

**UCL**

Université  
catholique  
de Louvain

Faculté de droit et de criminologie (DRT)

# La purge hypothécaire dans la pratique notariale

Mémoire réalisé par  
**Sylvie MONTRIEUX**

Promoteur(s)  
**Monsieur Le Professeur Etienne BEGUIN**

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

# Table des matières

## Introduction

### Chapitre 1 : La purge volontaire

Introduction

Section 1 : Application pratique

Section 2 : Résolution du cas d'application et exposé théorique sur la procédure de purge volontaire

Conclusion

### Chapitre 2 : La purge légale ou virtuelle

Introduction

Section 1 : Typologie des ventes purgeantes

Section 2 : Effet de la purge : relatif ou absolu ?

Section 3 : La purge légale dans le cadre d'une adjudication publique sur saisie-exécution immobilière.

Sous-section 1 : Application pratique

Sous-section 2 : Résolution du cas d'application et exposé théorique

Section 4 : La purge légale dans le cadre de la faillite

Sous-section 1 : Application pratique

Sous-section 2 : Résolution du cas d'application et exposé théorique

Section 5 : La purge légale dans le cadre de la procédure en règlement collectif de dettes

Sous-section 1 : Application pratique

Sous-section 2 : Résolution du cas d'application et exposé théorique

Section 6 La purge légale dans le cadre de la nouvelle procédure de liquidation-partage

Sous-section 1 : Application pratique

Sous-section 2 : Résolution du cas d'application et exposé théorique

Section 7 : Le cas particulier de la purge sur une part indivise

Conclusion

## Conclusion

## Introduction

Pierre angulaire du régime des hypothèques, la purge intervient comme *correctif du droit de suite*<sup>1</sup>, permettant par là au tiers acquéreur de ne pas se voir dessaisir du bien récemment acquis ou de ne pas devoir payer plus que le prix convenu avec le vendeur.

Le mécanisme de la purge permet non seulement de respecter les intérêts :

D'une part, de l'acquéreur. Ce dernier étant en effet assuré que le bien qu'il acquiert est quitte et libre de toutes hypothèques, « *la purge étant un mode d'extinction des privilèges et hypothèques qui a pour but de libérer un immeuble de ses charges hypothécaires*<sup>2</sup> ».

Mais également les intérêts des créanciers, ceux-ci, étant associés à la procédure, verront leurs droits reportés sur le prix, prix qui représentera la valeur réelle du bien. Par-là, il n'y aura dès lors plus de raison de maintenir le droit de suite des créanciers, leurs droits étant reportés sur le prix obtenu.

Imaginons un instant que ce mécanisme de purge n'existe pas dans notre droit. Personne ne se porterait acquéreur d'un bien grevé d'une hypothèque et ne se risquerait de voir, un jour, les créanciers de son vendeur saisir son bien ou lui réclamer le paiement de sa dette. Facilitant par-là la libre circulation des biens, la purge vient donc au secours du tiers acquéreur sans pour autant délaisser les créanciers. Organisée par la loi, la procédure de purge ne pourra en effet être réalisée que dans le respect de conditions énoncées par la loi et dans le respect des droits des créanciers.

Le mécanisme de la purge a un champ d'application assez large. Elle s'applique en effet à toutes les hypothèques, qu'elles soient légales, conventionnelles, testamentaires ou encore occultes.

L'on peut distinguer deux formes de purge :

Tout d'abord, la *purge sur aliénation volontaire*. Celle-ci est régie par les articles 109 et suivants de la loi du 16 décembre 1851 relative à la loi hypothécaire. Ces dispositions sont applicables aux ventes volontaires, tant publique que de gré à gré, et concernent le cas où l'immeuble objet de la vente est grevé de charges dont la valeur dépasse la valeur réelle dudit

---

<sup>1</sup> L. AYNÈS, P. CROCQ, « Droit des sûretés », Collection Philippe MALAURIE, Laurent AYNÈS, 9<sup>ème</sup> édition, *LGDJ*, 2015, p. 383.

<sup>2</sup> H. DE PAGE, « Traité élémentaire de droit civil belge », T.VII, Bruylant, 1957, p.787.

immeuble. Dans ce cas, la purge n'a pas lieu de plein droit, elle doit être actionnée par l'acquéreur désireux de voir l'immeuble qu'il acquiert libre de toutes d'hypothèques.

La seconde forme de purge est celle *dite légale ou virtuelle*. Elle concerne les ventes sous autorité de justice auxquelles la loi attache, de plein droit, un effet de purge, qu'elles soient publiques, offrant, par voie de conséquence, la garantie que le meilleur prix sera obtenu, ou de gré à gré, auquel cas la vente sera soumise à un contrôle judiciaire et à laquelle les créanciers seront appelés afin d'assurer la protection de leurs droits.

Nous examinerons quelques situations dans lesquelles la procédure a dû être activée ou a sorti ses effets et les résoudrons au moyen d'un exposé théorique qui nous acheminera vers la solution.

La présente se voulant synthétique, l'accent sera donc mis sur les cas les plus fréquemment rencontrés par la pratique notariale.

## **Chapitre 1 : La purge volontaire**

### **Introduction**

Reprise sous le chapitre VIII de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, "*Du mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques*", la purge volontaire est la procédure permettant à l'acquéreur de dégrever le bien nouvellement acquis, garantissant par-là, à ce dernier, la tranquillité et la sécurité auxquelles il prétend lors de son acquisition.

Comme nous le verrons ci-dessous, celle-ci se rencontrera dans le cas où, à l'issue du processus d'élaboration du dossier de vente d'un immeuble, qu'il s'agisse d'une vente de gré à gré ou d'une vente publique volontaire, le notaire s'aperçoit que le prix convenu entre les parties n'est pas suffisant pour satisfaire l'ensemble des créanciers hypothécaires ou privilégiés du vendeur.

Il appartiendra alors à l'acquéreur d'activer la procédure de purge ci-après décrite afin de libérer son bien de toutes hypothèques auxquelles il est étranger.

Nous exposerons tout d'abord une situation, heureusement peu courante, mais cependant susceptible de se rencontrer dans la pratique notariale, qui, de prime abord, paraît ne présenter aucune difficulté, mais se révélera problématique en fin de compte et nécessitera, pour son correct aboutissement, la mise en œuvre de ladite procédure de purge volontaire. Un bref exposé théorique nous permettra de trouver une issue au problème ci-dessous exposé.

### **Section 1 : Application pratique**

Monsieur et Madame X ayant plusieurs dettes qu'ils ne parviennent plus à payer décident de vendre leur maison d'habitation. Un acquéreur est assez rapidement trouvé, un compromis est signé et le dossier est lancé. Le notaire reçoit ensuite l'état hypothécaire et constate la présence de plusieurs inscriptions grevant le bien. Les montants restant dû se révèlent plus élevées que le prix de vente de la maison.

Après avoir lancé les recherches fiscales et sociales, le notaire reçoit également plusieurs notifications des Receveurs, que des sommes restent dues en leur bureau.

Le notaire contacte alors les créanciers hypothécaires inscrits afin de leur demander leur accord de mainlevée moyennant versement du prix de vente diminué des frais d'actes de mainlevée, pour ce qui concerne le créancier premier inscrit et contacte les autres créanciers hypothécaires afin d'obtenir leur accord de mainlevée ne moyennant aucun remboursement.

Il en va de même des Receveurs, au motif que le prix de vente, diminué des frais de mainlevées ne suffit pas à désintéresser les créanciers inscrits et donc, par voie de conséquence, ne permettra également pas de les désintéresser. Il va de soi que les clients ne disposent pas des liquidités suffisantes pour apurer l'ensemble de leurs dettes.

Malheureusement, ni les Receveurs, ni les créanciers hypothécaires n'acceptent les propositions du notaire, tous mettant en exergue le fait que les clients ne sont pas exactement de bons payeurs et qu'il n'est dès lors plus envisageable de leur accorder un quelconque délai ou un quelconque accord sur un éventuel plan de paiement. L'administration, de plus, menace de prendre inscription sur le bien si sa créance ne lui est pas remboursée.

La situation est donc bloquée. Les acquéreurs désirant absolument acquérir le bien mais quitte et libre de tout privilège et hypothèque et les vendeurs désirant vendre le bien pour apurer quelque peu leurs dettes mais ne disposant pas des liquidités nécessaires pour rendre ledit bien quitte et libre de tout privilège et hypothèque.

Que faire dans ce cas ? L'acquéreur doit-il se borner à attendre que les créanciers du vendeur introduisent une procédure de saisie exécution immobilière, au risque, dans ce cas, de voir le bien partir en vente publique et de devoir en supporter, outre les délais, le risque de ne pas être le dernier enchérisseur ?

Assurément pas. Il appartiendra alors à l'acquéreur de mettre en œuvre la procédure de purge qui présente alors « *une solution facile pour délaisser les créanciers hypothécaires et/ou privilégiés* »<sup>3</sup>.

## Section 2 : Résolution du cas d'application et exposé théorique sur la procédure de purge volontaire

La solution est alors à trouver dans les articles 109 et suivants de la loi hypothécaire. Ces articles régissent en effet la procédure de purge dite volontaire. L'acquéreur propose le prix aux créanciers dans le but de dégrever le bien.

Deux possibilités sont alors offertes auxdits créanciers.

---

<sup>3</sup> J. LENAERTS, « De zuivering : probaatmiddelvoor de koper om zich van bevoorrechte of hypothecaireschuldeisers te ontdoen », *T. Not.*, 1991, p. 163 et s.

*La première* consiste, pour les créanciers, à accepter le prix proposé par l'acquéreur et à reporter leurs droits sur ce prix, ceux-ci perdant alors leur droit de suite et ne pouvant « *plus prétendre qu'au maintien de leur droit de préférence sur le prix, de telle sorte qu'en exécutant ses obligations, et en payant son prix, l'acquéreur a la garantie d'acquérir un immeuble qui sera quitte et libre de toute inscription* »<sup>4</sup>. Cette solution n'a, dans le cas qui nous est exposé ci-avant, pas été retenue par les créanciers, au motif que les retards de paiements de leurs débiteurs étaient trop importants, que des solutions leur avaient été proposées mais n'avaient cependant pas été respectées et qu'il était par conséquent temps qu'ils honorent leurs dettes.

