

tionnelles nécessités pour préférer une vente de gré à gré qui demeure l'exception à une vente publique, laquelle est la règle;

Que l'appel n'est pas fondé.

Dispositif conforme aux motifs.

(Siège : M. B. Lebeau, Mmes J. Vossen et A.-Fr. Brasseur, Plaid. : MM^{es} Ph. Degrevé et J.-Cl. Balaes.)

Note

Les décisions qui précèdent ont l'une et l'autre déjà paru (1). Mais, formant une suite logique puisque la seconde confirme la première en degré d'appel, elles méritent d'être publiées de concert. Elles rappellent avec autorité — et assez de sévérité — le danger qu'il y a pour le représentant légal d'une personne à protéger d'engager celle-ci par un compromis de vente établi sous la condition suspensive de l'autorisation judiciaire que la loi requiert. Ce procédé, que la pratique a mis au point (2), n'est pas seulement dangereux : il est illicite — d'une illicéité civile seulement —, ce que les décisions rapportées soulignent avec force. Elles confirment ainsi une doctrine et une jurisprudence fermement établies (3), qui — au jugement de certains auteurs (4) — ont reçu

(1) L'ordonnance du juge de paix de Fontaine-l'Évêque est parue à la *Revue trimestrielle de droit familial*, 2013, p. 482, avec une note de J. FONTEYN; le jugement qui la confirme, rendu en degré d'appel par le tribunal civil de Charleroi, est paru à la *Jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles*, 2014, p. 179.

(2) E. et M. VAN BRUSTEM, « De quelques propos relatifs au compromis de vente d'un immeuble appartenant à un incapable majeur, établi sous condition suspensive de l'autorisation du juge de paix », obs. sous Cass., 27 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 107; B. KOHL, *La vente immobilière. Chronique de Jurisprudence 1990-2010, Les dossiers du Journal des Tribunaux*, n° 90, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 174.

(3) C'est F. HERINCKX qui, à ma connaissance, a le premier attiré l'attention des praticiens sur la nullité du procédé, dans une contribution remarquable qu'il a faite au colloque que le Conseil régional francophone et le Centre de droit judiciaire de la Faculté de droit de l'UCL ont organisé en 1996 sur la désignation du notaire par justice (« À partir de quel moment peut-on être certain d'être acquéreur d'un immeuble appartenant en tout ou en partie à un incapable mineur ou assimilé ou dépendant d'une masse faillie, dont la vente de gré à gré a été autorisée par le tribunal ? », in J. VAN COMPERNOLLE et J.-L. LEDOUX (dir.), *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis*, Bruxelles, Bruylant, 1996, pp. 165 et s.). L'auteur, dont les écrits ont été confirmés depuis lors, dans le *Répertoire notarial* (avec G. DE LEVAL, « Ventes judiciaires d'immeubles », t. VII, I. 5, n°s 151-152) et dans cette *Revue* (« L'appel d'offres se clôturant par une réunion d'amateurs en cas de vente judiciaire amiable », 1999, pp. 307 et s.; note sous Bruxelles, 30 novembre 2000, 2001, pp. 263 et s.) notamment, y a dénoncé pour la première fois un procédé qui « n'[avait] jamais été critiqué » jusqu'alors. La jurisprudence a depuis ce moment confirmé les observations de cet auteur (J.P. Seneffe, 5 août 2002, cette *Revue*,

récemment l'appui de la Cour de cassation (5). La raison de cette condamnation unanime est évidente : le procédé employé met les choses à l'envers, dans un ordre que la loi ne permet pas. L'acte qu'il s'agit d'accomplir (disposer des biens d'une personne à protéger) est un acte grave, économiquement et juridiquement : un acte de disposition, non de simple administration. Un acte, donc, que le représentant légal de la personne à protéger ne peut poser, aux termes de la loi,

