>83</sup>.

## **1.2. Le régime d'incapacité des mineurs**

Le législateur a distingué le statut du majeur incapable et celui du mineur pour plusieurs raisons liées à la cause de leur incapacité<sup>84</sup>. En effet, les mineurs sont tous logés à la même enseigne car leur incapacité civile est justifiée par leur jeune âge, exception faite des mineurs émancipés comme nous le verrons<sup>85</sup>. Par contre, l'incapacité des majeurs trouve sa cause dans une déficience mentale ou une vulnérabilité qui peut prendre des formes multiples<sup>86</sup>. Ceci explique le souci du législateur d'apprécier leur situation *in concreto* ainsi que la propension à préserver une part d'autonomie pour ces personnes qui ne peuvent être traitées comme des enfants malgré les ressemblances tangibles entre le régime des majeurs incapables et celui des mineurs<sup>87</sup>.

---

<sup>78</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 258 ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, pp. 137 à 140.

<sup>79</sup> *Ibidem* ; article 499/7 §1<sup>er</sup> et 2 du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013.

<sup>80</sup> C.-E. DE FRÉSART, « La nouvelle protection des personnes vulnérables : le point de vue des juges de paix », *op. cit.*, p. 308.

<sup>81</sup> J.-L. RENCHON, « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *op. cit.*, p. 258 ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, pp. 137 à 140 ; article 499/7 §1<sup>er</sup> et 2 du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013.

<sup>82</sup> *Ibidem*.

<sup>83</sup> Article 499/7 § 2, 1<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013.

<sup>84</sup> N. GALLUS, « La loi belge du 17 mars 2013 réformant le régime d'incapacité des majeurs : objectifs et dispositions relatives à la personne », in *La protection des incapables majeurs et le droit du mandat : droit belge et comparé*, Limal, Anthemis, 2014, p. 14.

<sup>85</sup> *Ibidem*.

<sup>86</sup> *Ibidem*.

<sup>87</sup> *Ibidem*.

### 1.2.1. Les principes généraux

Le mineur est la personne qui n'a pas encore atteint l'âge de la majorité légale à savoir 18 ans<sup>88</sup>. Or, tant qu'un individu n'est pas majeur, il ne peut accomplir aucun acte de droit civil<sup>89</sup>. Il y a toutefois une exception à cette règle pour les mineurs émancipés<sup>90</sup>. L'émancipation se produit soit de plein droit par l'effet du mariage soit par une décision du tribunal de la famille à l'égard d'un mineur âgé d'au moins 15 ans et sur base d'une requête<sup>91</sup>. Cette requête peut être introduite par les père et mère du mineur ou seulement par l'un d'eux s'ils ne sont pas d'accord ou si un des parents est décédé ou n'a pas de lien de filiation établi avec l'enfant<sup>92</sup>. A défaut de père ou de mère pour représenter les intérêts du mineur, le tuteur ou le subrogé tuteur pourront également introduire cette requête<sup>93</sup>. Enfin, cette initiative est attribuée au procureur du roi lorsque les demandeurs compétents font preuve d'inertie alors que les conditions de l'émancipation sont réunies<sup>94</sup>. Cependant cette exception à l'incapacité civile des mineurs doit être nuancée dans la mesure où le mineur émancipé ne pourra poser que des actes d'administration et sera, du reste, soumis à une curatelle<sup>95</sup>. Hormis l'hypothèse particulière de l'émancipation, tout mineur est juridiquement incapable et doit par conséquent se faire représenter par un majeur pour accomplir valablement des actes civils<sup>96</sup>. Deux situations doivent être distinguées<sup>97</sup>. La première est celle où les père et mère de l'enfant, ou au moins l'un d'eux, sont en vie et aptes à le représenter conformément à l'article 376 du Code civil c'est-à-dire non seulement pour représenter la personne du mineur mais aussi pour administrer ses biens<sup>98</sup>. La seconde situation est l'ouverture d'une tutelle<sup>99</sup>. Les circonstances

---

<sup>88</sup> F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales » in *100 questions les plus fréquentes en droit immobilier*, Liège, Edi. Pro, 2007, p. 29 ; article 388 du Code civil.

<sup>89</sup> F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, p. 29.

<sup>90</sup> *Ibid.*, pp. 35 et 36 ; articles 476 à 486 du Code civil.

<sup>91</sup> F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, pp. 35 et 36 ; articles 476 et 477 du Code civil.

<sup>92</sup> Article 477 du Code civil.

<sup>93</sup> *Ibid.*, article 478.

<sup>94</sup> *Ibid.*, articles 477 et 479.

<sup>95</sup> F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, p. 36 ; article 481 du Code civil.

<sup>96</sup> F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, p. 29.

<sup>97</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *Revue de planification patrimoniale belge et internationale*, 2014/1, p. 31.

<sup>98</sup> *Ibidem* ; article 376 du Code civil.

qui justifient la désignation d'un tuteur sont au nombre de 5 : lorsque les père et mère sont décédés, légalement inconnus, dans l'impossibilité durable d'exercer l'autorité parentale, incapables d'exprimer leur volonté ou présumés ou déclarés absents<sup>100</sup>. Le tuteur est chargé de représenter la personne du mineur et de gérer son patrimoine<sup>101</sup>. Toutefois, lorsque l'intérêt du mineur et des circonstances exceptionnelles le justifient, la tutelle des biens et la tutelle de la personne peuvent être séparées comme c'est le cas pour l'administration des majeurs incapables depuis la loi de 2013<sup>102</sup>. Le tuteur exerce sa mission sous le contrôle du juge de paix<sup>103</sup>. Un subrogé-tuteur sera désigné pour représenter ponctuellement le mineur en cas de conflits entre les intérêts de ce dernier et ceux du tuteur qui le représente habituellement<sup>104</sup>. Le subrogé-tuteur est également investi de la mission de veiller au bon accomplissement de sa fonction par le tuteur et de rapporter au juge de paix les erreurs qu'il constate<sup>105</sup>. Enfin, pareillement au régime d'administration des incapables majeurs, l'article 410 du Code civil soumet la validité de certaines opérations, dont la vente et l'achat de biens immobiliers, à l'autorisation spéciale et préalable du juge de paix<sup>106</sup>.

### 1.2.2. La vente ou l'achat d'un bien immobilier par un mineur<sup>107</sup>

Que le mineur soit représenté par ses père et mère, l'un d'eux seulement ou un tuteur ne change rien au fait que l'aliénation d'un bien immobilier ou l'acquisition d'un tel bien suppose, pour être valable, l'autorisation spéciale et préalable du juge de paix en vertu, respectivement, des articles 410 §1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 410 §1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup> du Code civil<sup>108</sup>. Cet article impose cette formalité supplémentaire car ces actes sont des actes dits de disposition, qui emportent des conséquences juridiques relativement lourdes<sup>109</sup>. C'est pourquoi, la requête visant à

---

<sup>99</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *op. cit.*, p. 31.

<sup>100</sup> Article 389 du Code civil.

<sup>101</sup> *Ibid.*, article 405 §1<sup>er</sup>.

<sup>102</sup> *Ibid.*, article 395 §1<sup>er</sup> ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 115.

<sup>103</sup> Article 413 du Code civil.

<sup>104</sup> *Ibid.*, article 404 ; F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, p. 31.

<sup>105</sup> Article 403 du Code civil ; F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, p. 31.

<sup>106</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *op. cit.*, pp. 44 et 45 ; articles 410 et 499/7 du Code civil.

<sup>107</sup> Pour un modèle de requête en vue d'obtenir l'autorisation d'une vente de gré à gré impliquant un mineur voir : R. THIRION et V. VAN DEN PLAS, « vente de gré à gré d'un immeuble appartenant en tout ou en partie au mineur », *Rép. not.*, tome I, Les personnes, livre 11, Minorité, Bruxelles, Larcier, 2003, Modèle 44.

<sup>108</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *op. cit.*, pp. 44 et 45 ; article 410 §1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> du Code civil.

<sup>109</sup> *Ibidem*.

obtenir l'autorisation du juge devra contenir un argumentaire afin de convaincre le juge de la conformité de l'opération aux intérêts du mineur<sup>110</sup>. Le poids juridique de tels actes implique également que le mineur émancipé ne pourra pas agir seul et il devra être assisté par son curateur ainsi qu'obtenir l'autorisation préalable du juge de paix<sup>111</sup>. Cela entraîne aussi l'interdiction pour le tuteur ou le subrogé-tuteur d'acquérir le bien immobilier appartenant au mineur et ce même si ils recourent à un intermédiaire pour procéder à l'acquisition<sup>112</sup>. Lorsque l'acte autorisé est une vente, un certain contrôle est aussi de mise au niveau de la réception du prix de vente<sup>113</sup>. Ainsi, le subrogé-tuteur devra contresigner la quittance donnée à l'acquéreur par le tuteur<sup>114</sup>. Ce prix sera généralement déposé sur un compte bancaire au nom du mineur et dont celui-ci ne pourra disposer qu'au jour de sa majorité<sup>115</sup>. Lorsque l'opération visée est une acquisition, des autorisations spéciales préalables supplémentaires devront être octroyées par le juge de paix si cet achat est financé par un emprunt ou pour la constitution d'une hypothèque sur un bien appartenant au mineur, ce qui va habituellement de pair avec la souscription d'une ouverture de crédit<sup>116</sup>.

### **1.3. L'autorisation du juge de paix de vendre ou d'acheter un bien au nom et pour le compte d'un incapable**

#### 1.3.1. La requête en vue d'obtenir une autorisation spéciale du juge de paix

Lorsque la personne vulnérable est sous le régime de la représentation, une autorisation spéciale devra être obtenue du juge de paix avant toute aliénation ou acquisition immobilière en vertu de l'article 499/7 §2, 1° et 9° du Code civil pour les incapables majeurs et de l'article 410 §1<sup>er</sup>, 1° et 9° du Code civil pour les incapables mineurs<sup>117</sup>. Concernant les incapables majeurs, certains auteurs estiment que l'autorisation préalable est seulement exigée à l'égard des actes soumis au régime de la représentation au motif que l'article 499/7 est inséré dans la

---

<sup>110</sup> F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, p. 32.