*La seconde* possibilité offerte, cette fois, à l'acquéreur, intervient lorsqu'un ou plusieurs des créanciers du vendeur considèrent que le prix proposé par l'acquéreur (et sur lequel leurs droits seront reportés) est insuffisant et ne représente pas la valeur réelle de l'immeuble. Dans ce cas, il appartiendra à l'acquéreur, une fois son titre transcrit, de notifier aux créanciers inscrits avant la transcription de son titre, par exploit d'huissier, les éléments repris à l'article 110 de la loi hypothécaire<sup>5</sup>. « *Par cet exploit, le requérant déclare qu'il acquittera les dettes hypothécaires en principal, intérêts et accessoires, à concurrence de son prix d'acquisition ou à défaut de prix, de la valeur qu'il attribue au bien (en cas de donation ou legs)* »<sup>6</sup>.

Il appartiendra ensuite aux créanciers de se prononcer sur l'offre qui vient de leur être notifiée. Deux possibilités se présentent alors :

*La première*, ils acceptent (tous), l'offre qui leur a été faite, expressément ou tacitement. Dans ce dernier cas, il leur suffira de laisser passer le délai de quarante jours repris à l'article

---

<sup>4</sup> G. DE LEVAL, « Procédure notariale, procédures relatives à des moyens de libération », *Rép. not.*, T.III, 1., IV, Titre 5, « De l'ordre », p. 32.

<sup>5</sup> Lequel énonce que : « *Si le nouveau propriétaire veut se garantir de l'effet des poursuites autorisées dans le chapitre VI qui précède, il est tenu, soit avant les poursuites, soit dans les trente jours au plus tard à compter de la première sommation qui lui est faite, de notifier aux créanciers, aux domiciles par eux élus dans les inscriptions:*

*1° La date de son titre, s'il est authentique, ou celle de l'acte notarié ou du jugement portant reconnaissance de l'acte sous seing privé; le nom et la résidence du notaire qui a reçu l'acte, ou bien le tribunal qui a rendu le jugement; la désignation des parties; l'indication précise des immeubles; le prix et les charges faisant partie du prix de la vente; l'évaluation de ces charges, celle du prix même s'il consiste en une rente viagère ou en toute obligation autre que celle de payer un capital fixe, enfin l'évaluation de la chose si elle a été donnée ou cédée à tout autre titre qu'à celui de vente ;*

*2° Indication de la date, du volume et du numéro de la transcription ;*

*3° Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions, ainsi que l'indication du volume et du numéro de ces inscriptions ; la seconde, le nom des créanciers ; et la troisième, le montant des créances inscrites. »*

<sup>6</sup> G. BLEECKX, « La purge hypothécaire sur aliénation volontaire. Les avantages pratiques d'une technique légale méconnue », *Rec. Gén. Enr. Not.* 1998, 249-278.

115 de la loi hypothécaire<sup>7</sup> dont ils disposent pour faire surenchère. Leurs droits sur immeuble se convertit alors en un droit sur le prix et la purge sortira ses effets soit le jour où tous les créanciers auront marqué leur accord sur le prix, soit le jour suivant l'expiration du délai susmentionné. Le notaire dressera alors un acte d'ordre afin de répartir le prix selon les droits des différents créanciers. Sur base de cet acte, le notaire pourra ensuite réaliser les diverses mainlevées de la ou des inscription(s) grevant le bien.

*La seconde*, ils n'acceptent pas l'offre leur faite et provoquent, par le biais d'une surenchère d'au moins un vingtième du prix dont question dans l'offre<sup>8</sup>, signifiée par exploit d'huissier au plus tard dans les 40 jours de la notification de purge par l'acquéreur, la mise aux enchères du bien, entraînant par conséquent, la résolution de la première vente.

Dans cette hypothèse, l'exploit contient, selon l'article 1323 du Code judiciaire, « *citation à deux jours devant le juge des saisies pour entendre statuer sur la validité de la surenchère* ». Le surenchérisseur devra alors, conformément à l'article 115, 5° de la loi hypothécaire, offrir « *de donner caution personnelle ou hypothécaire jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent du prix et des charges ; ou qu'ayant consigné une somme équivalente, il notifiera copie du certificat de consignation* », et ce, à peine de nullité.

Si l'une des conditions précitées n'est pas remplie, alors le juge des saisies déclarera la surenchère nulle, l'acquéreur restant propriétaire du bien. Ceci sous réserve qu'un autre créancier n'ait pas lui-même fait exercice de la surenchère, auquel cas la procédure se déroulera comme ci-avant exposée.

Si, par contre, les conditions sont remplies, le juge désignera un notaire qui sera chargé de la vente du bien. Il est entendu que l'acquéreur initial pourra se présenter à la séance d'adjudication et aura le droit de surenchérir. La vente aura alors lieu conformément aux règles applicables aux ventes publiques, lesquelles ne seront pas développées aux présentes celles-ci se voulant synthétiques.

---

<sup>7</sup> Lequel énonce que : « *Lorsque le nouveau propriétaire a fait la notification ci-dessus énoncée, dans le délai fixé, tout créancier dont le titre est inscrit peut requérir la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques, à la charge :*

*1° Que cette réquisition sera signifiée par (huissier de justice) au nouveau propriétaire, dans les quarante jours au plus tard de la notification faite à la requête de ce dernier (...) »*

<sup>8</sup> L'article 115, 2° de la loi du 16 décembre 1851 relative à la loi hypothécaire, stipule en effet que le créancier devra « (...) *porter le prix à un vingtième en sus de celui stipulé dans le contrat, ou déclaré par le nouveau propriétaire (...)* ».

Lors de la vente publique, la mise à prix correspondra au prix de l'acquéreur initial augmenté de cinq pourcents, soit celui de la surenchère à son offre. Plusieurs scénarios sont envisageables :

*Soit* aucun enchérisseur ne se présente. Dans ce cas, le surenchérisseur devra propriétaire du bien.<sup>9</sup>

*Soit* un ou plus enchérisseur(s) se présente(nt), surenchérit, le bien lui est adjugé et il devient propriétaire de celui-ci.

Dans les deux cas, cette revente sur surenchère emportera, de plein droit, purge ainsi que la résolution du titre de l'acquéreur initial. Le bien aura été adjugé au dernier surenchérisseur, le notaire rédigera son procès-verbal d'ordre établissant le montant revenant à chacun des créanciers et dressera ensuite les actes de mainlevée nécessaires.

Il est également à noter que cette procédure ne porte que sur les inscriptions hypothécaires prises avant la transcription du titre du nouveau propriétaire. N'est donc pas visé, le cas où l'état hypothécaire révèle la transcription d'un commandement préalable à saisie ou la transcription d'une saisie, pour autant que la transcription dudit commandement ou de ladite saisie ait été réalisée avant la transcription de l'acte constatant la vente. Cependant, il est toujours possible et souhaitable d'instaurer le dialogue avec le(s) créancier(s) auteur(s) desdites transcriptions et que celui-ci ou ceux-ci accorde(nt), par conséquent, la mainlevée de leurs transcriptions. Dans ce cas, la procédure de purge volontaire pourra être mise en œuvre.

Notons aussi, comme le souligne Jean-Pierre BALFROID, « (qu') *une inscription existante lors de la transcription du titre d'acquisition peut évidemment être renouvelée, à la condition que le renouvellement soit requis avant la péremption de l'inscription. Un renouvellement tardif ne vaudrait que comme inscription nouvelle et serait inopérante à l'égard du tiers détenteur. En conséquence, le vendeur d'un immeuble, au profit duquel inscription avait été prise sur l'immeuble à la garantie de son privilège, ne peut plus, s'il a laissé périmer cette inscription, prendre une inscription nouvelle, opposable à un nouvel acquéreur de l'immeuble, alors même que cette acquisition aurait été faite à une date où la première inscription n'était pas encore périmée.* »<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Article 1331 du Code judiciaire : « *Le surenchérisseur, même en cas de subrogation à la poursuite, sera déclaré adjudicataire si, au jour fixé pour l'adjudication, il ne se présente pas d'autre enchérisseur.* »

<sup>10</sup> J.-P. BALFROID, « Hypothèques et transcriptions, La Purge », *Rep. not.*, T. X – Les sûretés, Livre 1, Larcier, 2016, p.35.

Concrètement, en pratique, une inscription d'office sera prise contre l'acquéreur pour le montant du prix d'acquisition, au profit des créanciers inscrits et, éventuellement, du vendeur, si le prix permet de désintéresser l'ensemble des créanciers et que le solde, si solde il y a, revient au vendeur. La procédure de purge pourra ensuite être mise en œuvre.

S'il s'avère que l'acquéreur finance son acquisition au moyen d'un crédit hypothécaire, celui-ci ne sera alors pas signé le même jour que l'acte constatant la vente, mais sera signé qu'à l'expiration du délai de surenchère à l'offre de purge.

## Conclusion

Cette procédure, somme toute assez simple mais entraînant des délais non initialement imaginés par l'acquéreur, lui permet cependant de pouvoir, soit garder l'immeuble et, aux termes de la procédure ci-avant exposée, s'assurer qu'il soit quitte et libre de tout privilège et hypothèques celles-ci s'éteignant qu'elles soient (ou ne soient pas complètement) remboursées<sup>11</sup>, soit récupérer le prix qu'il avait mis dans ledit bien<sup>12</sup>.

Une fois le prix de l'acquéreur accepté par le créancier ou le prix de l'adjudication sur surenchère déterminé, les droits des créanciers hypothécaires se reporteront sur le prix obtenu et la purge pourra jouer. En ce sens, le Tribunal civil de Turnhout a considéré, dans son arrêt du 28 janvier 1993, que lorsque l'acquéreur respecte la procédure prévue aux articles 109 et suivants de la loi hypothécaire précitée pour purger le bien immeuble des hypothèques, *il n'y a pas de fraude des droits des créanciers*.

La pratique méconnaissant cette procédure, additionné au fait que l'acquéreur sera souvent fort réticent à devoir se lancer dans celle-ci et ne souhaite pas non plus devoir se

---

<sup>11</sup> F. T'KINT, « Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers », in *Précis de la Faculté de Droit de l'Université Catholique de Louvain*, Edition Larcier, 1991, p.333.