2003, p. 109, cité dans la décision annotée du juge de paix de Fontaine-l'Évêque; J. P. Roulers, 9 octobre 2003, *T. not.*, 2005, p. 355, note; J. P. Turnhout, 23 janvier 2009, *R.W.*, 2009-2010, p. 1142 *Rev. trim. dr. fam.*, 2010, p. 955). Voy. encore, entre autres auteurs de doctrine, P. MARCHAL, « Les Incapables majeurs », *Rép. not.*, t. I, l. 8, n° 79-2; D. PATART, « La vente d'un bien immobilier appartenant à un incapable : examen de deux problèmes particuliers rencontrés dans la pratique », *Rec. gén.*, 2002, n° 25.545, pp. 145 à 153; E. et M. VAN BRUSTEM, « De quelques propos... », *op. cit.*, p. 107; B. KOHL, *La vente immobilière ...*, *op. cit.*, pp. 174 et s.; T. WUYTS, « De koop-verkoop van een onroerend goed waar een beschermd persoon bij betrokken is. Knelpunten en praktische oplossingen », *T.B.O.*, 2006, pp. 144 et s., J. FONTEYN, « Brèves considérations relatives à la vente d'un immeuble appartenant, pour partie, à un mineur », obs. sous J.P. Fontaine-l'Évêque, 1^{er} mars 2013, *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, pp. 485 et s. et, plus récemment encore, K. DE GRÈVE, « Voorlopig bewind : topics inzake verkoping uit de hand van onroerende goederen en beschikkingen om niet of bij testament », in Vlaamse Conferentie bij de Balie te Gent (éd.), *Het (on)vermogen tot planning*, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 10-11 et, sur les sanctions qui assortissent le recours à ce procédé, pp. 19 à 21.

(4) Not. B. KOHL, *La vente immobilière ...*, *op. cit.*, pp. 175-176.

(5) 27 juin 2008, *Pas.*, 2008, p. 1769; *J.L.M.B.*, 2009, p. 105, obs. E. et M. VAN BRUSTEM; *Rev. trim. dr. fam.*, 2009, p. 415; *Rec. gén.*, 2010, n° 26.165, p. 111; cette *Revue*, 2009, p. 834. Les circonstances assez particulières de l'espèce tranchée par la Cour méritent d'être rappelées. Un administrateur provisoire y avait vendu l'un des immeubles de son administrée aux termes d'un compromis de vente assorti de la condition suspensive de l'autorisation du juge de paix. L'administrée était décédée avant que cette autorisation ne fût obtenue, et sa légataire universelle refusait d'exécuter l'engagement pris. Les acquéreurs évincés s'en plaignaient amèrement et, comme ils avaient entamé des travaux dans l'immeuble dont ils s'étaient portés acquéreurs, ils cherchaient à obtenir du juge l'indemnisation des travaux effectués « sans cause ». La cour d'appel de Mons les avait déboutés de leur demande, au motif notamment que le décès de l'administrée avait rendu caduc l'engagement pris en son nom, et qui n'était pas parvenu à bonne fin du fait de la déchéance de la condition (7 février 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 340 qui statue, principalement, sur les conditions de l'enrichissement sans cause, que la Cour juge non réunies, du fait de la faute des candidats-acquéreurs, et qui ajoute, à titre d'*obiter dictum*, que « l'immeuble litigieux n'[avait] pas quitté le patrimoine du testateur, dans lequel il demeurerait à son décès à défaut de transfert de propriété valable » (je souligne)). La Cour de cassation rejeta le pourvoi formé contre cet arrêt, constatant notamment qu'un compromis de vente sous seing privé ne peut équivaloir le « projet d'acte » notarié auquel la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 488bis, g, du Code civil (actuellement art. 1193bis, al. 6, C. jud.) suspend l'obtention de l'autorisation du juge de paix. La Cour, qui n'en était pas directement saisie, n'a donc pas condamné *expressis verbis* le procédé du compromis de vente conditionnel, mais elle lui a infligé une censure indirecte — en quoi je rejoins Benoît KOHL : un tel document, indique la Cour, étant impuissant à permettre l'obtention de l'autorisation judiciaire, est de nul effet en droit.