<sup>111</sup> *Ibid.*, p. 36 ; articles 480 et 484 du Code civil.

<sup>112</sup> F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, p. 31 ; article 411 du Code civil.

<sup>113</sup> F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, p. 32.

<sup>114</sup> *Ibidem.*

<sup>115</sup> *Ibidem.*

<sup>116</sup> *Ibid.*, p. 35.

<sup>117</sup> N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, pp. 138 à 140 ; B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *op. cit.*, pp. 45, 49 et 50.

section relative à la représentation<sup>118</sup>. Cependant, cette disposition ne précise pas clairement qu'elle n'est applicable qu'aux actes régis par la représentation<sup>119</sup>. Ceci explique la thèse de Pierre Van den Eynde qui consiste à considérer que l'autorisation du juge de paix s'impose autant aux actes soumis au régime de l'assistance qu'à ceux qui tombent sous la technique de la représentation pour autant qu'ils figurent dans une des deux listes de l'article 499/7<sup>120</sup>. La doctrine parle d'autorisation « spéciale » car elle doit être réitérée pour chaque opération visée à l'article 499/7 du Code civil<sup>121</sup>. Elle n'a donc pas de portée générale<sup>122</sup>. En principe, la vente qui implique une personne incapable aura lieu sous la forme d'une vente publique<sup>123</sup>. Toutefois, il est possible de solliciter dans la requête que la vente soumise à autorisation prenne la forme d'une vente de gré à gré<sup>124</sup>. Il s'agit d'une autorisation supplémentaire portant non plus sur le fait même de la vente mais sur sa forme<sup>125</sup>. Le requérant devra convaincre le juge de paix de l'intérêt de procéder à une vente de gré à gré plutôt qu'à une vente publique<sup>126</sup>. Cet intérêt doit être apprécié au regard de la situation de l'incapable<sup>127</sup>. C'est pourquoi, dans ce cas, il est indispensable de joindre un projet d'acte à la requête afin d'étayer l'argumentation et de rassurer le juge<sup>128</sup>. L'intérêt de la personne incapable à l'opération de vente est apprécié souverainement par le juge de paix<sup>129</sup>. Le représentant devra non seulement prouver que l'acte est nécessaire à la situation de l'administré mais également qu'il lui est profitable<sup>130</sup>. Lorsque l'incapable représenté est un mineur émancipé, son intérêt à l'opération sera évalué moins sévèrement par le juge de paix que pour les autres mineurs c'est-à-dire qu'il suffit que l'acte soit conforme aux intérêts d'une personne adulte normalement prudente et diligente située dans un même contexte juridique et factuel<sup>131</sup>. Une autorisation

---

<sup>118</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *op. cit.*, pp. 49 et 50 ; article 499 du Code civil.

<sup>119</sup> Article 499/7 du Code civil.

<sup>120</sup> P. VAN den EYNDE, « Le testament, la donation, le contrat de mariage et la vente par une personne vulnérable », *op. cit.*, p. 187.

<sup>121</sup> B. LOUVEAUX, « La vente d'un immeuble appartenant pour partie-même partiellement-à un incapable, mineur ou majeur », *Immobilier*, Kluwer, 16 octobre 2013, p. 2.

<sup>122</sup> *Ibidem*.

<sup>123</sup> *Ibid.*, p. 3.

<sup>124</sup> *Ibidem*.

<sup>125</sup> *Ibidem*.

<sup>126</sup> *Ibidem*.

<sup>127</sup> *Ibidem*.

<sup>128</sup> *Ibidem* ; B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *op. cit.*, pp. 45 et 50.

<sup>129</sup> B. DELMOTTE et A. DE LOVINOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 103.

<sup>130</sup> *Ibidem*.

<sup>131</sup> *Ibidem*.

complémentaire du juge de paix est requise lorsqu'il devient impératif pour les intérêts de la personne protégée de vendre son domicile en raison d' « une hospitalisation ou d'un éloignement de longue durée »<sup>132</sup>. Le requérant devra motiver sa démarche par une « impérieuse nécessité » en raison des graves conséquences qu'une telle décision implique pour le patrimoine de la personne protégée<sup>133</sup>. Dans l'hypothèse d'une acquisition par la personne vulnérable, il faudra préciser dans la requête la provenance des fonds, les motifs de l'achat et les avantages que cette opération génère pour l'incapable<sup>134</sup>. A cette fin, il sera, ici aussi, opportun de joindre un projet de l'acte notarié à la requête<sup>135</sup>.

### 1.3.2. L'autorisation spéciale et préalable du juge de paix

L'obligation d'obtenir préalablement l'autorisation du juge de paix consiste en une vérification en amont du bien fondé des actes que l'administré envisage de poser par le biais de son administrateur<sup>136</sup>. D'autant que les actes que le législateur a listés comme étant soumis à autorisation sont des actes qui sont susceptibles d'engager considérablement le patrimoine de la personne protégée<sup>137</sup>. C'est pourquoi, le juge de paix veillera à s'assurer que l'opération répond aux besoins et intérêts de la personne vulnérable<sup>138</sup>. A cette fin, il exerce un contrôle d'opportunité sur l'acte dont il est fait état dans la requête en autorisation<sup>139</sup>. Le juge de paix devra non seulement se prononcer sur le fait de vendre un immeuble appartenant à la personne protégée mais aussi sur l'opportunité de cette vente<sup>140</sup>. Cette méthode d'appréciation du juge de paix vaut lorsque le bien appartient uniquement à la personne protégée<sup>141</sup>. En revanche, si le bien est en indivision, en vertu de l'article 815 du Code civil, le juge de paix ne pourra pas refuser la vente au motif qu'elle ne serait pas opportune au regard des intérêts de la personne

---

<sup>132</sup> Article 499/9 al. 2 du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013 ; B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *op. cit.*, p. 50.

<sup>133</sup> B. DELMOTTE et A. DE LOVINFOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 103.

<sup>134</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *op. cit.*, pp. 45 et 50.

<sup>135</sup> *Ibidem.*

<sup>136</sup> N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 140.

<sup>137</sup> *Ibidem.*

<sup>138</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *op. cit.*, pp. 45 et 50.

<sup>139</sup> B. LOUVEAUX, « La vente d'un immeuble appartenant pour partie-même partiellement-à un incapable, mineur ou majeur », *op. cit.*, p. 2.

<sup>140</sup> *Ibidem.*

<sup>141</sup> *Ibid.*, pp. 2 et 3.

incapable car il ne peut pas obliger les parties à rester en indivision<sup>142</sup>. Il pourra seulement soulever la primauté du partage en nature pour éviter la vente mais encore faut-il que celui-ci soit concrètement réalisable c'est-à-dire que la formation de lots semblables soit possible<sup>143</sup>. Hormis l'hypothèse de l'indivision qui diminue la liberté d'appréciation du juge de paix, le juge peut aussi préciser dans son ordonnance que la vente ne sera autorisée que moyennant le respect de certaines conditions qu'il fixe souverainement<sup>144</sup>. L'absence d'autorisation est sanctionnée par la nullité<sup>145</sup>. Cette nullité est relative dans le sens où elle ne peut être pointée que par la personne protégée, ses ayants-droit ou ses administrateurs<sup>146</sup>. Elle joue de plein droit sans que le préjudice causé à la personne incapable ne doive être prouvé<sup>147</sup>. Cette nullité peut néanmoins être couverte par l'accomplissement des formalités requises à savoir dès lors que l'autorisation du juge de paix est finalement obtenue<sup>148</sup>. L'ordonnance d'autorisation peut faire l'objet d'un recours en opposition ou en appel dans un délai d'un mois à compter de sa signification<sup>149</sup>. Toutefois, cette ordonnance peut être mise à exécution dès son prononcé, celle-ci étant revêtue d'une force exécutoire provisoire<sup>150</sup>. Néanmoins, l'administrateur se gardera d'une exécution hâtive au risque d'assumer la réparation des conséquences préjudiciables pour la personne incapable<sup>151</sup>.

---

<sup>142</sup> *Ibid.*, p. 3 ; J. FONTEYN, « Brèves considérations relatives à la vente d'un immeuble appartenant, pour partie, à un mineur », *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, p. 485.

<sup>143</sup> B. LOUVEAUX, « La vente d'un immeuble appartenant pour partie-même partiellement-à un incapable, mineur ou majeur », *op. cit.*, p. 3.

<sup>144</sup> B. DELMOTTE et A. DE LOVINFOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 103.

<sup>145</sup> F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, p. 34 ; P. VAN den EYNDE, « Le testament, la donation, le contrat de mariage et la vente par une personne vulnérable », *op. cit.*, p. 188.

<sup>146</sup> *Ibidem.*

<sup>147</sup> F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, p. 34.

<sup>148</sup> *Ibid.*, p. 35 ; P. VAN den EYNDE, « Le testament, la donation, le contrat de mariage et la vente par une personne vulnérable », *op. cit.*, p. 188.

<sup>149</sup> B. DELMOTTE et A. DE LOVINFOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 103.