<sup>12</sup> Si la procédure de purge volontaire devait être mise en œuvre, voici un modèle de clause à insérer dans l'acte de vente, proposé par BLEECKX G., dans son ouvrage *La purge hypothécaire sur aliénation volontaire. Les avantages pratiques d'une technique légale méconnue*, ci-après référencé :

« **PRIX**

*La présente vente est consentie et acceptée moyennant un prix de X, à l'aide duquel l'acquéreur s'engage à purger le bien acquis des hypothèques qui le grèvent dans les conditions prévues ci-après.*

*L'acquéreur devra payer ce prix entre les mains et contre la quittance des créanciers inscrits auxquels il est délégué à l'expiration du délai prévu par la loi ou à leur profit pour provoquer la mise de l'immeuble aux enchères, sans intérêts d'ici là ou plus tôt en cas d'entente à fin de purge ; il pourra valablement se libérer à cette date par la voie de la consignation toujours sans intérêts.*

*Les créanciers seront colloqués pour leur créance en principal, intérêts et accessoires intégralement sur le prix de vente ; en aucun cas l'acquéreur ne sera tenu au-delà de ce prix.*

*Au cas où l'acquéreur ne paierait pas le prix dans les huit jours de la date de l'expiration du délai prévu pour faire une surenchère, il devra payer un intérêt de quinze pour cent l'an sur le prix non payé et ce, à compter du jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. »*

préoccuper des problèmes que peut rencontrer le vendeur d'un point de vue économique, a pour conséquence qu'en pratique, la procédure ne sera que très rarement appliquée.

La pratique a donc développé la procédure de *l'entente à fin de purge volontaire* « qui permet après négociation avec les créanciers, de vendre l'immeuble à l'acquéreur pour quitte et libre de toute charges et inscriptions hypothécaires »<sup>13</sup>. Il se peut en effet que le créancier ne désire pas engager les frais liés à la procédure de purge volontaire et décide de s'accorder avec son débiteur sur les conditions d'aliénation du bien. Dans ce cas, le créancier se contentera du prix obtenu et accordera la mainlevée de ses inscriptions hypothécaires une fois le prix de vente réparti selon les droits de chacun des créanciers. L'acquéreur s'engageant, en ce qu'il le concerne, au sein même de l'acte de vente, à affecter son prix au paiement des créanciers. Généralement, ceux-ci « acceptent de procéder de cette manière, sachant qu'à défaut, l'acquéreur aura la faculté de recourir à la procédure organisée par la loi hypothécaire (et ci-avant décrite), qui débouchera éventuellement sur une vente publique qui pourrait ne pas donner de meilleurs résultats. »<sup>14</sup>

Il appartiendra alors au notaire de faire preuve d'une grande prudence et de lever un état hypothécaire le jour même de la signature de l'acte de vente, lui permettant par-là de vérifier non seulement qu'aucune autre inscription n'a été prise par rapport à la situation indiquée dans l'état hypothécaire reçu lors du lancement du dossier, mais également de vérifier que le bien n'a fait l'objet d'aucune transcription de saisie ou de commandement préalable à saisie. Une fois l'acte signé, il enverra le plus rapidement possible son acte aux hypothèques afin, pour reprendre les termes de Gaëtan BLECKX, d'avoir *un angle mort*<sup>15</sup> le moins important possible.

Une autre possibilité que l'on rencontre plus souvent consiste également en *l'entente à fin de purge* mais intervenant, cette fois, après que la vente ait été réalisée. Si le prix obtenu lors de la vente, bien que ne permettant pas de désintéresser les créanciers hypothécaires, semble toutefois constitué le meilleur prix que l'on puisse obtenir pour le bien, pourquoi ces derniers se lanceraient-ils dans la procédure visée aux articles 109 et suivants de la loi hypothécaire, engageraient-ils des frais, alors qu'il leur paraît qu'ils n'obtiendront pas un prix plus élevé en ayant recours à une vente publique ? Ceux-ci pourront dès lors laisser passer le

---

<sup>13</sup> G. BLECKX, « La purge hypothécaire sur aliénation volontaire. Les avantages pratiques d'une technique légale méconnue », *Rec. gén. enr. not.* 1998, 249-278.

<sup>14</sup> F. HERINCKX, « Sûretés réelles », in *Guide de droit immobilier*, décembre 1992, VI.1.3.1.-3.

<sup>15</sup> G. BLECKX, « La purge hypothécaire sur aliénation volontaire. Les avantages pratiques d'une technique légale méconnue », *Rec. gén. enr. not.* 1998, 249-278.

délais de quarante jours prévu à l'article 114 de la loi hypothécaire, entraînant l'acceptation tacite du prix offert par l'acquéreur.

## Chapitre 2 : La purge légale ou virtuelle<sup>16</sup>

### Introduction

La loi attache à certaines acquisitions la purge des hypothèques grevant le bien. Les acquisitions visées sont celles réalisées sous autorité de justice. « *Sauf exceptions, il s'agit d'adjudications publiques qui offrent toutes garanties que le meilleur prix sera obtenu* »<sup>17</sup>.

Dans certains cas, il s'agira cependant d'une vente de gré à gré mais qui sera soumise à un contrôle judiciaire et à laquelle les créanciers inscrits seront appelés, permettant de la sorte de respecter leurs droits.

La purge a ici lieu de plein droit et emporte, par conséquent, la liberté du bien entraînant l'assurance recherchée par l'acquéreur que le créancier de son vendeur ne lui réclamera pas plus que le prix payé pour l'acquisition, ou que celui-ci ne saisira pas l'immeuble nouvellement acquis.

### Section 1 : Typologie des ventes purgeantes

La doctrine distingue deux catégories de ventes purgeantes<sup>18</sup> :

La première concerne les ventes opérant purge, mais *de manière conditionnelle*, l'effet de purge étant subordonné, en vertu de l'article 1326 du Code judiciaire, à l'association des créanciers inscrits à la procédure de vente. Parmi celles-ci, on retrouve :

---

<sup>16</sup> Jean-Pierre BALFROID expose quatre principes communs régissant les ventes entraînant la purge légale :

1° *Les cas de purge sont limitativement prévus par la loi et sont soumis aux procédures instaurées par celle-ci. Cela se traduit par l'adage : "Il n'y a pas de purge sans texte".*

2° *Toutes les ventes purgeantes doivent avoir lieu par autorité de justice, c'est-à-dire qu'elles sont autorisées ou ordonnées par le juge et soumises à sa surveillance et à son contrôle. Jadis, les ventes étaient publiques. Pour des raisons d'ordre économique (entre autres éviter les frais importants d'une vente publique et obtenir le meilleur prix) et pour des motifs d'ordre social et humain (notamment le respect de la dignité du saisi, du médié,...), le législateur a permis au fil du temps que la plupart des ventes purgeantes aient lieu de gré à gré.*

3° *La purge ayant pour effet de reporter les droits des créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits sur le prix de vente, ces créanciers doivent être associés soit à l'adjudication, soit à la procédure d'autorisation de la vente de gré à gré, précisément afin de faire porter l'immeuble à sa véritable valeur et, partant, de ne pas léser leurs droits.*

4° *Toute vente purgeante doit, en principe, être suivie de la procédure d'ordre afin de répartir le prix de vente entre les créanciers. L'ordre clôt la procédure de purge."*

J.P. BALFROID, « Hypothèques et transcriptions. La purge », *Rep. not.*, T.X - Les sûretés, Livre 1, Larcier, 2016, p.56.

<sup>17</sup> F. T'KINT, « Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers », in *Précis de la Faculté de Droit de l'Université Catholique de Louvain*, Edition Larcier, 1991, p.333.

<sup>18</sup> Distinction proposée par Maria CARBONE, dans M. CARBONE, « La purge hypothécaire légale. Tumulte et dénouement », in *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Larcier, Edition Bruylant, 2015, p.509.

- Les ventes publiques prévues aux articles 1186 à 1191 du Code judiciaire ;
- Les ventes de gré à gré intervenant conformément aux articles 1193bis et 1193ter du Code judiciaire ;
- Les ventes intervenant dans le cadre d'une procédure de liquidation-partage, qu'elles soient publiques ou de gré à gré ;
- Les ventes intervenant dans le cadre d'une procédure de saisie exécution immobilière ou dans le cadre d'une procédure en règlement collectif de dettes, conformément aux articles 1580bis et 1580ter du Code judiciaire ;
- Les ventes publiques intervenant dans le cadre d'une procédure de réorganisation judiciaire par transfert sous autorité de justice.

La seconde concerne les ventes opérant purge *de plein droit*, sans qu'aucune condition particulière ne doive y être subordonnée. Parmi celles-ci, on retrouve :

- La vente publique sur saisie exécution immobilière (article 1639 du Code judiciaire) ;
- La vente sur folle enchère (1605 du Code judiciaire) ;
- La vente publique dans le cadre de la procédure en règlement collectif de dettes (1675/14 bis du Code judiciaire).

## Section 2 : Effet de la purge : relatif ou absolu ?

La question qui se pose ensuite, question soulevée par Jean-Pierre BALFROID<sup>19</sup>, est de savoir si l'effet de purge opère de manière absolue ou de manière relative ?

Dans le premier cas, la purge sortirait ses effets à l'égard de tous les créanciers, qu'ils aient ou non été associés à la procédure et dans la seconde, la purge ne sortirait ses effets qu'à l'égard des créanciers qui ont été associés à la procédure et ne serait dès lors pas opposable aux créanciers n'ayant pas été associés à cette procédure.

En ce qui concerne les ventes dans lesquelles la purge intervient de manière conditionnelle, il était admis que celles-ci ne bénéficient que d'un effet relatif, l'article 1326 du Code judiciaire limitant la délégation du prix aux seuls créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ayant été associés à la procédure de vente.

---

<sup>19</sup> J.-P. BALFROID, « Les ventes purgeantes et les indivisions », in *L'endetté, le notaire et l'avocat. Faillite - Règlement collectif de dettes - Saisies - Partage judiciaire - Ventes purgeantes*, Actes du colloque organisé par la Commission Barreau - Notariat de Liège le 7 mai 2009, *Rev. not.*, 2009, p.404-436.

Il en résulte deux conséquences :

*Tout d'abord*, la purge est inopposable aux créanciers qui ne sont pas associés à la procédure, de sorte que ces derniers gardent leur droit de suite sur le l'immeuble et disposent par conséquent de la faculté de la faire vendre<sup>20</sup>.

*Ensuite*, l'article 1326 du Code judiciaire ne mentionnant que les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits et non les créanciers chirographaires bénéficiant d'une transcription de commandement préalable à saisie exécution immobilière ou d'une saisie immobilière, exécutoire ou conservatoire, la purge ne s'étend dès lors pas à ceux-ci. Afin d'éviter la malencontreuse situation où la purge ne se verrait pas appliquée à ces derniers, il y aurait dès lors lieu d'associer ceux-ci à la procédure en appliquant de manière extensive l'article précité.