qu'après y avoir été autorisé par justice — moyennant une autorisation judiciaire préalable. La loi est à ce sujet fort claire, tant en ses dispositions de fond (celles du Code civil) qu'en ses règles de procédure (celles du Code judiciaire), qui concordent à cet égard pleinement. Et ne sont pas visés seulement comme dans l'espèce annotée les représentants de l'enfant mineur — qu'il s'agisse de ses père et mère (art. 378, § 1^{er}, al. 1^{er}, C. civ.) ou de son tuteur (art. 410, § 1^{er}, 1^o, C. civ.) —, mais de même le tuteur de l'interdit (art. 509, al. 1^{er}, C. civ.), les parents d'un mineur prolongé (art. 487^{quater}, al. 1^{er}, C. civ.) ou, *last but not least*, l'administrateur provisoire d'une personne placée sous ce statut (art. 488bis-F, § 3, al. 2, b, C. civ.). La réforme des régimes de protection des majeurs opérée par la loi du 17 mars 2013, qui entrera en vigueur le 1^{er} septembre prochain (6), n'y changera rien : il en ira tout aussi bien en effet de l'administrateur judiciaire d'une personne placée sous un statut de représentation et privée à ce point de sa capacité qu'elle ne peut disposer elle-même de ses biens. Cette personne sera à cet égard, comme l'est aujourd'hui l'administré provisoire, frappée d'une incapacité d'exercice et son administrateur judiciaire sera dans la même situation que l'est aujourd'hui l'administrateur provisoire (art. 492/1, § 2, 499/7, § 2, 1^o, et 499/8, nouv., C. civ.) (7). En bref, c'est d'un droit commun — d'un droit « harmonisé », diront Georges de Leval et François Herinckx (8) — de l'administration ou de la gestion des biens d'autrui par la voie de la représentation qu'il est ici question. Ce droit est sur le plan procédural organisé sur un mode unique, réglé par les articles 1186 et s. du Code judiciaire.

Le compromis de vente d'un bien appartenant à une personne à protéger sous la condition suspensive de l'autorisation du juge de paix répond certes aux besoins d'efficacité — peut-être même de rapidité — dont le monde moderne est friand. Signant un compromis de vente en « bonne et due forme », l'acheteur ne peut plus se désister, sauf à encourir les sanctions prévues au compromis, et l'organisme bancaire appelé à lui consentir un crédit disposera dès le moment de cette signature d'un document relativement standardisé, donc d'un manie-ment aisé, établissant sans hésitation possible la sincérité de son projet d'acquisition. La formule du « compromis de vente » permet de ce point de vue de ne pas perdre de temps, du fait de l'introduction simultanée, au moyen du même document, de la demande de crédit et de celle de l'autorisation judiciaire.

Las ! Ce n'est pas ce que la loi prévoit; ce n'est pas ce qu'elle veut. Il ne faut presque plus le rappeler en effet, n'étaient précisément les faits qui ont donné lieu aux décisions annotées : l'établissement d'un

(6) Loi du 17 mars 2013 « réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine », *Mon.*, 14 juin 2013.

(7) Voy. à cet égard, expressément, K. DE GRÈVE, « Voorlopig bewind ... », *op. cit.*, pp. 1 et s.

(8) « Ventes judiciaires d'immeubles », *op. cit.* in *Rép. not.*, t. VII, I.5, n° 146.

compromis de vente assorti de la condition de l'autorisation du juge viole la loi (9).

La violation est même double.