<sup>150</sup> *Ibidem.*

<sup>151</sup> *Ibidem.*

## **1.4. L'impossibilité de signer un compromis avant l'autorisation spéciale et préalable du juge de paix**

### 1.4.1. Le rejet du compromis sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix

Lorsque les parties à la vente comprennent un incapable, la vente a normalement lieu sous la forme d'une vente publique<sup>152</sup>. Néanmoins, comme précisé précédemment, la vente peut être réalisée de gré à gré si le représentant de la personne protégée parvient à prouver que ce type de vente rencontre davantage les intérêts de l'incapable que la vente publique<sup>153</sup>. Dans le cadre d'une vente de gré à gré, les négociations se soldent généralement par la conclusion d'un compromis qui est la preuve des engagements réciproques du vendeur de délivrer le bien et de l'acquéreur de payer le prix<sup>154</sup>. Un tel compromis a la valeur juridique d'une vente en vertu de l'article 1589 du Code civil<sup>155</sup>. Or, un incapable ne peut s'engager à acquérir ou à acheter sans l'autorisation du juge de paix<sup>156</sup>. C'est là le cœur du problème. Certains professionnels ont tenté de pallier à cet obstacle par la technique du compromis sous condition suspensive de l'obtention ultérieure de l'autorisation d'un juge de paix<sup>157</sup>. Cependant, la jurisprudence de la Cour de cassation relative aux effets des conditions suspensives a progressivement discrédité ce procédé<sup>158</sup>. Le premier arrêt en la matière, un arrêt du 9 février 1933, a d'abord consacré l'idée selon laquelle la convention sous condition n'existerait pas tant que la condition n'est pas réalisée<sup>159</sup>. A cette époque, la technique du compromis sous condition suspensive de l'autorisation du juge ne posait pas de difficulté dans la mesure où tant que la condition était pendante, l'engagement de l'incapable était

---

<sup>152</sup> E. VAN BRUTSEM et M. VAN BRUTSEM, « De quelques propos relatifs au compromis de vente d'un immeuble appartenant à un incapable majeur, établi sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix », 2009, *J.L.M.B.*, p. 108 ; D. PATART, « La vente d'un bien immeuble appartenant à un incapable : examen de deux problèmes particuliers rencontrés dans la pratique », *Rec. gén. enr. not.* 4, pp. 147 et 148.

<sup>153</sup> *Ibidem*.

<sup>154</sup> D. PATART, « La vente d'un bien immeuble appartenant à un incapable : examen de deux problèmes particuliers rencontrés dans la pratique », *op. cit.*, p. 149.

<sup>155</sup> *Ibidem*.

<sup>156</sup> Article 410 §1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> du Code civil pour les incapables mineurs et article 499/7 §2, 1<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> du Code civil tel que modifié par la loi du 17 mars 2013 pour les incapables majeurs.

<sup>157</sup> D. PATART, « La vente d'un bien immeuble appartenant à un incapable : examen de deux problèmes particuliers rencontrés dans la pratique », *op. cit.*, pp. 149 et 150 ; E. VAN BRUTSEM et M. VAN BRUTSEM, « De quelques propos relatifs au compromis de vente d'un immeuble appartenant à un incapable majeur, établi sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix », *op. cit.*, p. 110.

<sup>158</sup> D. PATART, « La vente d'un bien immeuble appartenant à un incapable : examen de deux problèmes particuliers rencontrés dans la pratique », *op. cit.*, p. 150 ; E. VAN BRUTSEM et M. VAN BRUTSEM, « De quelques propos relatifs au compromis de vente d'un immeuble appartenant à un incapable majeur, établi sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix », *op. cit.*, p. 110.

<sup>159</sup> *Ibidem* ; Cass., 9 février 1933, *Pas.*, 1933, I, p. 103.

inexistant<sup>160</sup>. Toutefois, la Cour de cassation a opéré un revirement de jurisprudence dans son arrêt du 5 juin 1981<sup>161</sup>. En effet, dans cette espèce, la Cour estima que la condition suspensive suspend l'exécution de l'obligation qui en est l'objet mais pas sa naissance<sup>162</sup>. Ce nouvel enseignement change la donne dans le sens où il devient juridiquement incorrect de convenir, en présence d'un incapable, un compromis sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix puisque de ce fait l'administrateur engagerait l'incapable vis-à-vis de l'autre partie avant même d'en être autorisé par le juge de paix<sup>163</sup>. Or, faut-il le rappeler, l'autorisation préalable et spéciale du juge de paix est un élément essentiel de la vente d'un bien appartenant à un incapable<sup>164</sup>. Par conséquent, un tel compromis méconnaît les dispositions consacrées à la protection des incapables et est, de ce fait, susceptible d'être sanctionné d'une nullité relative<sup>165</sup>. Cette méconnaissance de la protection due aux personnes vulnérables intervient à deux niveaux<sup>166</sup>. Premièrement, elle consiste en une violation du caractère préalable de l'autorisation du juge de paix car l'administrateur engage la personne protégée avant cette autorisation par la conclusion du compromis, qui existe nonobstant la suspension de son exécution<sup>167</sup>. Simultanément, une illégalité se produit également par le fait, pour l'incapable, d'être immédiatement lié par certaines obligations, qui ne font pas l'objet de la condition suspensive mais qui relèvent de la convention<sup>168</sup>. A ce titre, citons notamment l'obligation pour le vendeur incapable de s'abstenir d'accepter une autre offre, même si elle s'avère plus intéressante<sup>169</sup>.

#### 1.4.2. Les alternatives développées par la pratique

Face à l'illégalité du compromis sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix, les praticiens ont tenté d'élaborer des solutions alternatives<sup>170</sup>. Les notaires ont

---

<sup>160</sup> E. VAN BRUTSEM et M. VAN BRUTSEM, « De quelques propos relatifs au compromis de vente d'un immeuble appartenant à un incapable majeur, établi sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix », *op. cit.*, p. 110.

<sup>161</sup> *Ibidem* ; Cass., 5 juin 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 1149.

<sup>162</sup> *Ibidem* ; D. PATART, « La vente d'un bien immeuble appartenant à un incapable : examen de deux problèmes particuliers rencontrés dans la pratique », *op. cit.*, pp. 150 et 151.

<sup>163</sup> D. PATART, « La vente d'un bien immeuble appartenant à un incapable : examen de deux problèmes particuliers rencontrés dans la pratique », *op. cit.*, pp. 151 et 152.

<sup>164</sup> D. PIRE, F. DEGUEL, J. LARUELLE, A. PAULUS, et S. LOUIS, « Chapitre IX : Minorité et Tutelle » *Chroniques Notariales*, Vol. 62, 2015, p. 117.

<sup>165</sup> M. GREGOIRE, « La vente par un incapable », *Notamus*, 2004/2, p. 47.

<sup>166</sup> J.-L. VAN BOXSTAEL, « Note sous J.P. Fontaine l'Evêque, 1<sup>er</sup> mars 2013 », *Rev. not. belge*, 2014/5, n°3085, p. 337.

<sup>167</sup> *Ibidem*.

<sup>168</sup> *Ibidem*.

<sup>169</sup> *Ibidem*.

<sup>170</sup> D. PATART, « La vente d'un bien immeuble appartenant à un incapable : examen de deux problèmes particuliers rencontrés dans la pratique », *op. cit.*, pp. 152 et 153.

notamment développé la technique dite de l'engagement préalable<sup>171</sup>. Ce dernier consiste à reprendre les engagements des parties tels qu'ils sont ressortis des négociations mais en veillant à les formuler comme des intentions et non comme des engagements contraignants qui lieraient les parties<sup>172</sup>. Cette solution nous semble la plus adéquate et la plus juste pour deux raisons. Premièrement, car cela évite à la partie capable de s'engager unilatéralement sans réciprocité de la part de son futur cocontractant. La seconde raison est que cet engagement préalable permet de reprendre en détail, comme le ferait un compromis, les conditions de la future vente. Toutefois, l'appellation d'« engagement préalable » est regrettable car cela laisse entendre que les parties seraient déjà pieds et poings liés par la convention, ce qui ne peut être le cas pour les raisons évoquées dans le paragraphe précédent. Une autre solution parfois usitée dans la pratique est de faire signer une promesse d'achat<sup>173</sup>. Dans cette hypothèse, l'acquéreur est tenu par son engagement d'acheter sans avoir la garantie que le bien lui sera vendu<sup>174</sup>. Toutefois, si cette promesse d'achat est signée par l'administrateur du vendeur incapable, elle devient définitive<sup>175</sup>. En effet, l'administrateur n'a pas accepté l'offre elle-même mais il reconnaît la convention et empêche ainsi que la promesse d'acquérir puisse être retirée<sup>176</sup>. Il n'y a donc pas vente mais si l'administrateur se rétracte au nom du vendeur incapable après avoir obtenu l'autorisation requise, l'acquéreur pourra invoquer la *culpa in contrahendo* afin d'engager la responsabilité civile de l'administrateur et d'obtenir des dommages et intérêts<sup>177</sup>. Ce genre de procédé est nécessaire pour offrir une certaine garantie à l'acquéreur, malgré l'incapacité du vendeur, lorsque cet acquéreur doit faire des démarches auprès des banques pour obtenir une ouverture de crédit en vue de l'acquisition. In fine, peu importe le procédé utilisé pour coucher le résultat des négociations sur papier, l'essentiel étant qu'aucune vente n'ait lieu tant que le feu vert n'a pas été donné par le juge de paix, garant des intérêts de l'incapable dans l'opération<sup>178</sup>.

---

<sup>171</sup> M. GREGOIRE, « La vente par un incapable », *op. cit.*, pp. 47 et 48.

<sup>172</sup> *Ibidem*.

<sup>173</sup> D. PATART, « La vente d'un bien immeuble appartenant à un incapable : examen de deux problèmes particuliers rencontrés dans la pratique », *op. cit.*, pp. 152 et 153 ; E. VAN BRUTSEM et M. VAN BRUTSEM, « De quelques propos relatifs au compromis de vente d'un immeuble appartenant à un incapable majeur, établi sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix », *op. cit.*, pp. 111 et 112.

<sup>174</sup> *Ibidem*.

<sup>175</sup> *Ibidem*.

<sup>176</sup> *Ibidem* ; M. GREGOIRE « Quelques problèmes pratiques liés à la gestion des biens de la personne protégée » in *Travaux du Comité d'Etudes et de Législation*, Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 137.

<sup>177</sup> *Ibidem*.

<sup>178</sup> M. GREGOIRE « Quelques problèmes pratiques liés à la gestion des biens de la personne protégée », *op. cit.*, p. 137.

