

# Table des matières

<b>Introduction</b>	7
Matthieu VAN MOLLE	

## Première partie

### La procédure

<b>La phase judiciaire liminaire de la liquidation-partage et la demande à simple, double, triple ou quadruple détente</b>	11
Frédéric LALIÈRE	
Section 1. Définition des périmètres temporel, matériel et méthodologique de l'étude	11
Section 2. La demande en liquidation-partage « à simple détente » – articles 1207, 1208 et 1210 du Code judiciaire	14
Sous-section 1. La nécessité de l'existence d'une indivision	14
Sous-section 2. Moment de la mise en œuvre de l'action en partage	17
Sous-section 3. Tribunal compétent <i>ratione materiae</i>	18
Sous-section 4. Tribunal compétent <i>ratione loci</i>	20
Sous-section 5. Caractères de l'action en partage	21
§ 1. L'action en partage génère un litige indivisible	21
§ 2. L'action en partage est imprescriptible	23
§ 3. L'action en partage est d'ordre public	23
§ 4. L'action en partage est réciproque	24
Sous-section 6. Titulaires de l'action en partage	24
Sous-section 7. Liquidation sous-entendue des indivisions nécessaires à la liquidation de l'indivision formellement décidée – article 1208, §§ 2 et 3, du Code judiciaire	25
Sous-section 8. La problématique des partages distincts – article 1208, § 4, du Code judiciaire	27
Sous-section 9. La désignation d'un ou de deux notaire(s)-liquidateur(s) – article 1210 du Code judiciaire	29

Section 3. La demande en liquidation-partage « à double détente » – article 1209 du Code judiciaire	30
Sous-section 1. Les contestations préalables – article 1209, § 1 <sup>er</sup> , <i>in limine</i> , du Code judiciaire	30
§ 1. Principe	30
§ 2. Le pouvoir du juge de remettre la solution de la contestation préalable jusqu’au jugement d’homologation est-il absolu ?	32
§ 3. Désignation <i>immédiate</i> du notaire-liquidateur – phases judiciaire et notariale parallèles	33
§ 4. Utilité de la mise en œuvre de l’article 1209, § 1 <sup>er</sup> : le maintien du double degré de juridiction – article 1224/2 du Code judiciaire	35
§ 5. Typologie des contestations préalables	36
§ 6. La vente immédiate des immeubles non commodément partageables, en cas de désaccord des parties, qui serait ordonnée par le tribunal dans le jugement ordonnant le partage et désignant le notaire, n’est pas <i>interdite</i>	38
Sous-section 2. Les accords actés par le jugement ordonnant le partage – article 1209, § 1 <sup>er</sup> , <i>in fine</i> , et §§ 2 et 3, du Code judiciaire	41
Section 4. La demande en liquidation-partage « à triple détente » – les mesures « avant dire droit » – articles 19, alinéa 3, et 735, § 2, du Code judiciaire	43
Sous-section 1. Principe	43
Sous-section 2. Applications jurisprudentielles récentes	45
Sous-section 3. Typologie des mesures avant dire droit pouvant être requises au stade de la demande en partage	46
Sous-section 4. Mises en état « longue » et « courte » poursuivies en parallèle	48
Sous-section 5. Incidences majeures de la loi dite « pot-pourri I » sur les jugements avant dire droit en matière de liquidation-partage	49
§ 1. L’exécution provisoire des jugements avant dire droit	49
§ 2. L’effet dévolutif de l’appel limité par la postposition de l’appel du jugement avant dire droit	49
Section 5. La demande en liquidation-partage « à quadruple détente » – l’urgence invoquée et le « référé familial » – articles 584, alinéa 2, et 1253 <sup>ter</sup> /4, § 1 <sup>er</sup> , du Code judiciaire	51
Section 6. Conclusion	54

<b>Le fil de la procédure de liquidation-partage : la phase notariale</b>	57
Matthieu VAN MOLLE	
Introduction : les objectifs de la réforme	57
Section 1. Désignation du (des) notaire(s)	59
Section 2. Délimitation de la masse de partage	60
Sous-section 1. Extension de la demande en partage (art. 1208, §§ 2 et 3, C. jud.)	60
Sous-section 2. Scission de la masse de partage (art. 1208, § 4, C. jud.)	61
Section 3. Réquisition du notaire, négociations préalables et accords partiels	62
Section 4. Ouverture des opérations (art. 1215 C. jud.)	64
Section 5. Inventaire ou renonciation à inventaire (art. 1214, § 2, C. jud.)	68
Section 6. Calendrier de procédure et opérations de celle-ci (art. 1217 et 1218 C. jud.)	71
Sous-section 1. Calendrier conventionnel	71
Sous-section 2. Calendrier légal et opérations précédant l'état liquidatif	72
Sous-section 3. Incidents interruptifs des délais	74
Sous-section 4. Sanction des délais	76
Section 7. Incidents de procédure	77
Sous-section 1. Partie absente ou récalcitrante (art. 1214, § 6, C. jud.)	77
Sous-section 2. Remplacement du notaire-liquidateur (art. 1211 C. jud.)	78
Sous-section 3. Délégation de compétence et mesure d'instruction (art. 1210, § 4, 1212, 1213 et 1214, § 3, C. jud.)	79
Sous-section 4. Procès-verbal intermédiaire (art. 1216 C. jud.)	81
Sous-section 5. Vente des biens indivis (art. 1209, § 3, 1214, § 1 <sup>er</sup> , 1224 et 1224/1 C. jud.)	83
§ 1. Vente volontaire	83
§ 2. Vente forcée des biens non commodément partageables	85
Section 8. État liquidatif, prise de connaissance et contredits (art. 1223 C. jud.)	87
Section 9. Conclusion	91