L'acte est d'abord nul, puisque comme le font observer le juge de paix de Fontaine-l'Évêque et le tribunal de Charleroi, l'autorisation judiciaire devait précéder, et non pas suivre, l'engagement pris pour l'incapable. L'on pourrait songer que cette nullité n'est pas grave, puisque si le magistrat refuse son autorisation, l'acte établi sous condition sera mis à néant rétroactivement. Mais cette nullité rétroactive n'arrange rien — elle ne répare rien : un contrat établi sous condition suspensive existe dès le moment de sa signature (10); seuls ses effets caractéristiques sont suspendus, c'est-à-dire les obligations principales qu'il génère — soit, dans le chef du vendeur, l'obligation de transférer la propriété du bien et celles corrélatives de le délivrer et de le garantir (11). Le contrat conclu sous condition suspensive n'engendre pas moins des obligations immédiates dans le chef de celui qui s'est engagé : dans le cas du vendeur, il est tenu à un devoir de *standstill* qui l'oblige à conserver son bien en l'état, lui interdit de le grever de charges, et l'empêche d'en disposer en faveur d'une autre personne. Or cette dernière obligation est pour l'incapable particulièrement lourde, puisque signant lui-même (par son représentant) un compromis de vente il s'interdit d'accepter une offre qui lui serait plus favorable : voilà précisément ce que la loi n'a pas voulu, voilà pourquoi l'autorisation judiciaire doit précéder, et non pas suivre, l'engagement de l'incapable. Il s'agit bien de permettre l'engagement et non pas seulement, après coup, de le couvrir et de l'expurger de ses vices. Le juge doit vérifier *a priori* et non pas *a posteriori* l'opportunité de la vente qui lui est demandée, et il doit dans ce cadre vérifier — j'y reviendrai — s'il se justifie de déroger au mode de vente que la loi prévoit, c'est-à-dire la vente publique, au profit d'une vente de gré à gré. Certes, s'agissant d'une procédure gracieuse où seuls des intérêts privés sont en jeu, le juge n'est pas le seul garant de l'intérêt de la personne protégée : c'est bien en première instance à son représentant que cette tâche revient. C'est lui qui décidera de la vente et sans doute aussi

(9) J. FONTEYN, obs. sous J. P. Fontaine-l'Évêque, le 1^{er} mars 2013, *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, p. 488.

(10) Cass., 5 juin 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 1149; *J.T.*, 1982, p. 344, *Limb. Rechtsl.*, 1981, p. 109; *R.C.J.B.*, 1983, p. 199, note J. HERBOTS, *R.W.*, 1981-1982, p. 250, concl. M.P.; *Rec. gén.*, 1986, n° 13.382, p. 387; 15 mai 1986, *Pas.*, 1986, I, p. 1123; *J.T.*, 1987, p. 4; *R.C.J.B.*, 1990, p. 106, note PH. GÉRARD; *Rec. gén.*, 1992, n° 24.089, p. 175, note, au reste cité par le juge de paix de Fontaine-l'Évêque dans la décision annotée.

(11) Notons à ce sujet que, conformément à l'article 1649, C. civ., la garantie des vices cachés n'aura de toute manière pas cours, s'agissant d'une vente autorisée par justice et donc faite « par autorité de justice » au sens de cette disposition (B. KOHL, *La vente immobilière ...*, *op. cit.*, p. 282, citant, au sujet de la vente d'un bien d'un mineur, Mons, 14 mai 2009, *J.L.M.B.*, 2009, p. 1752).

c'est lui qui optera pour une vente de gré à gré. Mais il ne peut le faire seul. En cette matière où le patrimoine de la personne protégée est lourdement engagé, le législateur lui a adjoint une autre instance, régulatrice, en charge de contrôler ses agissements ou plus exactement de les permettre. Cette instance, c'est le juge. C'est lui qui apprécie en définitive, après avoir été pleinement informé par le représentant de la personne protégée, où se trouve l'intérêt de cette dernière. Et cette appréciation doit évidemment, à peine d'être privée d'objet sinon de sens précéder et non pas suivre l'engagement à prendre (12). Ce préalable obligé ne peut être érigé, le juge de paix de Fontaine-l'Évêque le rappelle dans la décision annotée, en une simple condition, c'est-à-dire une modalité, d'un engagement déjà souscrit.