## **DEUXIÈME PARTIE : DE QUELQUES QUESTIONS PRATIQUES**

Le décor étant désormais planté, il nous incombe de soulever quelques questions et particularités auxquelles le juriste notarial est susceptible d'être confronté. L'incapacité civile d'une personne suppose des dérogations au droit commun et à ce titre, la vigilance s'impose. En effet, le juriste ne peut pas transposer tous les mécanismes civils qu'il connaît à la situation de son client incapable sans interroger au préalable leur compatibilité avec la vulnérabilité de ce dernier. Cette première réflexion aboutit à se poser la question de la possibilité de se porter fort pour un incapable. Dans une seconde section, nous examinerons la procédure de la vente lorsqu'elle implique une personne vulnérable ainsi que certaines anomalies procédurales créées par le législateur. Enfin, nous terminerons cette approche pratique par une analyse de la contribution du notaire dans les processus de décèlement des incapacités et de protection des incapables.

### **2.1. Le mécanisme du porte-fort est-il transposable aux incapables ?**

#### **2.1.1 Définition de la convention de porte-fort**

Le mécanisme du porte-fort est prévu à l'article 1120 du Code civil<sup>179</sup>. Cet article se positionne après l'article 1119 du Code civil comme une exception à l'interdiction de promettre pour un tiers contenue dans cet article 1119<sup>180</sup>. La convention de porte-fort permet à une personne, le porte-fort, de s'obliger vis-à-vis d'un cocontractant à rapporter le fait d'un tiers sans disposer pour autant d'un pouvoir de représentation à l'égard de ce tiers<sup>181</sup>. Ce « fait d'un tiers » doit être perçu au sens large<sup>182</sup>. Cela peut couvrir une obligation de faire, une obligation de ne pas faire, la ratification d'une convention conclue par le porte-fort ou encore le fait d'un tiers au sens strict du terme<sup>183</sup>. Ce tiers ne doit pas nécessairement être nommément désigné dans la convention de porte-fort dans la mesure où seul le porte-fort est lié par une obligation en vertu de cette convention et non le tiers<sup>184</sup>. Une subtilité doit en effet être précisée : le porte-fort ne s'engage pas pour autrui mais il s'engage personnellement<sup>185</sup>. Il garantit au cocontractant sa propre intervention à savoir le fait de rapporter l'engagement du

---

<sup>179</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », in *Traité de droit civil belge*, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 799 ; article 1120 du Code civil.

<sup>180</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », *op. cit.*, p. 799 ; article 1119 du Code civil.

<sup>181</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », *op. cit.*, p. 799.

<sup>182</sup> *Ibidem*.

<sup>183</sup> *Ibidem*.

<sup>184</sup> *Ibid.*, p. 803.

<sup>185</sup> P. MARCHAL, *Les incapables majeurs*, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 317 ; Y.-H. LELEU, « La protection conventionnelle des personnes vulnérables », in *Administration provisoire, questions pratiques : gestion des avoirs financiers et conclusion de contrats*, Anthemis, Liège, 2010, p. 245.

tiers<sup>186</sup>. En outre, le porte-fort n'est pas investi du pouvoir de représenter le tiers pour lequel il se porte fort<sup>187</sup>. C'est pourquoi, le tiers dont l'engagement ou la ratification fait l'objet du porte-fort est toujours libre de refuser son consentement<sup>188</sup>. En cas de refus par le tiers de ratifier l'engagement pris par le porte-fort, les principes généraux de la responsabilité contractuelle s'appliqueront et le porte-fort sera tenu de payer des dommages et intérêts pour réparer le préjudice causé au cocontractant suite à la méconnaissance de son obligation<sup>189</sup>. La stipulation d'un délai pour que le consentement ou la ratification du tiers soit obtenu par le porte-fort peut s'avérer utile pour déterminer à quel moment la responsabilité du porte-fort devra être engagée<sup>190</sup>. Lorsqu'un tel délai n'a pas été prévu dans la convention de porte-fort, c'est le juge qui appréciera ce délai en fonction des caractéristiques de l'espèce<sup>191</sup>. Dans la mesure où l'objet de l'obligation du porte-fort est la promesse d'obtenir l'engagement d'autrui, il semble logique que l'exécution en nature de la convention principale ne puisse pas être exigée du porte-fort<sup>192</sup>. Néanmoins, certains auteurs estiment qu'il est possible de prévoir, conventionnellement et par exception, que le porte-fort sera personnellement engagé envers le cocontractant d'exécuter la convention principale à défaut de ratification par le tiers<sup>193</sup>. L'obligation du porte-fort est considérée comme une obligation de résultat<sup>194</sup>. Il s'en suit que le cocontractant lésé par la non-ratification du tiers peut se contenter de prouver l'engagement pris par le porte-fort et l'absence de résultat pour obtenir des dommages et intérêts<sup>195</sup>. Toutefois, pour échapper à la mise en cause de sa responsabilité, le porte-fort peut toujours essayer de prouver qu'il a été empêché de réaliser son obligation par une cause de force majeure<sup>196</sup>. Cette preuve est cependant relativement difficile à apporter par le porte-fort et le seul fait que le tiers refuse son consentement ou sa ratification ne constitue pas en soi un

---

<sup>186</sup> *Ibidem*.

<sup>187</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », *op. cit.*, p. 800 ; J.-L. VAN BOXSTAEL et E. BEGUIN, *Droit notarial des contrats-La vente*, *op. cit.*, p. 55.

<sup>188</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », *op. cit.*, p. 806 ; FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, Bruxelles, Fédération royale des notaires de Belgique, 1983, p. 26.

<sup>189</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », *op. cit.*, pp. 799 et 802 ; Y.-H. LELEU, « La protection conventionnelle des personnes vulnérables », *op. cit.*, p. 245.

<sup>190</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », *op. cit.*, pp. 805 et 806 ; J.-L. VAN BOXSTAEL et E. BEGUIN, *Droit notarial des contrats-La vente*, *op. cit.*, p. 55.

<sup>191</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », *op. cit.*, p. 806.

<sup>192</sup> J.-L. VAN BOXSTAEL et E. BEGUIN, *Droit notarial des contrats-La vente*, *op. cit.*, p. 56.

<sup>193</sup> FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, *op. cit.*, p. 26.

<sup>194</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », *op. cit.*, p. 802.

<sup>195</sup> *Ibidem*.

<sup>196</sup> *Ibidem*.

phénomène de force majeure<sup>197</sup>. Cependant, la liberté contractuelle permet aux parties de convenir qu'exceptionnellement le porte-fort assumera une obligation de moyen et non de résultat<sup>198</sup>. Le porte-fort est une convention *sui generis* entre le porte-fort et le cocontractant<sup>199</sup>. Par conséquent, la conclusion d'une convention de porte-fort n'emporte pas la conclusion de la convention principale car celle-ci nécessite la ratification du tiers pour être valablement formée<sup>200</sup>. Ainsi, en matière de vente, les auteurs s'accordent pour dire que la convention de porte-fort n'engendre pas un transfert de propriété<sup>201</sup>. La ratification par le tiers de la convention principale a pour effet que ce dernier sera rétroactivement considéré comme étant partie à la convention depuis le jour où le porte-fort s'est engagé à obtenir son consentement<sup>202</sup>. La ratification ne doit respecter aucun formalisme particulier sauf dans l'hypothèse où la convention principale est un acte solennel<sup>203</sup>. Dans ce cas, la ratification devra revêtir la forme prescrite si la solennité de l'acte principal a pour but de protéger la volonté des parties à l'acte<sup>204</sup>. Voyons désormais si ce mécanisme si particulier est applicable aux incapables, et dans l'affirmative, si il nécessite ou non des aménagements.

### 2.1.2. La convention de porte-fort en faveur d'un incapable

Avant d'entamer une réflexion théorique, nous proposons de partager un cas concret qui nous a été soumis. Il s'agissait d'un jeune homme âgé de 17 ans et 8 mois qui envisageait d'acquérir un bien dont la configuration répondait à ses projets. Toutefois, dans la mesure où il était mineur, il devait nécessairement se faire représenter par un de ses père et mère et obtenir préalablement, par leur biais, l'autorisation préalable du juge de paix pour acquérir ce bien. Dès lors, s'est posée la question de savoir si le recours au porte-fort est possible dans un tel cas en vue de simplifier et d'accélérer le cours des choses en faisant l'impasse sur les formalités imposées dans le cadre des ventes en présence d'un incapable. Certains auteurs fournissent une réponse positive à cette question. C'est notamment le cas de Pierre Van Ommeslaghe, qui affirme, dans son *Traité de droit civil belge*, malgré que l'exemple choisi par lui soit celui de la vente par un mineur et non de l'acquisition, que le porte-fort peut avoir

---

<sup>197</sup> *Ibidem*.

<sup>198</sup> *Ibidem*.

<sup>199</sup> J.-L. VAN BOXSTAEL et E. BEGUIN, *Droit notarial des contrats-La vente*, *op. cit.*, p. 55 ; FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, *op. cit.*, p. 27.

<sup>200</sup> FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, *op. cit.*, p. 27 ; P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », *op. cit.*, p. 806.

<sup>201</sup> P. MARCHAL, *Les incapables majeurs*, *op. cit.*, p. 318 ; FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, *op. cit.*, p. 27 ; Y.-H. LELEU, « La protection conventionnelle des personnes vulnérables », *op. cit.*, p. 246.

<sup>202</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », *op. cit.*, p. 806.

<sup>203</sup> *Ibid.*, pp. 804 et 807.