<b>Les incidents de la procédure et les circuits de résolution</b>	95
Alain-Charles VAN GYSEL	
Section 1. La problématique des incidents durant la phase notariale	95
Section 2. Le circuit court : notaire, gestion de la masse, expertise	96
Section 3. Les mesures provisoires et la procédure de liquidation-partage	107
Section 4. Le procès-verbal intermédiaire de dires et difficultés	114
Section 5. Les biens non commodément partageables en nature	118
Section 6. La protection des incapables dans les ventes d'immeubles	121
Section 7. Conclusion	128

## Deuxième partie

**Questions particulières**

<b>La rédaction d'accords amiables en pratique</b>	133
Jean-Paul MIGNON	
Section 1. Introduction	133
Sous-section 1. Fréquence des accords	133
Sous-section 2. Nécessité pour le notaire-liquidateur de se préparer en conséquence	134
Section 2. Siège de la matière	134
Section 3. Qualification juridique de ces accords lorsqu'ils sont actés par le notaire commis	135
Section 4. Accords amiables : à quel stade les conclure ? – sous quelles formes ? – les difficultés d'exécution	138
Sous-section 1. À quel stade les notaires rédigent-ils ces accords ?	138
§ 1. Lors d'une réunion informelle	138
§ 2. À l'occasion du procès-verbal d'ouverture des opérations	139
§ 3. À toute occasion souhaitée par les parties et/ou leurs conseils en cours de procédure	139
Sous-section 2. Forme des accords passés devant le notaire commis	139
§ 1. Accord conclu par « procès-verbal » devant notaire	139
§ 2. Accord « sous seing privé » conclu devant notaire	140
Sous-section 3. Difficultés d'exécution des accords passés devant le notaire commis	141

§ 1. Difficultés d'exécution de l'accord conclu par «procès-verbal» devant le notaire commis	141
§ 2. Difficultés d'exécution de l'accord «sous seing privé» conclu devant le notaire commis	142
§ 3. Que conclure à propos des difficultés d'exécution des accords conclus devant le notaire commis? Proposition d'interprétation des articles 1209, § 1 <sup>er</sup> à § 3, et 1214, § 1 <sup>er</sup>	143
Section 5. Contenu des accords amiables partiels – Propositions de canevas	144
Sous-section 1. Canevas de projet d'accord partiel en matière de liquidation de régime matrimonial	145
Sous-section 2. Canevas de projet d'accord partiel en matière de liquidation de succession	149
Section 6. Problématique de l'estimation immobilière par le notaire-liquidateur et exemples pratiques de rédaction de mission d'estimation	154
Sous-section 1. Compétence des notaires reconnue en cette matière	155
§ 1. Compétence reconnue par le monde politique	155
§ 2. Compétence reconnue par la doctrine	155
§ 3. Compétence reconnue par les tribunaux	156
§ 4. Compétence expressément reconnue par le législateur en matière de liquidation judiciaire	156
Sous-section 2. Rédaction de textes détaillant la mission d'estimation confiée au notaire-liquidateur par les parties	157
§ 1. Estimations amiables purement indicatives par le notaire-liquidateur – Propositions de textes	157
A. Rapport simple, motivé, et avec points de comparaison	157
B. Rapport motivé, sous les formes de l'expertise judiciaire, avec points de comparaison, observations éventuelles des parties et rapport définitif non liant	159
§ 2. Estimations liantes par le notaire-liquidateur – Proposition de texte	162
§ 3. Nature juridique des estimations liantes actées par le notaire-liquidateur: la tierce décision obligatoire	163
§ 4. Le notaire-liquidateur peut-il être désigné en même temps comme «expert judiciaire»?	164