La sanction du défaut d'autorisation préalable est la nullité. Cette nullité, certes, est relative puisqu'elle est de protection. Aucune loi d'ordre public, aucun principe de bonnes mœurs n'a été méconnu. Et seul le représentant de l'incapable, comme l'incapable lui-même, retrouvant sa pleine capacité, pourraient s'en prévaloir : le juge seul ne pourrait soulever cette nullité d'office (13). Sans doute, le juge de paix de Fontaine-l'Évêque a-t-il été près de le faire, dans l'espèce commentée, mais il s'est retenu, comme il l'avait fait déjà dans des instances similaires où le représentant de l'incapable qui s'était imprudemment engagé, loin de soulever la nullité des engagements pris, cherchait au contraire à se couvrir de l'autorité du magistrat (14). La situation n'est pas moins fâcheuse. L'estompement des catégories — nullité absolue ou nullité relative — souligné opportunément par Jean Fonteyn dans la note qu'il a fait paraître sous la décision de ce magistrat à la *Revue trimestrielle de droit familial* est ici criant, puisqu'après tout c'est de la protection des personnes qu'il est question, et il ne serait donc pas étonnant de voir un jour un juge se saisir d'office de ce moyen de nullité : entre l'ordre public et la loi impérative de protection, surtout s'il s'agit des enfants, la frontière est ténue (15). Mais sans aller jusque là il faut au moins relever, comme le fait le juge de paix de Fontaine-l'Évêque dans la décision annotée, que le représentant légal de l'incapable, ayant violé la loi, pourrait engager sa responsabilité à l'égard de quiconque aurait à en subir un inconvénient : la personne à protéger, bien sûr, mais aussi l'acheteur potentiel auquel ce représentant légal aurait fait croire imprudemment que le bien lui serait vendu sous l'unique condition de l'obtention de l'autorisation judiciaire, alors qu'il pourrait l'être fort bien à une autre personne au terme d'une procédure de vente publique qui le mettra — contre ce qui lui avait été

(12) K. DE GRÈVE, « Voorlopig bewind ... », *op. cit.*, p. 10; T. WUYTS, « De koop-verkoop ... », *op. cit.*, p. 144.

(13) Not. K. DE GRÈVE, « Voorlopig bewind ... », *op. cit.*, pp. 19 et s.

(14) Not. 7 juillet 2006, cette *Revue*, 2006, p. 604 et 11 juin 2010, cette *Revue*, 2011, p. 407.

(15) *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, p. 489.

présenté — en concurrence avec de nouveaux amateurs. L'on voit bien que s'il s'est préparé à l'achat et a fait des frais en conséquence, il en subira un inconvénient économique, consistant au minimum en la perte d'une chance. Il en sera de même si la personne protégée décède au cours de la procédure d'autorisation et que ses héritiers ne s'estiment pas tenus de poursuivre les engagements illégalement souscrits en son nom : il semble effectivement qu'ils soient autorisés à s'en départir (16).