<sup>204</sup> *Ibidem*.

lieu en faveur d'un mineur afin d'éviter les formalités que l'article 410 du Code civil impose pourvu que ce mineur ratifie l'acte principal dès qu'il atteindra un statut de capacité<sup>205</sup>. D'autres auteurs se rallient à cette thèse et précisent que le tuteur qui représente le mineur peut se porter fort pour ce dernier sans que l'autorisation préalable du juge de paix ne doive être recueillie<sup>206</sup>. Une fois qu'il aura atteint l'âge de la majorité et qu'il sera, par conséquent, devenu juridiquement capable, le mineur pourra ratifier la convention pour laquelle son tuteur avait cru bon de se porter fort de son consentement<sup>207</sup>. Cependant, lorsque les père et mère du mineur se portent fort pour lui et qu'ils décèdent peu de temps après alors que le mineur est leur ayant cause universel, un problème va se poser<sup>208</sup>. Effectivement, si le mineur refuse sa ratification une fois devenu majeur, comme il est en même temps l'ayant cause universel de son porte-fort, il devra payer lui-même les dommages et intérêts à son cocontractant<sup>209</sup>. Comme cela peut transparaître des explications données ci-dessus, les auteurs qui se positionnent en faveur du recours au porte-fort pour les incapables citent majoritairement à l'appui de leur conviction des illustrations concernant des incapables mineurs<sup>210</sup>. Selon nous, la raison à cela est que le porte-fort ne présente un véritable intérêt que dans le cadre des actes de disposition concernant les mineurs. En effet, pour le mineur, qui, comme dans notre exemple initiant le propos, veut poser un acte de disposition alors qu'il approche l'âge des 18 ans, le recours au porte-fort présente l'avantage de passer outre l'autorisation du juge de paix. De plus, le moment à partir duquel le mineur pourra ratifier l'acte principal est connu avec certitude puisqu'il s'agit du jour de ses 18 ans. En revanche, lorsqu'il s'agit d'actes qui ne requièrent pas une autorisation préalable du juge de paix pour être posés par le tuteur ou les père et mère de l'enfant en son nom et pour son compte, la convention de porte-fort ne présente pas en soi de plus-value par rapport à l'exercice normal du pouvoir de représentation du tuteur ou des parents de l'enfant. La seconde situation dans laquelle il peut être fait objection au porte-fort est celle où l'incapable est un majeur. En effet, lorsque l'incapable est une personne majeure on ne sait jamais exactement quand la personne vulnérable retrouvera son statut de capacité, ni même si elle redeviendra un jour capable. En conséquence, le moment auquel l'incapable majeur serait en mesure de ratifier la convention principale est

---

<sup>205</sup> *Ibid.*, pp. 800 et 801.

<sup>206</sup> Y.-H. LELEU, « La protection conventionnelle des personnes vulnérables », *op. cit.*, p. 246 ; P. MARCHAL, *Les incapables majeurs*, *op. cit.*, p. 318.

<sup>207</sup> Y.-H. LELEU, « La protection conventionnelle des personnes vulnérables », *op. cit.*, p. 246 .

<sup>208</sup> P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », *op. cit.*, p. 808.

<sup>209</sup> *Ibid.*, pp. 808 et 809.

<sup>210</sup> *Ibid.*, p. 801 ; Y.-H. LELEU, « La protection conventionnelle des personnes vulnérables », *op. cit.*, p. 246 ; P. MARCHAL, *Les incapables majeurs*, *op. cit.*, p. 318.

totale­ment incertain. Certes, il pourrait ratifier la convention principale en se faisant représenter par son administrateur mais n'est-ce pas là une violation de l'article 499/7 du Code civil dans le sens où la convention sera présumée être directement conclue par l'incapable en raison de l'effet rétroactif de la ratification. De plus, le porte-fort paraît assez inutile quand l'incapable majeur est sous le régime de l'assistance puisque ce type de protection judiciaire permet à l'administrateur d'accompagner l'administré dans l'accomplissement d'actes de disposition sans qu'une autorisation spéciale et préalable du juge de paix soit exigée (sous réserve de la controverse dont nous avons fait état sous le point 1.3.1.). Toutes ces hypothèses sont empreintes d'incertitude, c'est pourquoi il semble plus sage d'écarter le recours au porte-fort dans ces situations. Enfin, le porte-fort est également à déconseiller dans le cadre de la vente, lorsque la personne incapable est en indivision avec d'autres parties, quant à elles capables<sup>211</sup>. En effet, les conséquences peuvent être fâcheuses pour les autres parties si l'incapable ne ratifie pas la vente, une fois qu'il recouvre son aptitude à s'engager seul dans des relations juridiques<sup>212</sup>. Du point de vue des vendeurs, copropriétaires de la personne vulnérable, ils devront payer des dommages et intérêts s'ils se sont portés forts pour l'incapable<sup>213</sup>. Quant à l'acheteur, il se trouvera contre son gré en indivision avec l'incapable, devenu capable, mais qui refuse de ratifier la convention de vente<sup>214</sup>. En conclusion, le mécanisme du porte-fort doit être manipulé avec précaution car dans la plupart des hypothèses où le tiers visé est un incapable, il peut s'avérer dépourvu d'utilité voire néfaste<sup>215</sup>.

## **2.2. Les garanties procédurales offertes aux incapables dans le cadre de la vente : deux types de vente et deux incohérences**

### **2.2.1. Deux types de ventes : vente publique versus vente de gré à gré**

La vente en présence d'une personne incapable revêt en principe la forme d'une vente publique au motif que la vente publique offrirait davantage de garanties que la vente de gré à gré<sup>216</sup>. La Fédération Royale du Notariat belge reconnaît notamment à la vente publique des

---

<sup>211</sup> J.-L. VAN BOXSTAEL et E. BEGUIN, *Droit notarial des contrats-La vente*, op. cit., p. 56.

<sup>212</sup> *Ibidem*.

<sup>213</sup> *Ibidem*.

<sup>214</sup> *Ibidem* ; P. VAN OMMESLAGHE, « §8 le porte-fort », op. cit., p. 808.

<sup>215</sup> P. VAN den EYNDE, *Droit du Notariat*, Syllabus de cours, tome I, L'acte notarié, 2015-2016, p. 87 ; Pour un modèle d'intitulé de comparution d'un acte notarié dans lequel une partie se porte fort pour un incapable voir : L. ROUSSEAU, « Représentation par porte-fort-Comparution dans les actes », *Rép. not.*, Tome I, Les personnes, Livre 8, Incapables majeurs, Bruxelles, Larcier, 2008, Modèle 55.

<sup>216</sup> B. LOUVEAUX, « La vente d'un immeuble appartenant pour partie-même partiellement-à un incapable, mineur ou majeur », op. cit., p. 2 ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, op. cit., pp. 143 et 144.

vertus de transparence quant aux conditions de la vente, de rapidité au niveau de la procédure ainsi que la garantie de parvenir à un « juste prix » aux termes des enchères<sup>217</sup>. En effet, le caractère public de la vente rend la procédure complètement transparente pour les parties<sup>218</sup>. Concernant l'argument de la célérité de la vente publique, il est vrai que ce type de vente permet notamment de réduire le délai réservé pour l'exercice du droit de préemption le cas échéant<sup>219</sup>. Enfin, quant à la garantie de parvenir à un prix appréciable, lorsque le climat est à la concurrence entre les candidats acheteurs et qu'ils témoignent d'une même détermination pour obtenir le bien, le prix aura tendance à augmenter<sup>220</sup>. Lorsque les parties n'ont pas opté pour la vente de gré à gré, le juge de paix devra désigner dans une ordonnance le notaire qui sera chargé de rédiger le cahier des charges et de procéder à la vente publique<sup>221</sup>. Le notaire désigné dans de telles circonstances est appelé « notaire commis »<sup>222</sup>. Le cahier des charges sera vérifié par le juge de paix avant la séance<sup>223</sup>. *A priori*, la vente publique semble effectivement être une procédure plus sûre pour assurer les intérêts de la partie incapable<sup>224</sup>. D'autant que la vente de gré à gré fait souvent craindre des manipulations malveillantes de la personne vulnérable qui ne comprend pas toujours parfaitement les tenants et aboutissants de l'opération<sup>225</sup>. Cependant, comme nous l'avons précisé dans le point relatif à la requête en autorisation, certains requérants parviennent à prouver que la vente de gré à gré est plus avantageuse pour la personne vulnérable. Un argument fréquent est celui qui consiste à dire que la vente de gré à gré favoriserait l'obtention d'un prix plus intéressant<sup>226</sup>. Toutefois, ce motif fut tant invoqué que les juges se montrent désormais sceptiques quant à la valeur d'un tel argument<sup>227</sup>. C'est pourquoi, dans ce cas, il peut être utile de fournir au juge l'avis d'un expert démontrant que le prix à obtenir dans le cadre d'une vente de gré à gré est plus

---

<sup>217</sup> B. LOUVEAUX, « La vente d'un immeuble appartenant pour partie-même partiellement-à un incapable, mineur ou majeur », *op. cit.*, p. 3.

<sup>218</sup> B. DELMOTTE et A. DE LOVINOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 92.

<sup>219</sup> *Ibidem.*

<sup>220</sup> *Ibidem.*

<sup>221</sup> F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales », *op. cit.*, p. 33.

<sup>222</sup> F. GEORGES, « Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles-Etat des lieux », *op. cit.*, p. 426 ; B. DELMOTTE et A. DE LOVINOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 104.

<sup>223</sup> B. LOUVEAUX, « La vente d'un immeuble appartenant pour partie-même partiellement-à un incapable, mineur ou majeur », *op. cit.*, p. 2.

<sup>224</sup> *Ibidem.*

<sup>225</sup> *Ibidem.*

<sup>226</sup> *Ibidem.*

<sup>227</sup> G. DE LEVAL et F. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *Rép. not.*, 2010, p. 140, n° 134.

avantageux que celui auquel le bien risquerait d'être adjugé en vente publique<sup>228</sup>. Comme précisé antérieurement, lorsque l'administrateur requiert une vente de gré à gré, il est nécessaire de joindre un projet de l'acte authentique de vente à la requête<sup>229</sup>. En effet, conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation contenue dans son arrêt du 27 juin 2008, c'est bel et bien un projet du futur acte notarié de vente qui doit être annexé à la demande d'autorisation et non le compromis ou plus exactement l'engagement préalable<sup>230</sup>. Certains inconvénients liés à la vente publique peuvent aussi induire les parties à opter plutôt en faveur de la vente de gré à gré<sup>231</sup>. Un premier point négatif de la vente publique est qu'elle va générer des frais plus élevés pour l'acquéreur<sup>232</sup>. Ce qui la rend moins attractive, du point de vue du vendeur également, c'est le risque, pour celui-ci, que la vente publique ne rencontre aucun succès et, que, par voie de conséquence, il soit déforcé dans toute discussion ultérieure visant à la vente du bien<sup>233</sup>. Ce risque traduit une dernière faille de la vente publique qui est le caractère assez aléatoire de son issue<sup>234</sup>. Selon qu'il y ait beaucoup d'amateurs ou non, selon la tournure des séances et l'engouement pour le bien, la vente peut être un succès ou un échec<sup>235</sup>. En outre, un autre élément qui plaide en faveur de la vente de gré à gré est l'effet de purge qui n'est pas exclusivement réservé à la vente publique en vertu des articles 1326 et 1193 bis du Code judiciaire<sup>236</sup>. Ainsi, la vente de gré à gré sera purgeante dès lors que les créanciers titulaires d'une hypothèque ou d'un privilège inscrit sur le bien sont intervenus à la procédure visant à obtenir l'autorisation du juge de paix<sup>237</sup>. Ces créanciers se verront déléguer le prix proportionnellement à leurs créances respectives<sup>238</sup>. Pour toutes ces raisons, les

---

<sup>228</sup> B. LOUVEAUX, « La vente d'un immeuble appartenant pour partie-même partiellement-à un incapable, mineur ou majeur », *op. cit.*, p. 4 ; B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *op. cit.*, pp. 45 et 50.