Frédéric GEORGES propose<sup>21</sup> également que l'acquéreur pourrait, pour le cas où le conservateur des hypothèques ne se rallierait pas à cette position, saisir le juge des saisies et solliciter l'application de l'article 1647 alinéa 2 du Code judiciaire aux termes duquel « *Le juge peut, à tout moment, sur requête unilatérale de l'adjudicataire et pour autant que les droits des parties litigantes ne soient pas en péril, ordonner la radiation de toutes les inscriptions et transcriptions existantes grevant l'immeuble adjudgé, à charge pour l'adjudicataire de s'être préalablement libéré, conformément à l'article 1641* ». Maria CARBONE, se rallie à cette position et précise qu'il est « *essentiel que la décision autorisant la vente balise et sécurise en amont les opérations de radiation sauf à y remédier en aval en recourant à l'article 1647 du Code judiciaire* »<sup>22</sup>.

En ce qui concerne les ventes purgeantes opérant de plein droit, l'idée a cependant été défendue par Georges DE LEVAL<sup>23</sup>, Jean-Pierre BALFROID<sup>24</sup> et Frédéric GEORGES<sup>25</sup> que

---

<sup>20</sup> J.-P. BALFROID, « Les ventes purgeantes et les indivisions », *op. cit.*, p. 415.

<sup>21</sup> F. GEORGES, « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », in *La nouvelle procédure de liquidation-partage judiciaire – Première analyse de la loi du 13 août 2011*, Bruxelles, Bruylant - Anthemis, 2012, p.206.

<sup>22</sup> M. CARBONE, « La purge hypothécaire légale. Tumulte et dénouement », *op.cit.*, p.512.

<sup>23</sup> G. DE LEVAL, « L'ordre », *Rep. not.*, t. XIII, « Procédure notariale », liv. IV, Bruxelles, Larcier, 2013, n°21, « *Il importe de cependant concilier les intérêts en présence, car la purge annule sans contrepartie la garantie réelle des créanciers hypothécaires qui ne viennent pas en ordre utile : c'est pourquoi il convient de préserver leurs droits en leur permettant de participer à la procédure qui va aboutir à la purge ; partant celle-ci est, en règle, inopposable aux créanciers qui sont restés étrangers à la procédure, sauf à admettre, comme nous le pensons, le caractère absolu de la purge* ».

<sup>24</sup> J.-P. BALFROID, « Les ventes purgeantes et les indivisions », *op. cit.*, p. 415-417.

<sup>25</sup> F. GEORGES, « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », *op. cit.*, p. 208.

cette dernière opérerait de manière absolue c'est-à-dire à l'égard de tous les créanciers, qu'ils aient ou non été associés à la procédure.

Un arrêt de la Cour de cassation du 4 mars 2010<sup>26</sup>, a mis fin à la distinction ci-avant exposée consacrant le caractère relatif de la purge. Le contexte de cet arrêt est le suivant : nous sommes dans le cadre d'une vente sur faillite et un des créanciers hypothécaires n'a pas été appelé à la procédure.

La Cour va alors déclarer que « *dans le cadre d'une procédure d'ordre ouverte en suite d'une vente de gré à gré, à laquelle les curateurs d'une faillite ont été autorisés conformément à l'article 1193ter du Code judiciaire, la radiation d'office de toutes les inscriptions et transcriptions existantes sur production d'un certificat délivré par le notaire, conformément à l'article 1653 du Code judiciaire, n'est possible que si toutes les personnes bénéficiant soit d'une mention marginale sur l'immeuble concerné ont été entendues ou convoquées par pli judiciaire au cours de la procédure d'autorisation. En d'autres termes, il ne peut être question d'un ordre et d'une radiation d'office de toutes les inscriptions sur production d'un certificat notarié qui constate le paiement ou le versement libératoire, que dans la mesure où il y a délégation du prix au profit des créanciers inscrits ; ce n'est pas le cas vis-à-vis des créanciers hypothécaires et privilégiés inscrits qui n'ont pas été entendus ni dûment appelés au cours de la procédure autorisant le curateur à procéder à une vente de gré à gré, conformément à l'article 1193ter du Code judiciaire* ».

Il ressort de cet arrêt de principe consacrant le caractère relatif de la purge et qui s'étendant à toutes les ventes purgeantes légales, qu'il est dès lors important de ne pas omettre d'associer les créanciers tant à la séance d'adjudication qu'à la procédure d'autorisation de vente de gré à gré à défaut de quoi la vente n'emporte pas purge à l'égard des créanciers non associés.

Pour reprendre Frédéric Georges : « *L'arrêt a sonné le glas de la théorie du caractère absolu de la purge (...). (...) les travaux préparatoires de la loi du 13 août 2011 ont exprimé l'absence de caractère absolu de la purge. De lege ferenda, l'omission de créanciers inscrits (ou de créanciers ayant fait transcrire un commandement ou une saisie) devrait être traitée*

---

<sup>26</sup> Cass., 4 mars 2011, *Pas.*, 2010, p.671.

*comme un strict problème de responsabilité du fautif (notaire, greffier, conservateur des hypothèques) afin d'assurer le caractère absolu de la purge »<sup>27</sup>.*

Jean-Pierre BALFROID<sup>28</sup> se pose cependant la question de savoir si l'enseignement de la Cour de cassation peut être étendu à toutes les ventes purgeantes, comme, par exemple, la vente publique sur saisie soulignant que l'article 1639 du Code judiciaire ne soumet l'effet de purge à aucune condition ?

L'arrêt rendu par la Cour concernait une vente visée par l'article 1326 du Code judiciaire, lequel subordonne l'effet de purge à l'appel de tous les créanciers inscrits. Eu égard aux textes légaux et à l'interprétation qui semble en avoir été donnée par la Cour de cassation, Jean-Pierre BALFROID indique que la Cour semble poser le principe général selon lequel toute vente purgeante, qu'elle soit publique ou de gré à gré, que la loi impose que tous les créanciers soient appelés à la vente ou non, présuppose que tous les créanciers inscrits soient associés à la procédure, sauf le cas où le conservateur omet un créancier lors de la délivrance de son certificat, auquel cas ce dernier disposera d'un recours contre lui en raison de son éviction et de la perte de son droit de suite.

L'auteur poursuit en estimant que la purge ne peut avoir qu'un caractère absolu arguant qu'il en va de l'intérêt de l'acquéreur qui bénéficierait de celle-ci à l'égard de tous les créanciers et pas uniquement à l'égard des créanciers dument appelé. Il est en effet essentiel que l'acquéreur bénéficie de toute la sérénité qu'il attend de son acquisition et qu'il ne soit pas, un jour, contacté par un créancier omis qui entend faire valoir son droit de suite dans l'immeuble qu'il a acquis. En pareil cas, *« un oubli pourrait s'avérer sinon fatal, en tout cas fortement déplaisant pour le notaire. Pour éviter ces désagréments, un état hypothécaire récent et actualisé, sollicité avec toutes les précisions requises, ainsi que le dialogue avec les autres intervenants paraissent indispensables. »<sup>29</sup>.*

Il appartiendra donc au notaire, au curateur, ou encore au médiateur de bien veiller à appeler l'ensemble des créanciers inscrits à la procédure afin que la purge puisse sortir ses effets et ce de manière absolue.

---

<sup>27</sup> F. GEORGES, « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », *op. cit.*, p.201 à 2016.

<sup>28</sup> J.P. BALFROID, « Hypothèques et transcriptions. La purge », *op. cit.*, p.63-67.

<sup>29</sup> F. GEORGES, « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », *op.cit.*, pp. 207 et 210.

Jean-Pierre BALFROID propose alors « *dans le prolongement de notre réflexion sur les importants développements de l'arrêt du 4 mars 2010, d'imprimer un caractère absolu à toute vente purgeante, quelle que soit sa base légale, qu'elle soit réalisée publiquement ou de gré à gré, avec toutefois l'indispensable correctif de la responsabilité pécuniaire de chacun des intervenants.* »<sup>30</sup>

Après ce bref exposé sur la purge légale et ses effets, nous allons maintenant analyser diverses situations rencontrées par la pratique notariale où la purge légale sera amenée à sortir ses effets.

Nous examinerons tout d'abord le cas de la saisie-exécution immobilière, ensuite nous nous concentrerons sur la procédure de la faillite, qui sera suivie de la procédure en règlement collectif de dettes pour terminer avec la nouvelle-procédure de liquidation-partage. Nous examinerons également brièvement la délicate question de la purge sur une part indivise. Les cas ci-après exposés seront somme toute assez basiques, ces derniers étant les plus fréquemment rencontrés dans la pratique notariale.

### Section 3 : La purge légale dans le cadre d'une adjudication publique sur saisie-exécution immobilière.

#### Sous-section 1 : Application pratique

Monsieur et Madame X acquièrent un immeuble au moyen d'un crédit hypothécaire. Quelques années plus tard, la situation économique des époux change et ceux-ci ne parviennent plus à rembourser leur crédit. Ils essaient de trouver un arrangement avec la banque, qui accepte de réviser les mensualités mais le seul salaire de Monsieur ne suffit pas à payer le crédit hypothécaire ainsi que les différents crédits qu'ils avaient contractés ci et là afin de tenter de se sortir de leur malheureuse situation. Après quelques rappels, la situation stagne et le créancier hypothécaire décide d'entamer une procédure saisie-exécution immobilière contre les époux. L'adjudicataire, dernier enchérisseur, disposera-t-il de toutes les garanties que le bien qu'il acquiert sera quitte et libre de tout privilèges ou hypothèques ? Assurément, comme nous le verrons.

#### Sous-section 2 : Résolution du cas d'application et exposé théorique

---

<sup>30</sup> J.P. BALFROID, « Hypothèques et transcriptions. La purge », *op. cit.*, p.66.

La procédure de vente publique étant lancée, le notaire désigné pour réaliser ladite vente accomplit l'ensemble des formalités prévues par le Code judiciaire et la première séance d'adjudication est fixée par ledit notaire.

Quels créanciers devront être associés à cette procédure ? Tous les créanciers tant privilégiés, qu'inscrits seront appelés à la vente et pourront, par-là, faire en sorte que l'immeuble soit adjugé à sa véritable valeur. Seront donc amenés à participer à la procédure, les créanciers privilégiés et hypothécaires, nous l'avons vu, mais également les créanciers ayant fait transcrire un commandement (article 1582 du Code judiciaire) ainsi que les créanciers ayant fait transcrire une saisie conservatoire ou une saisie exécution.

Il appartiendra ensuite au notaire désigné, après une éventuelle séance de surenchère, de rédiger un acte d'ordre aux termes duquel le prix de vente obtenu sera réparti et distribué entre les différents créanciers du débiteur saisi selon leurs qualité et rang. Les droits des créanciers se substituant en effet en un droit sur le prix.

