

Table des matières

Introduction	9
Chapitre 1. Le texte légal, passé, actuel et futur	13
Section 1. Le passé : la loi du 5 juillet 1998	13
§ 1. Possibilité de vendre en gré à gré avec purge uniquement en plan judiciaire	13
§ 2. Commandement et saisie, obligatoires et redondants	14
§ 3. Confusion des rôles lors de la répartition du prix de vente de l'immeuble	14
Section 2. Le présent : la loi du 13 décembre 2005	14
Section 3. Le futur : la loi du 11 août 2017	15
§ 1. Motifs de cette nouvelle législation	15
§ 2. Texte légal nouveau	17
§ 3. Travaux préparatoires	18
§ 4. Commentaires	18
Chapitre 2. Hypothèses d'application de l'article 1675/14bis du Code judiciaire	21
Section 1. Hypothèse de départ	21
Section 2. Remise de dettes en capital	21
§ 1. Principe : la réalisation des biens du débiteur médié	21
§ 2. Exceptions : la dignité humaine et l'abus de droit	22
§ 3. Dignité humaine et abus de droit <i>versus</i> privilèges du créancier	26
Section 3. Remise de dettes en intérêts, frais et pénalités uniquement	27
Chapitre 3. La vente	29
Section 1. « La vente, publique ou de gré à gré, a lieu... » (art. 1675/14bis C.jud.)	29
Section 2. La vente des biens appartenant au débiteur médié est-elle volontaire ou forcée ?	29
§ 1. Vente des biens du débiteur médié sans son consentement ?	29
§ 2. Vente volontaire des biens du débiteur médié – Capacité du débiteur médié	30

Section 3.	Fixation éventuelle d'un prix de vente plancher	32
Section 4.	Fixation obligatoire d'un délai pour la vente en gré à gré d'un bien immeuble	32
Chapitre 4.	La procédure	33
Section 1.	La vente des biens appartenant au médié doit être réalisée « conformément aux règles de l'exécution forcée »	33
§ 1.	Dispositions légales applicables	33
§ 2.	Compétence du juge des saisies et/ou du juge du tribunal du travail ?	33
§ 3.	<i>Quid</i> si le débiteur médié est titulaire d'une part indivise dans un bien immeuble ?	37
A.	Hypothèse	37
B.	Position de la Cour de cassation	37
C.	Tempérament : l'abus de droit ?	38
D.	Conséquences procédurales de l'arrêt de la Cour de cassation	39
E.	Qui peut demander la sortie d'indivision ?	44
F.	Droit futur : la loi du 11 août 2017 – En cas d'immeuble en indivision, compétence exclusive du tribunal du travail ?	45
G.	<i>Quid</i> si le débiteur médié renonce à une succession bénéficiaire ou réalise une donation immobilière – l'action paulienne ?	47
§ 4.	Publicité – Fichier central des avis de saisie... et de RCD	48
Section 2.	La vente des biens appartenant au débiteur médié doit être réalisée « sans signification préalable d'un commandement ou d'une saisie »	51
§ 1.	Travaux préparatoires et rappels des notions de (transcription de) commandement et (de transcription) d'exploit de saisie	51
§ 2.	Sort de la saisie-exécution diligentée avant admissibilité	52
A.	Rappel	52
B.	Le principe : la suspension du droit d'exécution des créanciers dès l'admissibilité	52
C.	L'exception : publicité de la date de la vente réalisée avant admissibilité	53
§ 3.	Droit futur : la loi du 11 août 2017	56
A.	Le principe de la suspension des voies d'exécution dès admissibilité	56
B.	L'exception : poursuite des opérations de vente après admissibilité (sauf suspension ou abandon judiciaire)	57
C.	Après admissibilité, poursuite des opérations de vente d'un bien indivis (meuble ou immeuble), dont l'un des indivisaires est débiteur médié	62

§ 4. Le conjoint du débiteur médié	64
§ 5. Le privilège des frais de justice	64
Chapitre 5. La vente mobilière	67
Section 1. L'autorisation de vendre et la désignation du mandataire de justice	67
§ 1. Rappel	67
A. Dès admissibilité, suspension des voies d'exécution qui tendent au paiement d'une somme d'argent uniquement	67
B. L'exception : publicité de la date de la vente réalisée avant admissibilité	68
§ 2. Textes légaux	68
§ 3. Le médiateur de dettes pourrait-il jouer le rôle d'un huissier de justice ?	68
§ 4. Mandat judiciaire pour dresser l'inventaire mobilier	69
§ 5. Procédure de vente des biens meubles saisissables	70
§ 6. Publicité de la vente en gré à gré	70
§ 7. Le cas spécifique de l'agriculteur débiteur médié	70
Section 2. La procédure de la distribution par contribution (art. 1627 et s. C.jud.)	70
§ 1. Texte légal	70
§ 2. Fixation des créances des parties	70
§ 3. Contestation de la déclaration de créance	71
§ 4. Projet de distribution – Communication – Contestations	71
A. Projet de répartition du prix de vente	71
B. Absence de contredit au projet de distribution	72
C. Contredit au projet de distribution – Compétence ?	73
D. Contredit au projet de distribution par courriel ?	74
E. Voies de recours contre la décision judiciaire en matière de RCD ?	75
F. Publicité de la distribution par contribution	75
Section 3. Droit futur : la loi du 11 août 2017	75
Chapitre 6. La vente immobilière	77
Section 1. L'autorisation de vendre et la désignation du notaire instrumentant	77
§ 1. Les textes légaux actuels et distinctions applicables	77
A. Requête unilatérale en autorisation de vendre publiquement	77
B. Requête unilatérale en autorisation de vendre en gré à gré, formulée par le débiteur médié	78