La violation de la loi que comporte le procédé du compromis de vente conditionnel est à un second stade : il donne à penser que le choix entre la procédure de vente publique et celle de gré à gré incombe exclusivement au représentant de la personne à protéger, alors que ce représentant ne peut que donner une indication au juge qui en définitive décidera. Et ce juge doit, même s'il statue dans un cadre gracieux, motiver dûment sa décision au regard des critères que la loi lui impose : le juge lui-même — l'article 1193*bis*, alinéa 2, du Code judiciaire le rappelle en toutes lettres — n'est de ce point de vue qu'un serviteur de la loi (17). Or le législateur a jeté son dévolu sur la vente publique, qui est la règle (art. 1186, al. 2 et 1187, al. 3, C. jud.), et fait de la vente de gré à gré l'exception, lorsqu'il apparaît de l'ensemble des circonstances que « l'intérêt des personnes protégées (...) l'exige » (art. 1193*bis*, al. 1^{er}, C. jud.). Ce dernier terme mérite d'être souligné : l'intérêt concret de la personne à protéger doit, compte tenu de toutes les circonstances de l'espèce, *exiger* qu'il soit recouru à la vente de gré à gré, ce qui confirme si besoin en était le caractère exorbitant de cette procédure. Le juge ne manquera pas de rappeler au représentant de la personne protégée qui aurait lui-même posé le choix — celui en faveur de la vente de gré à gré — que la loi réserve au juge, que la vente publique est la règle. Le juge de paix de Fontaine-l'Évêque et le tribunal civil de Charleroi l'ont fait avec emphase dans les décisions annotées : on voit difficilement comment il pourrait leur en être fait grief. Ces magistrats ont rappelé des principes auxquels le législateur même du 27 mars 2013 est demeuré attaché puisqu'en dehors des nécessaires adaptations de forme — pour l'essentiel, de numérotation d'articles — qu'impliquait la réforme il n'a en rien altéré le mécanisme des articles 1186 et suivants du Code judiciaire, désormais applicables aux hypothèses d'incapacité d'exercice visées à l'article 492/1, nouveau, du Code civil. Ce sont ces mêmes principes, déjà anciens, qui ont conduit la Cour d'appel de Bruxelles, à une époque où la vente des biens des mineurs impliquait l'homologation par le tribunal d'une délibération du conseil de famille réuni sous la présidence du juge de paix — l'on voit que ce n'est pas nouveau! —, à refuser d'au-

(16) Cfr J.P. Seneffe, 5 août 2002, cité *supra*, note 3, qui consacre un attendu particulier à cette hypothèse. *Adde* les faits ayant donné lieu à l'arrêt de la Cour de cassation du 27 juin 2008 rapporté *supra*, note 5.

(17) « L'autorisation du juge de paix ou du tribunal doit indiquer expressément la raison pour laquelle la vente de gré à gré sert l'intérêt des personnes protégées ».

toriser une vente de gré à gré parce qu'en cours d'instance s'était présenté un amateur souhaitant formuler une offre supérieure à celle qu'avait faite le candidat retenu par le représentant légal de l'incapable. La Cour en a conclu — comment aurait-il pu en aller autrement ? — que la vente de gré à gré ne pouvait être autorisée (18). L'on imagine sans peine que cette décision n'a pas plu au candidat-acheteur évincé qui croyait son offre retenue et qui songeait avoir échappé à la concurrence d'autres amateurs. Du moins servait-elle adéquatement l'intérêt de la personne à protéger (19).

Les principes qui viennent d'être décrits valent tout aussi bien lorsque, comme c'était le cas dans l'espèce commentée, la personne à protéger ne possède dans l'immeuble qu'une part indivise et que l'initiative de la vente revient à ses co-indivisaires majeurs. Si l'article 1187 du Code judiciaire invite ceux-ci à présenter une requête au juge de paix c'est bien pour que celui-ci statue préalablement à la vente, comme il le ferait s'il était saisi par le représentant de la personne à protéger lui-même — simplement dans ce cas est-il admis que son pouvoir d'appréciation sur l'opportunité de la vente ne peut faire abstraction de la règle selon laquelle nul n'est tenu de rester en indivision et, partant, de la circonstance que les co-indivisaires ne peuvent être pris au piège de leur indivision, souvent accidentelle, involontaire ou hasardeuse, avec une personne protégée, et doivent conserver intact leur pouvoir de disposer de leur propriété (20). Mais sur le principe, c'est-à-dire sur la circonstance que l'autorisation doit précéder la vente et non la suivre, et qu'il revient au juge d'apprécier si l'intérêt de la personne à protéger « exige » le recours à la vente de gré à gré au sens de l'article 1193*bis*, alinéa 1^{er}, C. jud., les choses sont les mêmes, et il n'y a pas plus à s'écarter des principes dans ce cas que dans un autre (21).