A cet effet, le Code judiciaire édicte les règles à respecter lors de l'élaboration de cet acte d'ordre en ses articles 1639 et suivants. L'ordre n'étant pas l'objet des présentes, nous n'en dirons pas plus. Aux termes de cet article 1639 mais également de l'article 1654 du Code judiciaire, « *l'ordre suppose la purge des hypothèques* »<sup>31</sup>. Les créanciers, hypothécaires et privilégiés, ayant, au départ, un droit réel sur l'immeuble, vont voir leur droit se substituer en un droit personnel sur le prix, lequel sera ensuite réparti entre les différents créanciers aux termes de la procédure d'ordre dont question ci-avant.

En respectant la procédure ci-avant énoncée, l'acquéreur sera garanti d'acquérir un bien quitte et libre de tous privilèges et hypothèques. La procédure de vente publique étant assez lourde, pourrait-on envisager, dans le cadre de la procédure en saisie-exécution immobilière, d'avoir recours à une vente de gré à gré ?

Il peut en effet parfois être intéressant de ne pas avoir recours à une vente publique mais de préférer une vente de gré à gré, laquelle, proposant un prix correspondant à la véritable valeur du bien, peut se révéler plus adéquate eu égard aux moindres frais de celle-ci engendre en comparaison avec les frais liés à une vente publique et au fait que les vendeurs, étant déjà forcés de vendre leur immeuble, préféreront la procédure de vente de gré à gré moins lourde et moins humiliante que la procédure de vente publique.

---

<sup>31</sup> N. CORNET, « La saisie-exécution immobilière », in *Guide de droit immobilier*, décembre 1992, VI.1.4.4.

Aux termes de l'article 1326 du Code judiciaire, qui renvoie le lecteur aux articles 1580*bis* et 1580*ter* dudit code, ceux-ci confèrent, au juge des saisies, le pouvoir d'autoriser la vente de gré à gré *si l'intérêt des parties le requiert*. Il conviendra, selon ces articles d'associer à la procédure d'autorisation de vendre de gré à gré, "*les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, ceux qui ont fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie (saisie exécution ou conservatoire), le saisi et le cas échéant, le tiers détenteur*". Comme le précise les articles 1580*bis* alinéa 4 et 1580*ter* alinéa 5 du Code judiciaire, le juge pourrait subordonner le recours à vente de gré à gré à la fixation d'un prix minimum.

#### Section 4 : La purge légale dans le cadre de la faillite

##### Sous-section 1 : Application pratique

Monsieur X est commerçant et acquiert, au nom de sa société plusieurs immeubles. Une mauvaise gestion, de mauvais placements et des compétences mercantiles hélas peu développées le mène à la faillite. Un curateur est désigné et chargé de réaliser les biens qu'il possède.

##### Sous-section 2 : Résolution du cas d'application et exposé théorique

La loi du 8 août 1997 sur les faillites régit celles-ci. La vente d'un immeuble dépendant de la masse faillie est, quant à elle, régie par les articles 1190 et suivants du Code judiciaire. Pourrait-on également, comme mentionné dans le cadre de la saisie exécution immobilière, opter pour une vente de gré à gré, et ce pour les mêmes raisons que celles exposées ci-avant ?

Absolument<sup>32</sup>. Cela apparaît, aux termes de l'article 1193*ter* du Code judiciaire, tout à fait envisageable : « *Dans le cas prévu à l'article 1190, les curateurs peuvent demander au tribunal de commerce l'autorisation de vendre de gré à gré. Toutes les personnes possédant une inscription ou une mention marginale sur l'immeuble concerné de même que le failli doivent être entendues ou dûment appelées par pli judiciaire. Ils peuvent demander au tribunal que l'autorisation de vendre de gré à gré soit subordonnée à certaines conditions, telles que la fixation d'un prix de vente minimum. L'autorisation est accordée si l'intérêt de la masse faillie l'exige et de l'avis du juge-commissaire.* »

---

<sup>32</sup> A cet effet, nous renvoyons vers l'arrêt de la Cour d'Appel de Liège du 13 juin 1986, R.D.C. 1989, p. 496 aux termes duquel « *Il y a intérêt de la masse à procéder à une vente de gré à gré si celle-ci lui procure un meilleur prix compte tenu de la nature et de la situation des immeubles.* »

Plusieurs situations peuvent alors se présenter au notaire chargé de vendre un immeuble dépendant de la masse faillie.

La première est somme toute assez simple et peu intéressante pour les présentes, vise le cas où l'état hypothécaire relatif au bien ne révèle aucun créancier inscrit. En pareille situation, le notaire versera le prix de vente au curateur qui en donnera quittance et se chargera ensuite de le répartir entre les créanciers du failli. La purge n'a ici pas de raison d'être.

La seconde, par opposition à la première, concerne le cas où l'état hypothécaire va révéler l'existence de créanciers inscrits. Comme mentionné ci-avant, ceux-ci seront dès lors appelés à la vente. Le vente opérera purge et, tout comme dans le cadre d'une vente sur saisie-exécution immobilière, les droits des créanciers seront reportés sur le prix, à charge ensuite pour le notaire de rédiger son acte d'ordre répartissant ledit prix entre les différents créanciers selon les qualité et rang de chacun.

La troisième est encore un peu plus délicate en ce sens qu'ici, l'immeuble appartient bien au failli, mais pour une quote-part indivise uniquement. Deux situations peuvent alors se présenter.

*Soit* le bien n'est grevé que pour la quote-part indivise du failli. Dans ce cas, nous renvoyons à la section 7 du présent chapitre.

*Soit* le bien est grevé dans sa totalité. Dans ce cas, afin de garantir l'effet de purge, il conviendra d'appeler à la procédure non seulement les créanciers inscrits et privilégiés du failli mais également les co-indivisaires. A cet effet, reprenons les termes de Philippe JEHASSE et Françoise FRANSOLET « (...) *si l'immeuble indivis n'est grevé qu'à concurrence de la quote-part du failli, le mécanisme de purge ne peut qu'être admis. De manière générale, toutes les difficultés devraient pouvoir être prévenues grâce à une motivation claire et complète de l'ordonnance sur la base des indications et suggestions de la requête* ». <sup>33</sup>

Penchons-nous à présent quelques instants sur une autre question qui se pose assez fréquemment en pratique. Celle-ci concerne l'incidence du régime matrimonial des époux. Une distinction doit en effet être établie selon que les époux soient mariés sous le régime de communauté ou sous le régime de la séparation des biens.

---

<sup>33</sup> P. JEHASSE et F. FRANSOLET, « Vente immobilière et purge en matière de faillite et de règlement collectif de dettes - Questions pratiques » in *L'endetté, le notaire et l'avocat. Faillite - Règlement collectif de dettes - Saisies - Partage judiciaire - Ventes purgeantes*, Actes du colloque organisé par le Commission Barreau - Notariat de Liège le 7 mai 2009, *Rev. not.*, 2009, pp. 17 et 18.

Analysons tout d'abord le cas où le failli est marié sous le régime de communauté. La réponse se trouve à l'article 96 de la loi sur les faillites aux termes duquel « *Le consentement préalable du conjoint d'un époux failli ou l'autorisation de justice prévus par les articles 215, § 1er, 1418 et 1420 du Code civil, ne doivent pas être obtenus par le curateurs pour la vente des biens meubles et immeubles dépendant tant du patrimoine propre de l'époux failli que du patrimoine commun.* ». L'immeuble commun, quand bien même il s'agirait du logement familial, tombe dans la masse faillie et le curateur n'a pas à s'inquiéter du consentement préalable du conjoint du failli, celui-ci ne devant pas être obtenu.

Si maintenant les époux, toujours copropriétaires du bien, sont mariés, cette fois, sous le régime de la séparation des biens, il faudra alors s'en référer au prescrit de l'article 100 alinéa 3 de la loi sur la faillite aux termes duquel « *Si des immeubles appartiennent au failli séparé des biens et à son conjoint, le tribunal de commerce peut ordonner la vente de ces biens indivis, dans le respect des droits de l'autre époux, dûment appelé. La vente peut dans ce cas se faire à la requête des curateurs seuls* ». En ce cas, il n'y aura pas lieu de solliciter la sortie d'indivision, et ce pour des raisons évidentes de gain de temps, et il appartiendra au curateur de solliciter auprès du Tribunal de commerce la vente de l'immeuble et d'appeler le conjoint non failli à la procédure.

Afin d'obtenir la purge du bien, tant à l'égard des créanciers inscrits du failli que des créanciers inscrits du conjoint non failli, il sera nécessaire d'associer l'ensemble des créanciers à la procédure afin que les intérêts de l'ensemble de ceux-ci soient respectés et que l'effet de purge puisse sortir pleinement ses effets.

Nous en reprenons une fois de plus les termes de Philippe JEHASSE et Françoise FRANSOLET, « *De manière générale, toutes les difficultés devraient pouvoir être prévenues grâce à une motivation claire et complète de l'ordonnance sur la base des indications et suggestions de la requête* »<sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> Cfr note de bas de page numéro 32.

## Section 5 : La purge légale dans le cadre de la procédure en règlement collectif de dettes

### Sous-section 1 : Application pratique

Monsieur et Madame X acquièrent ensemble un appartement qu'ils financent au moyen d'un crédit hypothécaire. Les premières années, tout se passe bien, Monsieur et Madame payent leur crédit sans le moindre retard. Un jour cependant, l'entente au sein du couple se dégrade Madame avait en effet perdu son travail, trouvé du réconfort dans les ventes en ligne et auprès d'un organisme financier dont nous ne citerons pas le nom et qui lui proposait de lui prêter de l'argent au taux très avantageux de 6%, ce que Monsieur ne cautionnait pas. Madame décide donc de quitter l'appartement et, en accord avec elle-même, décide qu'il ne lui appartient plus, dès lors, de payer le crédit hypothécaire ayant servi à acquérir ledit appartement. Très vite, Madame se retrouve acculée par ses achats compulsifs en ligne et introduit une procédure en règlement collectif de dettes.

### Sous-section 2 : Résolution du cas d'application et exposé théorique

Aux termes de l'article 1675/2 du Code judiciaire, pour être admissible à la procédure en règlement collectif de dettes, Madame doit être une personne physique n'ayant pas la qualité de commerçante, ce qui est bien le cas ici, ne pas être en mesure d'honorer ses dettes et ce, de manière durable, conditions qu'elle rencontre également et ne doit pas avoir organisé son insolvabilité, ce qui est également le cas *in casu*.