<sup>229</sup> B. DELMOTTE et A. DE LOVINFOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 111.

<sup>230</sup> E. VAN BRUTSEM et M. VAN BRUTSEM, « De quelques propos relatifs au compromis de vente d'un immeuble appartenant à un incapable majeur, établi sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix », *op. cit.*, p. 111.

<sup>231</sup> B. DELMOTTE et A. DE LOVINFOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, pp. 92 et 93.

<sup>232</sup> *Ibid.*, p. 92.

<sup>233</sup> *Ibidem.*

<sup>234</sup> *Ibid.*, p. 93 ; F. GEORGES, « Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles-Etat des lieux », *op. cit.*, p. 425.

<sup>235</sup> *Ibidem.*

<sup>236</sup> F. GEORGES, « Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles-Etat des lieux », *op. cit.*, p. 424 ; B. DELMOTTE et A. DE LOVINFOSSE, « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », *op. cit.*, p. 111.

<sup>237</sup> *Ibidem.*

<sup>238</sup> *Ibidem.*

notaires sont fréquemment requis de recevoir un acte de vente de gré à gré impliquant une personne incapable.

### 2.2.2. Deux incohérences : l'absence de la garantie des vices cachés et de la rescision pour lésion dans les ventes autorisées par justice

Les ventes autorisées par justice excluent l'invocation de la garantie des vices cachés et de la rescision pour cause de lésion de plus de sept/douzièmes<sup>239</sup>. Ces deux exclusions sont respectivement contenues aux articles 1649 et 1684 du Code civil<sup>240</sup>. A première vue, ce raisonnement semble incompatible avec le but de protection inhérent au régime des incapacités. Alors que les opérations impliquant des personnes vulnérables nécessitent, comme nous l'avons vu jusqu'à présent, des adaptations garantissant le respect des intérêts des incapables, le législateur les prive, dans ces dispositions, de deux garanties qui sont pourtant reconnues aux parties capables dans le cadre des ventes ordinaires. Par conséquent, ces règles comportent une incohérence majeure. Toutefois, le propos doit être nuancé. Premièrement, les formalités habilitantes telles que les mesures de protection judiciaire et la nécessité d'obtenir l'autorisation d'un juge avant de poser un acte de disposition sont précisément destinées à éviter toute contrainte qui pourrait être exercée sur la personne vulnérable dans le cadre des négociations en tirant profit de sa fragilité<sup>241</sup>. En outre, l'autorité de justice vise à pallier à l'absence de capacité de l'intéressé et il est difficilement concevable qu'un juge puisse se laisser abuser au point de faire subir une lésion de plus de sept/douzièmes à la personne incapable<sup>242</sup>. L'absence de garantie des vices cachés dans le cadre des ventes autorisées par justice peut, quant à elle, se justifier par divers motifs<sup>243</sup>. En effet, les ventes judiciaires génèrent un certain coût d'où l'idée d'éviter leur remise en cause<sup>244</sup>. De plus, lorsque le vendeur a des dettes envers un ou plusieurs créanciers, les droits de ce(s) dernier(s) vont se reporter sur le prix de la vente et l'invocation de la garantie des vices cachés risquerait d'anéantir leur chance de récupérer leur dû<sup>245</sup>. Enfin, lorsque la vente revêt la forme d'une vente publique, la publicité et la transparence de la procédure assurent une certaine qualité d'information pour les parties permettant ainsi de pallier à l'absence de garantie des vices cachés<sup>246</sup>. Il convient finalement de rappeler que, dans la plupart des ventes

---

<sup>239</sup> G. DE LEVAL et F. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *Rép. not.*, 2010, p. 378, n° 600 ; articles 1649 et 1684 du Code civil.

<sup>240</sup> *Ibidem*.

<sup>241</sup> G. DE LEVAL et F. HERINCKX, « Les ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.*, p. 378, n° 600.

<sup>242</sup> *Ibidem*.

<sup>243</sup> J.-L. VAN BOXSTAEL et E. BEGUIN, *Droit notarial des contrats-La vente*, *op. cit.*, p. 101.

<sup>244</sup> *Ibidem*.

<sup>245</sup> *Ibidem*.

<sup>246</sup> *Ibidem*.

de gré à gré ordinaires, les notaires insèrent une clause de non-garantie dans l'acte de vente afin d'éviter les discussions ultérieures à ce sujet sous réserve de la mauvaise foi du vendeur<sup>247</sup>. L'absence de garantie des vices cachés ne frappe donc pas exclusivement les ventes judiciaires.

### **2.3. Le rôle du notaire dans le décelement des incapacités et la protection des incapables**

#### **2.3.1. La vérification de la capacité des parties par le notaire**

Lorsqu'un notaire est appelé à recevoir un acte, il se doit de vérifier la capacité mentale des parties qui comparaissent devant lui<sup>248</sup>. Il peut arriver qu'il ait un doute à l'égard d'une personne qui lui paraît ne pas disposer du discernement suffisant pour s'engager en connaissance de cause dans l'opération visée<sup>249</sup>. Dans ce cas, la pratique recommande au notaire de se faire produire un certificat médical afin de vérifier l'état de santé mentale de la partie dont la capacité semble douteuse<sup>250</sup>. Ce devoir d'investigation est né de l'œuvre de la doctrine et de la jurisprudence qui ont développé cette mission notariale à partir du devoir de conseil contenu dans la loi de ventôse<sup>251</sup>. A défaut d'une telle investigation, la responsabilité du notaire ne pourra être mise en cause qu'en présence d'une incapacité naturelle visible<sup>252</sup>. L'incapacité naturelle peut être définie comme « tout empêchement physique ou mental à l'existence du consentement et à son expression »<sup>253</sup>. La mission de décelement d'une telle incapacité doit se limiter à ce qui est perceptible dans la mesure où le notaire n'est pas un professionnel de la santé<sup>254</sup>. C'est également la raison pour laquelle la mention concernant la capacité des parties est une mention de l'acte notarié qui ne vaut que jusqu'à preuve du contraire et qui n'est pas revêtue de l'authenticité, le notaire n'ayant pas la compétence de

---

<sup>247</sup> *Ibidem*.

<sup>248</sup> P. VAN den EYNDE, *Droit du Notariat*, op. cit., p. 77 ; P. MARCHAL, *Les incapables majeurs*, op. cit., p. 312 ; FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, op. cit., p. 3.

<sup>249</sup> *Ibidem*.

<sup>250</sup> P. VAN den EYNDE, *Droit du Notariat*, op. cit., pp. 77 et 78 ; P. MARCHAL, *Les incapables majeurs*, op. cit., p. 312 ; FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, op. cit., p. 5.

<sup>251</sup> P. MARCHAL, *Les incapables majeurs*, op. cit., p. 312 ; FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, op. cit., p. 5.

<sup>252</sup> FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, op. cit., p. 5.

<sup>253</sup> J. DEMBLON, P. HARMEL, M. RENARD-DECLAIRFAYT et J.-F. TAYMANS, « L'incapacité naturelle », *Rép. not.*, Tome XI, Le droit notarial, livre 7, acte notarié, Bruxelles, Larcier, 2002, n°243, p. 207.

<sup>254</sup> FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, op. cit., p. 5.

constater lui-même la capacité mentale des parties à l'acte<sup>255</sup>. Par conséquent, il ne faudra pas recourir à la procédure en inscription de faux pour contester cette mention<sup>256</sup>. En vertu du secret médical, le certificat médical de la partie intéressée à l'acte doit être obtenu par la partie elle-même auprès de son médecin<sup>257</sup>. Le médecin ne peut pas délivrer directement au notaire le certificat médical de la partie à l'égard de laquelle ce dernier a un doute sous peine pour le médecin de violer le secret professionnel et d'engager sa responsabilité pour ce fait<sup>258</sup>. De plus, le notaire ne pourra jamais invoquer un certificat médical obtenu en méconnaissance du secret médical car un tel élément de preuve sera d'office écarté des débats par le juge<sup>259</sup>. Il faudra donc demander au client d'obtenir un certificat médical auprès de son médecin<sup>260</sup>. Le médecin peut toujours refuser d'octroyer ce certificat notamment pour des raisons thérapeutiques conformément à l'article 67 du Code de déontologie médicale<sup>261</sup>. Lorsque le notaire parvient à se faire délivrer ce certificat par l'intermédiaire de son client, il doit y indiquer la date et l'heure et il peut l'annexer comme annexe officieuse à son acte en vue d'assurer la conservation de cet élément de preuve<sup>262</sup>. Dès lors que l'investigation du notaire débouche sur un constat d'incapacité, il devra refuser de recevoir l'acte en question<sup>263</sup>. D'où l'importance de corroborer cette décision par un certificat médical afin de ne pas se voir reprocher un déni de ministère. En revanche, lorsque l'incapacité mentale survient soudainement entre le compromis de vente et l'acte authentique, le notaire devra demander au juge des référés la désignation d'un administrateur judiciaire sur base de l'article 584 du Code judiciaire<sup>264</sup>. Il résulte de ces considérations que le notaire joue un rôle en amont du processus de protection des incapables en décelant les états mentaux qui empêchent les personnes qui en sont atteintes de prendre des décisions juridiques en âme et conscience.