Soucieux de réconcilier les exigences de la pratique avec l'orthodoxie juridique dont les juges sont les gardiens naturels et du reste légitimes — il en va après tout, comme Jean Fonteyn le fait remarquer, de l'intérêt des personnes que la loi protège (22) — Michel Grégoire a proposé au colloque d'Ostende sur l'administration provisoire une formule d'engagement irrévocable d'acquérir (ou « promesse unilatérale

(18) Bruxelles, 30 novembre 2000, cette *Revue*, 2001, p. 257, note F. HERINCKX, confirmant au reste la décision du premier juge.

(19) Voy. les observations de F. HERINCKX sous cette décision, pp. 263 et s.

(20) Not. G. DE LEVAL et F. HERINCKX, *op. cit.* In *Rép. Not.*, t. VII, I. 5, n° 51, qui font observer que le juge doit vérifier, cependant, « si la vente est l'unique moyen de sortir d'indivision ». Puisque le partage en nature est de règle, il « peut donc être utile d'attirer l'attention du juge de paix sur le fait qu'il n'existe pas d'autre immeuble en indivision ».

(21) J. FONTEYN, obs. sous J.P. Fontaine-l'Évêque, 1^{er} mars 2013, *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, pp. 485-486.

(22) *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, p. 490.

d'achat ») intitulée plus précisément par lui « pré-contrat », « mécanisme d'engagements mutuels » ou « d'engagements préalables à la vente » car comportant, outre l'engagement du candidat-acquéreur, celui du représentant de l'incapable de porter cet engagement à la connaissance du juge et de solliciter de sa part l'autorisation de vendre aux conditions qui s'y trouvent. De très nombreuses études notariales s'inspirent aujourd'hui de ce joyau d'équilibre théorique et pratique (23). La manière de « compromis », si l'on me permet ce vilain jeu de mots, qu'il propose, a tous les avantages : l'engagement de l'acquéreur, procédant d'un contrat et souvent assorti de la consignation d'une somme à titre de garantie, n'est pas aisément rétractable; le banquier donneur de crédit dispose d'un document contractuel et non d'une simple offre unilatérale sur la base duquel il peut émettre une proposition de crédit; et le juge, de son côté, n'est pas placé devant un fait accompli puisque la personne à protéger ne s'est de son côté, ni par elle-même, ni par son représentant, nullement engagée à vendre. Le candidat-acheteur lui-même peut être satisfait : le représentant de l'incapable a pris par contrat l'engagement de solliciter dans les meilleurs délais l'autorisation du juge, et cet engagement ou clause de « *best efforts* » sera exécuté de bonne foi; surtout, il n'a pu se méprendre sur les tenants et aboutissants de la procédure, et n'aurait par voie de conséquence — sauf faute d'un représentant légal qui négligerait de saisir le juge ou ne le ferait qu'avec retard (24) — guère de motif de se plaindre d'un refus d'autorisation. Le procédé est aussi rapide que celui qui découle de la signature d'un compromis de vente, puisque l'engagement irrévocable du candidat-acheteur peut servir simultanément de base à l'introduction d'une demande de crédit et à l'obtention de l'autorisation du juge. Il offre une alternative intéressante à l'obtention d'une autorisation judiciaire préalable « au prix minimum de », qui implique quant à elle la rédaction d'un projet d'acte de vente déjà élaboré — condition que la loi requiert — alors que l'on ignore encore tout de l'identité de l'acquéreur à intervenir, de ses desiderata, de ses attentes, de ses motivations et du prix auquel il sera disposé à

(23) Quelques problèmes pratiques liés à la gestion des biens de la personne protégée », in FRNB (éd.), *L'administration provisoire — Voorlopig bewind*, Actes du colloque d'Ostende, Bruxelles, Bruylant, 2004, pp. 131 et s. La formule figure aux pp. 137 à 140. Elle est reproduite dans *Notamus*, 2004/2, pp. 47-48, sous l'intitulé « [v]ente par un incapable ». Adde T. WUYTS, « De koop-verkoop... », *op. cit.*, pp. 147 et s. qui envisage aussi (p. 148) une formule d'engagement par porte-fort tout en avouant en définitive sa préférence pour la promesse d'achat sur un mode semblable à celui imaginé par M. GRÉGOIRE.