§ 5.	Compétence nécessaire du notaire comme estimateur de biens immobiliers dans le cadre de la liquidation judiciaire	166
§ 6.	Nécessité de prévoir une réactualisation de l'estimation (qu'elle soit liante ou non liante)	168
§ 7.	Comment réactualiser l'estimation d'un bien en pratique?	169
§ 8.	Rédaction utile de deux paragraphes d'information dans les rapports d'estimation	172
	A. Caractère limité des investigations du notaire estimateur	172
	B. Respect de la vie privée	172
Section 7.	Rédaction d'un accord de vente immobilière – Vente de gré à gré ou vente publique	174
	Sous-section 1. Accord de vente de gré à gré	174
	§ 1. Règles impératives applicables à la négociation immobilière par les notaires	175
	§ 2. <i>Quid</i> si une des parties refuse d'exécuter le mandat de vendre?	176
	§ 3. <i>Quid</i> si une des parties refuse de signer l'acte de vente, en exécution d'un compromis de vente intervenu?	177
	§ 4. Proposition de textes d'un accord sur une vente du bien et d'un mandat de vendre de gré à gré	177
	A. Accord de vendre de gré à gré confié au notaire commis	178
	B. «Mandat de vendre» de gré à gré confié au notaire commis	179
	§ 5. Proposition de texte d'une procuration authentique de vente	186
	Sous-section 2. Accord de vente – Canevas de réquisitoire en vente publique	189
Section 8.	Rédaction d'accords transactionnels totaux par le notaire-liquidateur	193
	Sous-section 1. À quel moment la rédaction de tels accords est-elle demandée?	193
	Sous-section 2. Propositions de canevas d'accord transactionnel global	194
	§ 1. Accord transactionnel global avec convention de cession de droits indivis	194
	§ 2. Accord transactionnel global outre convention de promesse de cession d'immeuble avec option de reprise	198

Sous-section 3. Cas particuliers : propositions de textes	203
§ 1. Accord transactionnel global outre convention de cession en usufruit et engagement d'honneur de donation	203
§ 2. Accord transactionnel global avec paiement différé de la soulte ou d'une partie de celle-ci	205
§ 3. Accord transactionnel global et renonciation à toute pension alimentaire	206
§ 4. Accord transactionnel global et plus-value à partager en cas de revente de l'immeuble indivis repris par l'une des parties	206
§ 5. Accord « transactionnel » : importance du terme « transaction »	207
§ 6. Accord transactionnel sans le concours d'avocats ou d'autres conseils – Information à fournir aux parties	208
§ 7. Accord transactionnel et convention quant à l'imputation des frais de partage de l'immeuble indivis	209
§ 8. Accord transactionnel et résiliation de la convention d'accroissement contenue dans le titre de propriété	210
§ 9. Accord transactionnel et convention de bail à vie au profit d'une des parties sur un bien propre de l'autre	211
A. Circonstances amenant à suggérer la concession d'un bail à vie	211
B. Avantage essentiel de la formule pour le locataire à vie	211
C. Inconvénient principal de la formule pour le locataire à vie	212
D. Bail à vie préférable à la concession d'un usufruit ou d'un droit d'habitation	212
E. Proposition de convention de bail à vie dans un accord transactionnel global	212
§ 10. Accord transactionnel et convention de saisie sur salaire	217
Section 9. Écueils de l'exécution, par le notaire-liquidateur, des accords amiables conclus par les parties et leurs avocats ou actés par le tribunal	217
Sous-section 1. Revalorisation du ou des immeubles indivis	218
§ 1. Accord « global et définitif » acté en deux phases par la Cour d'appel de Bruxelles	219
§ 2. Accord « global et définitif » acté par les parties avec l'aide de leurs avocats – Valeur estimée par expert, totalement surévaluée	221

§ 3. Conclusions sur ces deux exemples	223
Sous-section 2. Incidence des infractions urbanistiques et de la pollution du sol sur les accords	224
Sous-section 3. Incidence de la nécessité ou non d'une « inscription d'office » sur les accords conclus directement entre parties	225
Sous-section 4. Conclusions sur ces « écueils » d'exécution des accords globaux par le notaire commis	226
Section 10. Conclusion générale	226
<b>La position du notaire commis : impartialité et honoraires</b>	229
Jean-François TAYMANS	
Section 1. Les honoraires notariaux en matière de partage judiciaire	229
Sous-section 1. Honoraires tarifés et non tarifés	229
Sous-section 2. Le devoir d'information du notaire sur ses honoraires	233
Sous-section 3. Le droit (devoir) du notaire commis de se faire provisionner	236
Sous-section 4. L'assistance judiciaire gratuite	239
Section 2. L'impartialité du notaire-liquidateur	242
Sous-section 1. Rappel de quelques principes	242
Sous-section 2. Un cas particulier : le notaire-liquidateur peut-il soulever d'office des questions de droit qui ne lui ont pas été soumises par les parties ?	245
<b>La médiation et autres modes alternatifs de règlement des conflits</b>	251
Nathalie UYTENDAELE	
Section 1. Les MARC ou MARL	251
Sous-section 1. Introduction	251
Sous-section 2. La médiation	252
Sous-section 3. Le droit collaboratif	254
Sous-section 4. La conciliation	255
Sous-section 5. En guise de conclusion : rôle et outils de chacun	257
Section 2. Détours nécessaires – Le conflit et les émotions	258
Sous-section 1. Notion et caractéristiques du conflit	258
Sous-section 2. Les émotions et les filtres	259



Section 3. La négociation raisonnée et quelques outils	261
Sous-section 1. Introduction	261
Sous-section 2. Séparer les personnes du différend	263
Sous-section 3. Derrière les positions, chercher les intérêts	264
Sous-section 4. Générer des options procurant un bénéfice mutuel	265
Sous-section 5. Exiger l'utilisation de critères objectifs	266
Section 4. Conclusion	266