C.	Requête unilatérale en autorisation de vendre en gré à gré, formulée par un créancier	78
D.	Distinctions	79
§ 2.	Droit futur : la loi du 11 août 2017	80
A.	Textes légaux nouveaux	80
B.	Travaux préparatoires	81
C.	Commentaires	82
§ 3.	Compétence du juge pour autoriser la vente et désigner le notaire : juge des saisies ou tribunal du travail ?	82
§ 4.	Vente publique ou en gré à gré ?	83
§ 5.	Vente en gré à gré – Requête unilatérale en autorisation	83
A.	Titulaires de la demande et mentions de la requête	83
B.	Personnes concernées et accords de principe	84
C.	Pièces à annexer à la requête en autorisation de vendre en gré à gré	86
§ 6.	Vente en gré à gré – Requête en autorisation d’intervention d’un agent immobilier	87
A.	Notaire ou agent immobilier ?	87
B.	Pièces à annexer à la requête en intervention d’un agent immobilier	88
C.	<i>Quid</i> en cas de mandat de mise en vente signé par le débiteur médié ou le médiateur de dettes avant une autorisation judiciaire ?	91
D.	Contrôle judiciaire quant à la commission de courtage	92
§ 7.	Vente publique – Requête en autorisation	92
A.	Hypothèses de vente publique ?	92
B.	Requête en autorisation de vendre publiquement et en désignation	93
C.	Vente publique en ligne par le débiteur médié ?	93
D.	Accès au bien immeuble	93
§ 8.	Décision judiciaire en autorisation et en désignation	94
A.	Contrôle judiciaire étendu	94
B.	Vente en gré à gré – Fixation éventuelle d’un prix – Fixation obligatoire d’un délai pour vendre – Prolongation possible	95
C.	Vente en gré à gré – Motivation spéciale	95
D.	Vente en gré à gré – Faculté de laisser le débiteur dans l’immeuble vendu	96
E.	Forme de la décision judiciaire – Ordonnance ou jugement	96
F.	Vente en gré à gré – Couvertures des nullités antérieures	96
G.	Le notaire désigné est un mandataire de justice	96
H.	Notaire instrumentant : mandant d’un agent immobilier ?	97
§ 9.	Ordonnance en autorisation et en désignation – Communication et publicité	98

§ 10. Décision judiciaire en autorisation et en désignation – Voie de recours	98
§ 11. Vente publique – Cahier des charges, sommations, contredits et publicité	99
§ 12. Vente publique – Cahier des charges – Droit futur : la loi du 11 août 2017	100
A. Texte légal nouveau	100
B. Travaux préparatoires	101
C. Commentaires	102
§ 13. Publicité de la désignation du notaire instrumentant	102
§ 14. L'adjudication et signification	102
§ 15. Saisine permanente du tribunal	103
§ 16. Cas particulier : compromis de vente signé mais acte notarié gelé en raison d'une saisie immobilière conservatoire, antérieurement à l'admissibilité en médiation de dettes – Autorisation de vendre en lots	104
§ 17. Emploi des langues	105
Section 2. La procédure d'ordre (art. 1639 et s. C. jud.)	106
§ 1. «La vente du bien immeuble emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers » (art. 1675/14 <i>bis</i> , § 2, C. jud.)	106
§ 2. Droit futur : la loi du 11 août 2017	107
A. Nouveaux textes légaux	107
B. Travaux préparatoires	108
C. En résumé	111
§ 3. «Sous réserve d'autres modalités, l'officier ministériel instrumentant verse, après règlement des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux, le prix et ses accessoires au médiateur de dettes » (art. 1675/14 <i>bis</i> , § 3, al. 1 ^{er} , C. jud.)	111
A. Travaux préparatoires	111
B. Répartition en plusieurs tours	112
C. Quels sont les montants – en principal et en accessoires (frais, intérêts et pénalités) – à distribuer par le notaire instrumentant ?	120
D. Répartition en présence d'un créancier fiscal, titulaire d'un privilège général sur meubles	129
E. Répartition en présence d'un créancier bancaire hypothécaire et d'un créancier fiscal, titulaire non seulement d'un privilège général sur meubles, mais aussi et surtout d'inscriptions hypothécaires légales	130
F. Créances fiscales	136
ANTHEMIS	153

§ 4. « Ce versement est libératoire lorsqu'il est fait de l'officier ministériel au médiateur de dettes, tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641 » (art. 1675/14 <i>bis</i> , § 3, al. 2, C. jud.)	136
§ 5. Publicité de l'ordre	138
Quelques observations finales et une suggestion	139
Bibliographie	143