(24) Voy. à cet égard les circonstances ayant donné lieu à l'arrêt de la Cour de cassation du 27 juin 2008 cité *supra*, note 5, où les candidats-acquéreurs évincés par le décès de l'administrée, survenu avant l'octroi de l'autorisation judiciaire, reprochaient à l'administrateur provisoire d'avoir fautivement tardé à la solliciter. La cour d'appel de Mons les débouta de ce grief, qu'elle jugea non fondé, et la Cour de cassation rejeta comme manquant en fait le moyen qu'ils dirigèrent contre cette décision.

réaliser son acquisition. La rédaction d'un projet d'acte de vente à ce stade par trop « anticipé » ou « précontractuel », alors qu'aucune offre n'a encore été suscitée, encore moins émise, et qu'aucun projet concret de vente ne se dessine pourrait être contreproductive car l'acte final, intervenant avec l'amateur qui s'est en définitive présenté, pourrait s'écarter exagérément du projet d'acte ayant servi de base à l'obtention de l'autorisation judiciaire, avec les inconvénients que ce genre de distorsions pourrait engendrer en termes notamment de responsabilité des différents intervenants (25).

Terminons en signalant que ce qui vient d'être dit de la vente de biens appartenant à des personnes à protéger est tout aussi vrai de la vente de biens dépendant d'une succession vacante ou acceptée sous bénéfice d'inventaire, ou de la vente de biens dépendant d'une masse faillie. Ni les héritiers bénéficiaires, ni — s'il en existe — l'administrateur d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire, ni encore le curateur d'une succession vacante ou celui d'une faillite ne peuvent en effet s'engager sans l'autorisation du juge, et — comme dans le cas des personnes à protéger — cette autorisation n'a pas seulement pour objet la décision de vendre elle-même, mais aussi le choix du mode de vente ou plus exactement encore l'option en faveur de la vente de gré à gré là où, à défaut d'autorisation spéciale, c'est la vente publique qui s'impose. Une personne admise au bénéfice du règlement collectif de dettes ne peut non plus s'engager sans l'autorisation du juge même si cette fois, et aussi longtemps que la vente n'a pas dans son chef un caractère forcé, le mode de vente (publique ou de gré à gré) semble lui appartenir entièrement (26).

Jean-Louis VAN BOXSTAEL

(25) Voy. T. WUYTS, « De koop-verkoop ... », *op. cit.*, p. 143, et K. DE GRÈVE, « Voorlopig bewind ... », *op. cit.*, p. 1, qui soulignent l'un et l'autre qu'il est interdit au notaire de s'écarter dans l'acte final du projet d'acte approuvé par le juge, et que celui-ci a, la plupart du temps tout au moins, annexé « *ne varietur* » à son ordonnance. Le notaire ne pourrait tout au mieux, explique en particulier Tim WUYTS, que corriger des erreurs matérielles : l'octroi de l'ordonnance, explique cet auteur, scelle définitivement les conditions de la vente. Les parties sont ainsi placées dans une « impasse apparente », car la loi leur interdit d'engager l'incapable « avant d'avoir obtenu l'autorisation du juge » tout en leur imposant de « proposer au tribunal un projet de contrat complet », comme si tout avait déjà pu être négocié. C'est pour sortir de cette « impasse » que Michel GRÉGOIRE a proposé au colloque d'Ostende la formule mieux décrite dans le paragraphe qui précède (« Quelques problèmes pratiques... », *op. cit.*, p. 133).

(26) Les lecteurs intéressés à mieux appréhender le rôle du juge dans la vente de biens de personnes vulnérables consulteront par ailleurs avec fruit l'étude de F. HERINCKX, « De la présence du juge de paix aux séances de certaines ventes publiques d'immeubles après la loi du 14 janvier 2013 », cette *Revue*, 2014, pp. 170 et s.