Les conditions prévues à l'article susmentionné étant remplies, Madame pourra donc introduire une requête en règlement collectif de dettes. Madame, aidée par son médiateur de dettes désigné par le juge, élaborera ensuite un plan de règlement amiable (ou judiciaire si aucun accord relatif à ce plan ne s'impose) lui permettant de continuer à vivre conformément à la dignité humaine mais également de rembourser l'ensemble de ses dettes. Il est dès lors question ici de rembourser la totalité des créances de Madame envers l'ensemble de ses créanciers et non, comme dans le cadre d'une procédure de faillite, de répartir l'actif entre les différents créanciers qui ne verront peut-être donc pas la totalité de leur dette remboursée.

Le plan dont question ci-avant pourrait prévoir que l'immeuble appartenant à Madame soit vendu. Dans ce cas, suivant l'article 1675/14bis du Code judiciaire, il pourra s'agir d'une vente publique ou encore d'une vente de gré à gré. L'article se poursuit en consacrant, en son paragraphe deux, l'effet de purge d'une telle vente.

Dans le cas qui nous préoccupe et sommes toutes assez fréquent, Madame est seule admise au règlement collectif de dette et ne possède qu'une moitié indivise dans l'immeuble d'habitation, son époux n'étant pas admis à cette procédure et étant propriétaire de l'autre moitié indivise dudit bien.

La législation en la matière n'est pas simple et comme le souligne Jean-Pierre BALFROID<sup>35</sup>, « certaines décisions judiciaires (...) ont tenté de dégager des solutions pragmatiques, étendant la purge à tout l'immeuble, ce qui revenait à l'imposer aux créanciers des co-indivisaires du médié. » Il rappelle ensuite « qu'il n'y a purge que si la loi le prévoit expressément » et que « le créancier visé par la purge n'est nullement tenu d'accepter la limitation des droits qu'il tient de sa créance aux prix de vente de l'immeuble ».

Afin d'éviter une situation malencontreuse, certains auteurs<sup>36</sup> ont alors proposé de réécrire l'article 1326 du Code judiciaire comme suit : « au profit de tous les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits et de tous les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie qui ont été valablement appelés à l'adjudication » et d'ajouter « l'alinéa qui précède est applicable aux ventes d'immeubles indivis si les co-indivisaires non poursuivis et leurs créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ont été entendus ou dûment appelés au cours de la procédure d'autorisation ». Ils proposent également d'ajouter ensuite des termes « à charge du saisi », les termes « et, éventuellement, de ses co-indivisaires ».

Il appartiendra ensuite au notaire, tout comme dans le cadre de la procédure de saisie-exécution immobilière, d'entamer la procédure d'ordre aux termes de laquelle « tous les créanciers impliqués dans le règlement collectif de dettes et ayant reçu une part dans le prix de vente doivent donner quittance afin d'obtenir la radiation de l'inscription d'office »<sup>37</sup>, permettant par-là, à l'acquéreur de voir son bien purgé de toutes hypothèques.

---

<sup>35</sup> J.P. BALFROID, « Hypothèques et transcriptions. La purge », *op. cit.*, p.130.

<sup>36</sup> J.-P. BALFROID, G. DE LEVAL, C. ENGELS, J.-L. LEDOUX, « Suggestions de lois faites au législateur en matière notariale - Proposition en vue d'homogénéiser et rationaliser les règles en matière de ventes d'immeubles emportant de plein droit délégation du prix au profit des créanciers inscrits », *Rep. not.*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 192 à 200.

<sup>37</sup> Fédération royale des Conservateurs de Belgique A.S.B.L., « Réflexions à propos du règlement collectif de dettes », *Rec. gén. enr. not.*, n°25.077, p.412.

## Section 6 : La purge légale dans le cadre de la nouvelle procédure de liquidation-partage

### Sous-section 1 : Application pratique

Monsieur et Madame X, fraîchement mariés et amoureux comme au premier jour, décident d'acquérir ensemble un immeuble, qu'ils financeront au moyen d'un crédit hypothécaire. Comme toujours, les premières années se passent sans heurts. Jusqu'au jour où Monsieur découvre que Madame a une aventure avec un collègue de travail et que Madame découvre que sommeille en Monsieur, une femme. Il n'en faut pas plus pour que Madame introduise une procédure en divorce, étant entendu que le divorce par consentement mutuel n'est pas envisageable eu égard au fait que chacun des époux, se sentant abusé, entend bien reprendre un maximum de biens et en laisser le moins possible à son futur ex-conjoint. Madame et Monsieur ne désirant ni l'un ni l'autre reprendre l'immeuble conjugal, ils s'accordent sur la vente de ce dernier.

### Sous-section 2 : Résolution du cas d'application et exposé théorique

Plusieurs hypothèses sont envisageables concernant la réalisation d'immeubles dans le cadre de la procédure de liquidation-partage.

La première ressort des articles 1209, 1214 et 1224 du Code judiciaire, tant la vente publique que la vente de gré à gré est envisageable en pareille situation. Jean-Pierre BALFROID<sup>38</sup> indique à cet effet que « *en principe, seule la vente publique est purgeant, la possibilité de donner un effet de purge à la vente de gré à gré étant toutefois laissée au vendeur la stricte condition que les droits des créanciers soient respectés, ce qui suppose l'intervention du tribunal par le biais d'une procédure d'autorisation dans le cadre de laquelle ceux-ci seront entendus ou à tout le moins appelés.* »<sup>39</sup> Dès qu'il sera saisi de la demande qui entraînera l'ouverture de la procédure de liquidation-partage, le tribunal de première instance pourra acter l'accord des parties sur leur choix d'une vente publique<sup>40</sup> ou de gré à gré<sup>41</sup>.

---

<sup>38</sup> J.-P. BALFROID, « Hypothèques et transcriptions, La Purge », *op. cit.*, p.59.

<sup>39</sup> Proposition de loi réformant la procédure de liquidation-partage, *Doc. parl.*, Sénat, sess. 2010-2011, n°5-405/1 pp. 71 et 72.

<sup>40</sup> En ce cas, la procédure se déroulera, comme l'indique l'article 1209§3 alinéas 3 et 4, conformément à l'article 1193 alinéas 2 à 7 du Code judiciaire, et le cas échéant, conformément aux articles 1186 à 1192 et 1193 alinéa 8 du même code.

<sup>41</sup> En ce cas, la procédure aura lieu conformément à l'article 1193bis du Code judiciaire.

La seconde est visée à l'article 1214§1<sup>er</sup> du Code judiciaire<sup>42</sup> qui confère au notaire le pouvoir, à la demande des parties, de dresser un procès-verbal de leur accord, qu'il soit total ou partiel, concernant la liquidation-partage. Cet accord liera les parties et le notaire. Si une des parties le requiert et si l'accord le prévoit, le notaire pourra procéder à la vente publique ou de gré à gré de tout ou partie des biens. La vente publique ou de gré à gré aura lieu conformément aux articles susmentionnés.

La troisième et dernière hypothèque est visée à l'article 1224 du Code judiciaire et concerne la vente des biens immeubles non commodément partageables en nature par le biais soit d'une vente publique, soit d'une vente de gré à gré selon le prescrit de l'article 1214§1 dudit Code.

Les trois hypothèses ci-avant énoncées sont toutes, comme le prévoit l'article 1326 du Code judiciaire<sup>43</sup>, purgeantes. A la lecture de cet article, une précision s'impose cependant.

Selon les développements de la proposition de loi déposée au Sénat, « *La disposition est ainsi adaptée et structurée pour viser non seulement les ventes publiques (...) mais également toutes les ventes de gré à gré intervenues dans le cadre d'une procédure de liquidation-partage (en vertu d'un accord acté soit par le tribunal soit par le notaire-liquidateur) pour autant s'agissant de ces dernières, que la partie venderesse ait été autorisée par le tribunal à procéder à ladite vente conformément à la procédure visée à l'article 1193bis C.jud. Ainsi, les ventes de*

---

<sup>42</sup> Lequel énonce que : « *Le notaire-liquidateur tente de concilier les parties et les informe qu'elles peuvent se faire assister d'un avocat.*

*A tout stade de la procédure, le notaire-liquidateur dresse, à la demande des parties, procès-verbal de l'accord global ou partiel intervenu quant à la liquidation ou au partage. L'accord ainsi acté et signé par les parties les lie définitivement et habilite le notaire-liquidateur, lorsqu'il porte sur la vente publique ou de gré à gré de tout ou partie des biens, à procéder à ladite vente s'il en est requis par au moins une partie.*

*En cas de vente publique, celle-ci a lieu conformément à ce qui est usité à l'égard des ventes publiques ordinaires d'immeubles et conformément à l'article 1193, alinéas 2 à 7, ainsi que, le cas échéant, conformément aux articles 1186 à 1192 et à l'article 1193, alinéa 8.*

*En cas de vente de gré à gré, celle-ci a lieu, le cas échéant, conformément à l'article 1193bis.*

*La vente des meubles a lieu conformément aux articles 1194 à 1204bis, le cas échéant à l'intervention d'un huissier de justice désigné par le notaire-liquidateur.*

*Au jour indiqué pour l'adjudication, il est procédé à celle-ci à la requête d'au moins une des parties. »*

<sup>43</sup> « *Les ventes publiques mentionnées à l'article 1621 emportent de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits qui ont été valablement appelés à l'adjudication. Ces ventes ne sont pas soumises, à l'égard de ces créanciers, aux formalités de la surenchère prévue à l'article 115 de la loi du 16 décembre 1851.*

*Il en va de même en ce qui concerne :*

*- les ventes de gré à gré autorisées conformément aux articles 1193bis, 1193ter, 1580bis et 1580ter, à l'égard des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits qui, en vertu de ces dispositions, ont été entendus ou dûment appelés au cours de la procédure d'autorisation ;*

*- les ventes de gré à gré opérées en application des articles 1209, § 3, 1214, § 1er, alinéa 2, et 1224, § 1er, dans le cadre desquelles la partie venderesse s'est volontairement soumise à la procédure d'autorisation visée à l'article 1193bis et, en cette hypothèse, à l'égard des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits qui, en vertu de cette disposition, ont été entendus ou dûment appelés au cours de ladite procédure. »*

*gré à gré opérées dans le cadre d'une procédure de liquidation-partage demeurent en principe, conformément au droit commun, non purgeante. La possibilité est toutefois laissée à la partie venderesse de les rendre purgeantes moyennant le respect des droits des créanciers, ce qui suppose l'intervention du tribunal par le biais d'une procédure d'autorisation dans le cadre de laquelle ceux-ci seront entendus ou à tout le moins appelés »<sup>44</sup>.*

Dès lors, afin de garantir l'effet de purge de la vente de gré à gré intervenant dans le cadre de la procédure de liquidation-partage, il y aura lieu de solliciter auprès du tribunal, conformément à l'article 1193bis du Code judiciaire, une autorisation de vendre.