### 2.3.2. L'intervention du notaire dans les mesures destinées à protéger les incapables

En aval, après que les personnes aient reçu le statut d'incapables, le notaire peut aussi être amené à jouer un rôle dans les mesures de protection à adopter et leurs modalités. Au stade de la protection extrajudiciaire, la loi du 17 mars 2013 précise que le mandat extrajudiciaire ne

---

<sup>255</sup> *Ibidem*.

<sup>256</sup> *Ibidem*.

<sup>257</sup> *Ibid.*, pp. 10 et 11 ; P. MARCHAL, *Les incapables majeurs*, *op. cit.*, p. 313.

<sup>258</sup> FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, *op. cit.*, pp. 10 à 15.

<sup>259</sup> *Ibid.*, p. 15.

<sup>260</sup> *Ibid.*, pp. 10 à 15.

<sup>261</sup> *Ibid.*, pp. 9 et 10 ; P. MARCHAL, *Les incapables majeurs*, *op. cit.*, p. 313.

<sup>262</sup> FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, *op. cit.*, p. 16 ; P. VAN den EYNDE, *Droit du Notariat*, *op. cit.*, p. 78.

<sup>263</sup> P. MARCHAL, *Les incapables majeurs*, *op. cit.*, p. 312.

<sup>264</sup> Civ. Bruxelles, 9 avril 1990, *Rev. not. belge*, 1991, p. 32.

peut continuer à s'exécuter après l'état d'incapacité du mandant que si l'acte de mandat le prévoit expressément<sup>265</sup>. Ainsi, le notaire qui est requis de recevoir un tel mandat se doit d'attirer l'attention des parties sur cette mention car à défaut le mandat revêtira uniquement les effets du mandat ordinaire<sup>266</sup>. De plus, même si le mandat est précisément destiné à se poursuivre lorsque le mandant se trouve dans un état d'incapacité, il devra être enregistré dans le registre mis au point par la Fédération Royale du Notariat belge pour continuer à sortir ses effets<sup>267</sup>. Le notaire qui reçoit l'acte de mandat devra l'enregistrer dans les 15 jours à partir de la demande du mandant de procéder à cet enregistrement<sup>268</sup>. Par précaution, la pratique recommande toutefois de procéder à cet enregistrement dans les 15 jours de la réception de l'acte de mandat afin de lui donner directement son effet utile<sup>269</sup>. Le notaire peut aussi être sollicité pour enregistrer un mandat sous seing privé que les parties auraient conclu entre elles sans son concours<sup>270</sup>. Dans ce cas, il devra contrôler le respect par les parties des conditions de validité du mandat extrajudiciaire<sup>271</sup>. Le notaire est également tenu d'enregistrer toutes les modifications que les parties apporteraient au mandat intervenu entre elles<sup>272</sup>. Si ces modifications sont conduites devant un autre notaire que celui qui a reçu le mandat, ce notaire devra en informer le premier<sup>273</sup>. Si le mandat vise à permettre au mandataire d'accomplir des actes solennels au nom et pour le compte du mandant, le mandat devra revêtir la forme authentique<sup>274</sup>. Les parties peuvent également stipuler dans le mandat que celui-ci ne deviendra effectif qu'à partir de la survenance de l'incapacité du mandant<sup>275</sup>. Dans cette hypothèse, le notaire devra veiller à préciser quel est le moment exact qui ouvre l'obligation pour le mandataire de représenter le mandant<sup>276</sup>. Ainsi, il est opportun de spécifier dans le mandat que le mandataire exercera cette fonction dès l'instant où un professionnel de la santé

---

<sup>265</sup> N. DANDOY et B. DEKEYSER, « Une nouvelle mission pour le notaire : la planification de l'incapacité », in *Le nouveau régime belge de l'incapacité des majeurs : analyse et perspectives*, Bruxelles, La Chartre, 2014, p. 189 ; E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, pp. 473 et 474.

<sup>266</sup> *Ibidem*.

<sup>267</sup> N. DANDOY et B. DEKEYSER, « Une nouvelle mission pour le notaire : la planification de l'incapacité », *op. cit.*, p. 190 ; E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, p. 469.

<sup>268</sup> N. DANDOY et B. DEKEYSER, « Une nouvelle mission pour le notaire : la planification de l'incapacité », *op. cit.*, p. 190 ; E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, p. 471.

<sup>269</sup> N. DANDOY et B. DEKEYSER, « Une nouvelle mission pour le notaire : la planification de l'incapacité », *op. cit.*, p. 190 ; E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *op. cit.*, pp. 471 et 472.

<sup>270</sup> N. DANDOY et B. DEKEYSER, « Une nouvelle mission pour le notaire : la planification de l'incapacité », *op. cit.*, pp. 190 et 191.

<sup>271</sup> *Ibid.*, p. 191.

<sup>272</sup> *Ibid.*, p. 198.

<sup>273</sup> *Ibidem*.

<sup>274</sup> *Ibid.*, pp. 191 et 192.

<sup>275</sup> *Ibid.*, p. 193.

<sup>276</sup> *Ibidem*.

aura déclaré le mandant inapte en raison d'une déficience de ses facultés mentales<sup>277</sup>. Outre le cadre du mandat extrajudiciaire, le notaire intervient aussi au niveau des mesures de protection judiciaire. En effet, le notaire peut être requis de recevoir une déclaration de préférence quant au choix de l'administrateur chargé d'assister ou de représenter la personne vulnérable<sup>278</sup>. Cette déclaration n'est pas une innovation de la loi du 17 mars 2013 mais celle-ci en a étendu la portée<sup>279</sup>. Elle peut être faite auprès d'un juge de paix qui la consignera au sein d'un procès-verbal ou auprès d'un notaire qui la recevra sous la forme d'un acte authentique<sup>280</sup>. Le notaire qui reçoit une telle déclaration sera attentif de procéder à son enregistrement au sein du registre aménagé à cet effet par la Fédération Royale du Notariat belge<sup>281</sup>. La loi de 2013 permet désormais au notaire de recevoir une déclaration de préférence portant non seulement désignation d'un administrateur mais également d'une personne de confiance<sup>282</sup>. De plus, le notaire peut, à la demande de son client, y préciser les principes auxquels l'administrateur ou la personne de confiance devra se conformer<sup>283</sup>. Le notaire se doit de prendre ce rôle à cœur car cette déclaration jouit d'une certaine importance dans le sens où le juge de paix ne peut s'en détacher qu'à l'appui d'un motif grave<sup>284</sup>. Enfin, tant en présence de majeurs incapables que de mineurs, le notaire doit s'assurer que leurs représentants sont bien investis des pouvoirs dont ils prétendent<sup>285</sup>. C'est pourquoi le notaire sera bien avisé de joindre à l'acte les documents qui attestent de la qualité du représentant de la personne incapable notamment l'expédition de l'ordonnance le désignant<sup>286</sup>. Il est des cas où le représentant ne pourra pas comparaitre seul en lieu et place de l'incapable<sup>287</sup>. En effet, rappelons-nous que la personne protégée devra également être présente lorsque le régime applicable est celui de l'assistance<sup>288</sup>. Le notaire veillera aussi à la présence des subrogé-

---

<sup>277</sup> *Ibidem*.

<sup>278</sup> *Ibid.*, pp. 201 et 202 ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, pp. 116 et 117.

<sup>279</sup> N. DANDOY et B. DEKEYSER, « Une nouvelle mission pour le notaire : la planification de l'incapacité », *op. cit.*, pp. 201 et 202.

<sup>280</sup> *Ibid.*, p. 201.

<sup>281</sup> *Ibidem* ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 117.

<sup>282</sup> N. DANDOY et B. DEKEYSER, « Une nouvelle mission pour le notaire : la planification de l'incapacité », *op. cit.*, p. 202 ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, pp. 116 et 117.

<sup>283</sup> N. DANDOY et B. DEKEYSER, « Une nouvelle mission pour le notaire : la planification de l'incapacité », *op. cit.*, p. 202 ; N. GALLUS et T. VAN HALTEREN, *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, *op. cit.*, p. 117.

<sup>284</sup> N. DANDOY et B. DEKEYSER, « Une nouvelle mission pour le notaire : la planification de l'incapacité », *op. cit.*, pp. 201 et 202

<sup>285</sup> P. VAN den EYNDE, *Droit du Notariat*, Syllabus de cours, *op. cit.*, p. 83.

<sup>286</sup> *Ibidem*.

<sup>287</sup> *Ibidem*.

<sup>288</sup> *Ibidem*.

tuteur ou tuteur ad hoc en cas de conflits d'intérêts entre le principal représentant et le mineur représenté<sup>289</sup>.

---

<sup>289</sup> *Ibidem* ; article 404 al. 1 du Code civil.

## **CONCLUSION**

En présence d'incapables, l'idée qui doit jaillir à l'esprit du juriste est celle d'une quête d'équilibre. La nouvelle loi de 2013 est traversée par une volonté d'apporter des solutions sur mesure en promouvant une symbiose entre la préservation de l'autonomie de la personne vulnérable d'une part et la protection que sa fragilité appelle d'autre part. La problématique de l'engagement préalable est aussi liée à la nécessité d'opérer un compromis entre des objectifs distincts mais compatibles. Comme nous l'avons précédemment expliqué, le choix entre la vente publique ou la vente de gré à gré requiert également de mettre en balance les différents intérêts pour en déduire l'option la plus favorable, la plus adéquate. C'est motivé par cette recherche d'une solution harmonieuse que le juriste devra œuvrer aux actes impliquant des incapables. Les adaptations dont ce mémoire fait état sont ainsi le fruit d'une conciliation réfléchie entre les impératifs du droit commun et ceux de la protection des personnes vulnérables. D'ailleurs, le notaire aura maintes fois l'occasion d'exercer ses talents de conciliateur car il joue un rôle prépondérant en matière d'incapacité tant au niveau de son décèlement que de la protection des clients atteints par ce fléau. Ainsi, il lui appartiendra notamment de rédiger les engagements préalables, d'anticiper ou non l'enregistrement d'un mandat extrajudiciaire, de recevoir ces mandats extrajudiciaires et de guider opportunément les parties dans leurs rédactions. Cette liste est loin d'être exhaustive car nous l'avons vu : la problématique des incapacités s'invite fréquemment dans les études notariales. Il s'impose de conclure que le notaire porte sur ses épaules le rôle social crucial d'être au plus proche de la population et de s'adapter à ses vulnérabilités pour l'accompagner de façon efficace et pertinente dans la progression et la réalisation de sa vie juridique quotidienne.