Il ne s'en déduit cependant pas que la vente, une fois réalisée, devra être suivie par une procédure d'ordre conformément aux articles 1639 et suivants du Code judiciaire. Celle-ci étant, au départ, envisagée comme « *une séquence procédurale consécutive à la saisie-exécution immobilière, ce qu'elle est sans nul doute, sans n'être cependant que cela* »<sup>45</sup>.

Dans le cadre de la liquidation-partage, les opérations menant à l'aboutissement de celle-ci, déterminent tant l'actif des parties que le passif, que ce soit entre les parties, mais également à l'égard des tiers, laissant toujours la possibilité aux créanciers de pouvoir faire opposition à partage.

Dès lors, si le ou les créanciers inscrits ne voient pas sa dette totalement remboursée, le solde sera englobé dans la suite de la procédure de liquidation-partage judiciaire. On se situerait alors, dans ce cas, plus dans le cadre d'une exécution forcée, se soustrayant de la sorte à l'application des articles 1639 et suivants du Code judiciaire relatifs à la procédure d'ordre.

Si, par contre, la procédure de liquidation-partage est sollicitée par un créancier d'un des indivisaires conformément à l'article 1561 du Code judiciaire, alors, dans ce cas, la procédure d'ordre devrait intervenir.

Analysons maintenant le cas particulier du cumul d'une procédure de liquidation-partage et d'une procédure de saisie-exécution immobilière.

A cet effet, reprenons le commentaire, non publié, de Georges DE LEVAL de l'arrêt de la Cour de Cassation du 13 juin 2005<sup>46</sup> et aux termes duquel « *Certes dans l'état actuel des*

---

<sup>44</sup> Proposition de loi réformant la procédure de liquidation-partage judiciaire, *Doc. Parl.*, Sénat, sess. 2010-2011, n°5-405/1, pp.71 et 72.

<sup>45</sup> F. GEORGES, « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », *op. cit.*, p.214.

<sup>46</sup> Cass., 13 juin 2005, *Pas.*, 2005, p.1289.

*textes, la vente d'un immeuble dans le cadre d'une liquidation-partage n'est purgeante que moyennant le respect des formalités des ventes publiques (art. 1621 et 1211 combinés) mais, à nos yeux, il y a un court-circuit procédure ou encore une vente bicéphale en ce sens que, selon l'arrêt de cassation du 13 juin 2005, « la licitation d'un immeuble indivis provoquée par le saisissant de la part indivise du débiteur, dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière, implique délégation du prix au profit des créanciers inscrits et des créanciers (donc même chirographaire) qui ont fait transcrire un commandement ». « En d'autres termes, la vente relevant isolément de la procédure de liquidation-partage, se confond avec la vente dans le cadre d'une saisie exécution immobilière, par absorption, la vente sur saisie de l'immeuble indivis (peu importe qu'elle soit publique ou de gré à gré) devant à nos yeux revêtir un caractère purgeant en ce qui concerne l'indivisaire saisi (...) ». « L'arrêt de 2005 décide qu'il y a prévalence de la technique de la saisie immobilière sur celle de la liquidation-partage, notamment au niveau du mécanisme de la purge absolue ».*

Il y aurait dès lors lieu, afin de garantir le caractère absolu de la purge, il y aurait lieu d'associer tous les créanciers à la procédure, en ce compris les créanciers du co-indivisaire du débiteur.

#### Section 7 : Le cas particulier de la purge sur une part indivise<sup>47</sup>

Un autre cas que rencontre fréquemment la pratique est celui où l'ensemble du bien n'est pas grevé d'une hypothèque, mais où seule la quote-part indivise du débiteur est grevée d'une inscription.

Le siège de la matière se trouve énoncé à l'article 1561 du Code judiciaire<sup>48</sup>.

Suivant l'alinéa premier de cet article, le créancier désirant pratiquer une saisie-exécution immobilière sur la part indivise d'un immeuble appartenant à son débiteur, doit, avant

---

<sup>47</sup> Il est précisé que la présente section ne vise que le cas où seule une part indivise du bien est hypothéqué, et non le bien dans sa totalité.

<sup>48</sup> Lequel énonce que : « Néanmoins, la part indivise du débiteur ne peut être exécutée par ses créanciers personnels avant le partage ou la licitation, qu'ils peuvent provoquer ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir, sauf à respecter la convention d'indivision conclue antérieurement à la demande en partage ou à l'acte constitutif d'hypothèque.

*En cas de licitation, et quel que soit l'acquéreur, autre que le colicitant, dont la part indivise se trouvait grevée d'hypothèque, le droit du créancier hypothécaire est reporté sur la part du débiteur dans le prix.*

*En cas de partage avec soulte, les sommes que le copartageant est tenu de payer sont affectées au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires, qui perdraient ce caractère, et ce, d'après le rang que ces créances avaient au moment du partage. »*

toute chose, provoquer le partage ou la licitation dudit immeuble. Il s'agit d'un préliminaire obligatoire à toute saisie exécution immobilière.

Le second alinéa de cet article confère, quant à lui, un effet de purge à la licitation de l'immeuble en énonçant que « *le droit du créancier hypothécaire est reporté sur la part du débiteur dans le prix* ».

Le troisième alinéa vise enfin le cas du partage de l'immeuble indivis avec paiement d'une soulte. En cette hypothèse, les droits du créancier se reporteront sur ladite soulte que le copartageant reprenant le bien devra au débiteur saisi.

Trois scénarios sont alors envisageables :

Le premier est celui aux termes duquel le débiteur, qui avait hypothéqué le bien, devient propriétaire dudit bien aux termes du partage ou de la licitation. Il s'ensuit, eu égard à l'effet déclaratif du partage dont question à l'article 883 du Code civil<sup>49</sup>, que le débiteur sera considéré comme ayant toujours été plein propriétaire du bien. L'hypothèque subsiste donc mais ne s'étend cependant pas à l'ensemble du bien, elle conserve en effet l'assiette indiquée dans son acte constitutif.

Notons, qu'en pratique, le créancier veillera à insérer une clause dans l'acte d'affectation hypothécaire suivant laquelle en cas de partage, l'hypothèque s'étendra à la totalité du bien. Le créancier devra ensuite forcer la vente de l'immeuble, celle-ci entraînant la purge du bien comme explicité ci-avant.

Le second scénario envisageable consiste à attribuer l'immeuble à un co-indivisaire étranger à la dette hypothécaire. Toujours selon l'effet déclaratif du partage dont question à l'article 883 du Code civil précité, si l'immeuble est attribué à un co-indivisaire étranger à la dette, celle-ci n'est censée n'avoir jamais existé. Le co-indivisaire étant en effet considéré comme ayant toujours été seul propriétaire du bien, et, par voie de conséquence, le débiteur est considéré comme n'avoir jamais été propriétaire du bien, n'a dès lors jamais disposé de droits dans le bien et par conséquent, n'a pas pu donner ledit bien en garantie entraînant l'évanouissement de l'hypothèque.

Cependant, le législateur n'en est pas resté là et est venu au secours des créanciers par le biais des alinéas 2 et 3 de l'article 1561 du Code judiciaire dont question ci-avant, conférant,

---

<sup>49</sup> Lequel énonce que : « *Chaque cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot, ou à lui échus sur licitation, et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession.* »

nous l'avons dit, un droit aux créanciers sur les sommes dues au débiteur. Le créancier qui ne verrait pas la totalité de sa créance remboursée n'aurait cependant pas d'autre choix que de donner mainlevée de son inscription. S'il refuse cependant de donner mainlevée, l'acquéreur pourrait l'obtenir dans le cadre de la procédure d'ordre sollicitant l'application de l'article 1653 du Code judiciaire.<sup>50</sup>

Si tel n'était pas le cas, nombreux seraient ceux qui décideraient d'acquérir un bien pour une part indivise, que seul l'un d'eux contracte une dette hypothécaire et qu'ensuite ils décident d'entamer la procédure de partage et de se dépêcher d'invoquer l'article 883 du Code civil et l'anéantissement conséquent de l'hypothèque. D'aucun ne se risquerait alors de prêter une quelconque somme à un acquéreur pour lui permettre d'acquérir un bien.

Le dernier scénario est donc, logiquement, le cas où le bien est adjugé à un tiers. En ce cas, au regard de l'acquéreur, l'opération vaut vente mais conserve cependant, au regard des indivisaires, le caractère d'une opération préliminaire au partage. La purge opère donc à l'égard du tiers acquéreur, et, en vertu de l'alinéa 2 de l'article 1561 du Code judiciaire, les droits des créanciers du débiteur sont reportés sur le prix en fonction de leurs qualité et rang. On se retrouve donc ici avec une solution analogue à celle exposée dans le second scénario.

## Conclusion

Les exemples ci-avant exposés nous l'ont montré, pour reprendre les termes de Georges DE LEVAL, dans les ventes auxquelles le code attache un effet de purge de plein droit, « *la créance du prix est donc non seulement frappée d'indisponibilité (la créance du prix demeure dans le patrimoine du vendeur - saisi - jusqu'à la clôture de la procédure de la procédure d'ordre) mais l'acquéreur contracte l'engagement personnel de payer les créanciers jusqu'à concurrence de son prix. Ce faisant, l'adjudicataire ne paie pas la dette du saisi mais sa propre dette ; son engagement ne se substitue pas à celui du saisi, il s'y superpose.*

*L'adjudicataire ne peut donc avoir à l'égard des créanciers et du saisi d'autres obligations que celles qui résultent du cahier des charges ; l'exécution de celles-ci le libère*

---

<sup>50</sup> En ce sens, nous renvoyons vers l'arrêt de la Cour de Cassation du 13 juin 2005 : « Postérieurement à la licitation d'un bien immobilier provoquée par un créancier désireux d'exécuter la part indivise de son débiteur dans ce bien immobilier en application de l'article 1561, alinéa 1er du Code judiciaire, les droits des créanciers inscrits et des créanciers qui ont saisi l'immobilier ou ont fait transcrire un commandement ne peuvent être exercés que sur le prix. La procédure d'ordre est donc applicable ».