## **BIBLIOGRAPHIE**

### Législation

#### A) Droit belge

Arrêté royal déterminant la forme et le contenu du formulaire type de certificat médical circonstancié pris en exécution de l'article 1241, alinéas 2 et 3, du Code judiciaire, adopté le 31 août 2014.

Loi réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine, adoptée le 17 mars 2013.

Code judiciaire belge

Code civil belge

#### B) Droit international

Recommandation CM/Rec. (2009)11 du Comité des Ministres aux Etats Membres sur les principes concernant les procurations permanentes et les directives anticipées ayant trait à l'incapacité, adoptée par le Comité des Ministres, le 9 décembre 2009.

### Doctrine

BEGUIN, E. et FONTEYN, J., « Le mandat de protection extrajudiciaire », *Rev. not. belge*, 2014, pp. 463 et suivantes.

DANDOY, N. et DEKEYSER, B., « Une nouvelle mission pour le notaire : la planification de l'incapacité », in *Le nouveau régime belge de l'incapacité des majeurs : analyse et perspectives*, Bruxelles, La Charte, 2014, pp. 183 et suivantes.

DE FRÉSART, C.-E., « La nouvelle protection des personnes vulnérables : le point de vue des juges de paix », in *La protection des personnes vulnérables à la lumière de la loi du 17 mars 2013-Acte de la journée d'études organisée le 12 mai 2014 par le Conseil francophone de la F.R.N.B.*, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 281 et suivantes.

DEGUEL, F., « La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine : vers une simplification ? », *R. G. D. C.*, 2013, pp. 290 et suivantes.

DE LEVAL, G. et HERINCKX, H., « Les ventes judiciaires d'immeubles », *Rép. not.*, 2010, p. 140, n° 134.

DE LEVAL, G. et HERINCKX, H., « Les ventes judiciaires d'immeubles », *Rép. not.*, 2010, p. 378, n° 600.

DELAHAYE, B. et DE WILDE D'ESTMAEL, E., « La transmission des biens (entre vifs ou à cause de mort) d'une personne mineure ou majeure protégée », *Revue de planification patrimoniale belge et internationale*, 2014/1, pp. 29 et suivantes.

DELAHAYE, T. et HACHEZ, F., « La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine », *J.T.*, 2013, pp. 465 et suivantes.

DELMOTTE, B. et DE LOVINFOSSE, A., « Les spécificités pratiques des différents types de ventes publiques », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 91 et suivantes.

DEMBLON, J., HARMEL, P., RENARD-DECLAIRFAYT, M. et TAYMANS, J.-F., « L'incapacité naturelle », *Rép. not.*, Tome XI, Le droit notarial, livre 7, acte notarié, Bruxelles, Larcier, 2002, n°243.

DEMORTIER, A. et VAN HALTEREN, T., « La loi du 17 mars 2013 réformant le régime des incapacités-Principes et innovations en matière de mandat extrajudiciaire et de libéralités », *Rev. not. belge*, 2014, pp. 391 et suivantes.

FÉDÉRATION ROYALE DES NOTAIRES DE BELGIQUE, *Pour les incapables majeurs un vide juridique ?*, Bruxelles, Fédération royale des notaires de Belgique, 1983.

FONTEYN, J., « Brèves considérations relatives à la vente d'un immeuble appartenant, pour partie, à un mineur », *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, pp. 485 et suivantes.

GALLUS, N. et VAN HALTEREN, T., « La nouvelle loi sur les personnes majeures vulnérables », *B.J.S.*, 2014, pp. 7 et suivantes.

GALLUS, N. et VAN HALTEREN, T., *Le nouveau régime de protection des personnes majeures-Analyse de la loi du 17 mars 2013*, Bruxelles, Bruylant, 2014.

GALLUS, N., « La loi belge du 17 mars 2013 réformant le régime d'incapacité des majeurs : objectifs et dispositions relatives à la personne », in *La protection des incapables majeurs et le droit du mandat : droit belge et comparé*, Limal, Anthemis, 2014.

GEORGES, F., « Pour une amélioration des ventes judiciaires d'immeubles-Etat des lieux », in *La vente immobilière aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 417 et suivantes.

GREGOIRE, M., « La vente par un incapable », *Notamus*, 2004/2, pp. 47 et suivantes.

GREGOIRE, M., « Quelques problèmes pratiques liés à la gestion des biens de la personne protégée » in *Travaux du Comité d'Etudes et de Législation*, Bruxelles, Bruylant, 2004, pp. 119 et suivantes.

LEDAIN F., et DOGNIEZ, M., « Section I-La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales » in *100 questions les plus fréquentes en droit immobilier*, Liège, Edi. Pro, 2007, pp. 18 et suivantes.

LELEU, Y.-H., « La protection conventionnelle des personnes vulnérables », in *Administration provisoire, questions pratiques : gestion des avoirs financiers et conclusion de contrats*, Anthemis, Liège, 2010, pp. 225 et suivantes.

LELEU, Y.-H., « Les dix innovations majeures de la réforme de la protection des personnes vulnérables », *Revue de planification patrimoniale belge et internationale*, 2014/1, pp. 17 et suivantes.

LOUVEAUX, B., « La vente d'un immeuble appartenant pour partie-même partiellement-à un incapable, mineur ou majeur », *Immobilier*, Kluwer, 16 octobre 2013, pp. 1 et suivantes.

MARCHAL, P., *Les incapables majeurs*, Bruxelles, Larcier, 2007.

NICAISE, V., « L'entrée en vigueur et le droit transitoire de la loi du 17 mars 2013 : un dédale inattendu ? », *Rev. trim dr. fam.*, 2014/2, pp. 299 et suivantes.

NOLF, J., *Les personnes vulnérables dans le nouveau droit : la protection avec ou sans le juge, le nouveau menu à la carte à partir du premier septembre 2014*, Heule, Inni Publishers, 2015.

PATART, D., « La vente d'un bien immeuble appartenant à un incapable : examen de deux problèmes particuliers rencontrés dans la pratique », *Rec. gén. enr. not.* 4, pp. 145 et suivantes.

PIRE, D., DEGUEL, F., LARUELLE, J., PAULUS, A., et LOUIS, S., « Chapitre IX : Minorité et Tutelle » *Chroniques Notariales*, Vol. 62, 2015, pp. 112 et suivantes.

RENCHON, J.-L., « Le nouveau régime de « la protection judiciaire » des incapables majeurs : présentation générale », *Rev. trim. dr. fam.*, 2014, pp. 242 et suivantes.

REUSENS, F., « Petit aperçu de la grande réforme du droit belge des incapacités », *Ann. Dr.*, vol. 74, 2014, n°1, pp. 5 et suivantes.

ROUSSEAU, L., « Représentation par porte-fort-Comparution dans les actes », *Rép. not.*, Tome I, Les personnes, Livre 8, Incapables majeurs, Bruxelles, Larcier, 2008, Modèle 55.

TASIAUX, A., « La nouvelle loi incapacité : colosse aux pieds d'argile ? », *Le pli juridique*, décembre 2014, pp. 18 et suivantes.

THIRION, R. et VAN DEN PLAS, V., « vente de gré à gré d'un immeuble appartenant en tout ou en partie au mineur », *Rép. not.*, tome I, Les personnes, livre 11, Minorité, Bruxelles, Larcier, 2003, Modèle 44.

VAN BOXSTAEL, J.-L. et BEGUIN, E., *Droit notarial des contrats-La vente*, Syllabus de cours, 2015-2016.

VAN BOXSTAEL, J.-L., « Note sous J.P. Fontaine l'Evêque, 1<sup>er</sup> mars 2013 », *Rev. not. belge*, 2014/5, n°3085, pp. 334 et suivantes.

VAN BRUTSEM, E. et VAN BRUTSEM, M., « De quelques propos relatifs au compromis de vente d'un immeuble appartenant à un incapable majeur, établi sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix », 2009, *J.L.M.B.*, pp. 107 et suivantes.

VAN den EYNDE, P., *Droit du Notariat*, Syllabus de cours, tome I, L'acte notarié, 2015-2016.

VAN den EYNDE, P., « Le testament, la donation, le contrat de mariage et la vente par une personne vulnérable » in *La protection des personnes vulnérables à la lumière de la loi du 17 mars 2013-Acte de la journée d'études organisée le 12 mai 2014 par le Conseil francophone de la F.R.N.B.*, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 165 et suivantes.

VAN MOLLE, M., « Le mandat extrajudiciaire comme outil de planification patrimoniale », *Revue de planification patrimoniale belge et internationale*, 2014/1, pp. 81 et suivantes.

VAN MOLLE, M., « Le mandat extrajudiciaire : une institution au service des personnes vulnérables », in *La protection des personnes vulnérables à la lumière de la loi du 17 mars 2013-Acte de la journée d'études organisée le 12 mai 2014 par le Conseil francophone de la F.R.N.B.*, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 27 et suivantes.

VAN OMMESLAGHE P., « §8 le porte-fort », in *Traité de droit civil belge*, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 799 à 810.

#### Jurisprudence

Cass., 9 février 1933, *Pas.*, 1933.

Cass., 5 juin 1981, *Pas.*, 1981.

Civ. Bruxelles, 9 avril 1990, *Rev. not. belge*, 1991.

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique [www.uclouvain.be/drt](http://www.uclouvain.be/drt)