*entièrement et lui garantit la pleine disposition du bien même si, à ce moment, la satisfaction du créancier fait défaut.*

*C'est pourquoi dès que l'adjudicataire est libéré, il est en droit d'obtenir, indépendamment de la procédure d'ordre, la radiation de toutes les inscriptions (inscription d'office et inscription individuelle) et transcriptions grevant l'immeuble. »<sup>51</sup>*

---

<sup>51</sup> G. DE LEVAL, « L'ordre », *Tiré à part du répertoire notarial*, Bruxelles, Editions Larcier, p.45, n°12.

## Conclusion

Nous l'avons vu aux cours des présentes, on relève deux attributs essentiels des droits réels d'hypothèques et de privilège :

Tout d'abord, le droit de préférence qui permet au créancier, qu'il soit hypothécaire ou privilégié, d'obtenir une quote-part (ou la totalité selon le cas d'espèce) du prix de l'immeuble grevé et ce avant les créanciers qui lui sont inférieurs en rang ou encore avant les créanciers chirographaires.

Le second attribut est le droit de suite qui permet au créancier, qu'il soit hypothécaire ou privilégié, de suivre le bien en quelque main qu'il passe, de pouvoir le faire vendre et en obtenir une quote-part (ou la totalité, selon le cas d'espèce) du prix de l'immeuble grevé.

La purge a donc cet effet d'anéantissement du droit de suite et d'empêcher, conséquemment, le créancier hypothécaire ou privilégié de faire vendre le bien quand bien même la dette du débiteur envers ce créancier serait supérieure à la valeur offerte pour le bien. Cet effet d'anéantissement sera fonction de l'association de l'ensemble des créanciers à la procédure.

Le législateur a estimé que le moyen le plus approprié pour dégager la véritable valeur d'un immeuble était d'avoir recours à une vente publique aux termes de laquelle le bien sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur. Celle-ci constitue cependant une restriction à la liberté de choisir du vendeur, l'acquéreur se voyant, quant à lui, conférer le droit d'être préféré à tout autre amateur si la vente publique se conclut. Il reste cependant que la vente de gré à gré restera envisageable, et quelque fois préférée, pour des raisons d'économie de frais mais également pour permettre aux vendeurs de choisir leur acquéreur et d'éviter les désagréments psychologiques liés à la procédure de vente publique, souvent associée à l'idée selon laquelle les ventes publiques ne concernent que des « mauvais payeurs » et qu'il y a par là un bon moyen d'acquérir un immeuble à moindre prix.

C'est en sa qualité de correctif au droit de suite que la purge s'inscrit dans une démarche de facilitation de la circulation des biens et met l'acquéreur « à l'abri de toute action hypothécaire : le droit de suite des créanciers inscrits s'éteint en même temps que l'hypothèque. »<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> F. T'KINT, « Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers », in *Précis de la Faculté de Droit de l'Université Catholique de Louvain*, Edition Larcier, 1991, p.335.

Nous l'avons mentionné, si le mécanisme de la purge n'existait pas, personne ne se risquerait à acquérir un bien pour lequel il devrait payer plus que son prix, ou encore se voir déposséder de son bien nouvellement acquis au motif qu'il ne s'est pas acquitté de la dette grevant le bien, dette à laquelle il est étranger.

Qu'elle soit volontaire ou légale, il importe d'instaurer le dialogue avec tous les acteurs amenés à jouer un rôle dans le dossier pour obtenir la purge du bien et éviter par-là l'insécurité et l'imprévisibilité.

Dans le premier cas – celui de la purge volontaire -, nous l'avons vu, l'ouverture du dialogue pourra, dans certains cas, permettre aux parties d'éviter de se lancer dans la procédure prévue aux articles 109 et suivants de la loi hypothécaire. Il appartiendra donc au notaire, tant à l'égard du vendeur, de l'acquéreur mais également à l'égard du créancier, de leur exposer la procédure dont question ci-avant mais aussi de les informer de la possibilité d'éviter une telle procédure, qui engendrerait des frais pour les créanciers que ceux-ci seront très souvent mécontents de devoir supporter, en s'entendant sur le prix proposé par l'acquéreur et en s'abstenant dès lors de faire usage de la procédure décrite aux articles précités.

Dans le second cas – celui de la purge légale ou virtuelle -, le rôle de relai et de « communicateur » du notaire ne sera pas non plus négligeable. Il lui appartiendra, afin de mener à bien la procédure, de s'assurer que l'ensemble des créanciers intervenant dans le dossier lui soumis soient entendus et soient associés à la procédure. Pour ce faire, il ne devra en omettre aucun.

Gardons à l'esprit l'arrêt de la Cour de Cassation qui a consacré l'effet relatif de la purge. Nous nous rallions à la proposition de Jean-Pierre BALFROID qui suggère de consacrer l'effet absolu de la purge et de prévoir, en cas d'omission d'un créancier, comme correctif de ce caractère absolu, d'engager, sous forme de compensation financière, la responsabilité de l'agent responsable de cette erreur, qu'il s'agisse du notaire, du médiateur, du curateur ou du conservateur.

## Bibliographie

### Doctrine

- AYNÈS L., CROCQ P., « Droit des sûretés », Collection Philippe MALAURIE, Laurent AYNÈS, 9ème édition, LGDJ, 2015.
  - BALFROID J.-P., « Les ventes purgeantes et les indivisions », in *L'endetté, le notaire et l'avocat. Faillite - Règlement collectif de dettes - Saisies - Partage judiciaire - Ventes purgeantes*, Actes du colloque organisé par le Commission Barreau - Notariat de Liège le 7 mai 2009, *Rev. not.*, 2009, pp.404-436.
  - BALFROID J.-P., « Hypothèques et transcriptions. La Purge », *Rep. not.*, T. X – Les sûretés, Livre 1, Larcier, 2016.
  - BALFROID J.-P., DE LEVAL G., ENGELS C., LEDOUX J.-L., « Suggestions de lois faites au législateur en matière notariale - Proposition en vue d'homogénéiser et rationaliser les règles en matière de ventes d'immeubles emportant de plein droit délégation du prix au profit des créanciers inscrits », *Rep. not.*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 192 à 200.
  - BLEECKX G., « La purge hypothécaire sur aliénation volontaire. Les avantages pratiques d'une technique légale méconnue », *Rec. gén. enr. Not.* 1998.
  - CARBONE M., « La purge hypothécaire légale. Tumulte et dénouement », in *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Larcier, Edition Bruylant, 2015.
  - CLAEYS D., « La réforme de la vente publique immobilière au 1<sup>er</sup> janvier 2010 », *Rev. Immobilier*, Kluwer, n°19, 01-15 novembre 2009.
  - CORNET N., « La saisie-exécution immobilière », in *Guide de droit immobilier*, décembre 1992, VI.1.4.4.
  - DE LEVAL G., « Procédure notariale, procédures relatives à des moyens de libération », *Rép. not.*, T.III, 1., IV, Titre 5, « De l'ordre ».
  - DE LEVAL G., « L'ordre », *Tiré à part du répertoire notarial*, Bruxelles, Editions Larcier.
  - DE LEVAL G., « La saisie immobilière », *Tiré à part du répertoire notarial*, 6<sup>ème</sup> édition, Bruxelles, Larcier.
  - DE PAGE H., « Traité élémentaire de droit civil belge », T.VII, Bruylant, 1957.
- Fédération royale des Conservateurs de Belgique A.S.B.L., « Réflexions à propos du règlement collectif de dettes », *Rec. gén. enr. not.*, n°25.077.

- DECHARNEUX Joëlle, AYDOGDU Roman, « Ordre et procédure collectives : Un long fleuve tranquille ? » in *La procédure d'ordre en pratique*, Association des licenciés en notariat, Larcier, 2013, pp.91-139.
- GEORGES F., « L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire », in *La nouvelle procédure de liquidation-partage judiciaire – Première analyse de la loi du 13 août 2011*, Bruxelles, Bruylant - Anthemis, 2012.
- HENRION L., VAN BUGGENHOUT C., « La vente des immeubles de gré à gré : article 1193ter du Code judiciaire », *R.D.C.*, 1990, pp. 374-386.
- HERINCKX F, « Sûretés réelles », in *Guide de droit immobilier*, décembre 1992, VI.1.3.1.-3.
- JACQUES R., « Purge et voie de recours en matière de vente de gré à gré d'immeubles saisis », *Rec. gén. enr. Not.4*, n° 25.020, pp.161-179
- JEHASSE P. et FRANSOLETT F., « Vente immobilière et purge en matière de faillite et de règlement collectif de dettes - Questions pratiques » in *L'endetté, le notaire et l'avocat. Faillite - Règlement collectif de dettes - Saisies - Partage judiciaire - Ventes purgeantes*, Actes du colloque organisé par le Commission Barreau - Notariat de Liège le 7 mai 2009, *Rev. not.*, 2009, pp.445-489.
- LEDOUX J.-L. « Purge et ordre. Indépendance acquise et conséquence », in *L'endetté, le notaire et l'avocat. Faillite - Règlement collectif de dettes - Saisies - Partage judiciaire - Ventes purgeantes*, Actes du colloque organisé par le Commission Barreau - Notariat de Liège le 7 mai 2009, *Rev. not.*, 2009, pp.395-409.
- LENAERTS J., « De zuivering : probaatmiddelvoor de koper om zich van bevoorrechte of hypothecaireschuldeisers te ontdoen », *T. Not.*, 1991.
- PATART D., « Le règlement collectif de dettes », *Rep. not.*, T.XIII, L. IV, Larcier , 2008, n°196-206.
- RASSON G., « La procédure d'ordre suite à vente sur faillite : Utilité d'y procéder, prise d'inscription d'office et dégrèvement de l'immeuble sur requête de l'acquéreur », in *Faillite et régimes matrimoniaux*, Actes du colloque organisé par la Commission Barreau-Notariat de Liège, le 11 décembre 2003.
- SCHIFFINO Graciela, « La vente de gré d'un immeuble saisi », *Rev. Immobilier*, Kluwer, n°20, 16-30 novembre 2008.

- T’KINT F., « Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers », in *Précis de la Faculté de Droit de l’Université Catholique de Louvain*, Edition Larcier, 1991, pp.333 et s.
- Proposition de loi réformant la procédure de liquidation-partage judiciaire, *Doc. Parl.*, Sénat, sess. 2010-2011, n°5-405/1, pp.71 et 72.

### Jurisprudence

- Cass., 4 mars 2010, *Pas.*, 2010, p.671.
- Cass., 13 juin 2005, *Pas.*, 2005, p.1289.
- Civ. Turnhout, 28 janvier 1993, *R.G.D.C.*, 1993, p. 392.
- C. Ap. Liège, 13 juin 1986, *R.D.C.*, 1989, p. 496