

LES EFFETS RISQUES DE LA RÉFORMATION DU JUGEMENT ORDONNANT LA VENTE PUBLIQUE D'UN IMMEUBLE (1)

Camille VAN DROOGHENBROECK

*Collaboratrice notariale (Étude Nicaise, Colmant
& Ligot)*

Master en droit et master de spécialisation en notariat

on laisse

Georges DE LEVAL

Professeur émérite de l'ULiège

Jean-François VAN DROOGHENBROECK

Professeur ordinaire à l'UCLouvain

Professeur invité à l'Université Paris-Panthéon-Assas

Avocat au barreau de Bruxelles

1. Cette question épineuse et son environnement broussailieux ne sont pas propres à la liquidation-partage judiciaire mais il semble que ce soit spécialement en cette matière qu'elle se présente.

Dans un premier temps nous synthétiserons les effets du jugement à l'égard des tiers (section 1). Ensuite, nous les appliquerons à la vente d'un immeuble en cas de liquidation-partage judiciaire (section 2), avant d'évoquer l'attitude susceptible d'être adoptée par les acteurs de la Justice au sens large compte tenu des avantages et des inconvénients de l'exécution provisoire (section 3).

(1) Cette étude reprend, actualise et prolonge substantiellement celle que nous avons publiée en 2021 à la *Revue du notariat belge* (pp. 578-588) sous le titre « Les effets à l'égard de l'acquéreur de la réformation du jugement ordonnant la vente publique d'un immeuble ». Que le comité de rédaction et l'éditeur de ladite revue soient vivement remerciés de nous en avoir donné l'autorisation.

Section 1. Les effets du jugement à l'égard d'un tiers

2. Un peu de bon sens. Pour illustrer la nature de ces effets, le professeur Roger Perrot donnait cet exemple à ses étudiants de l'Université Panthéon-Assas : *Imaginez un instant que vous ayez loué un appartement à un Monsieur A, votre bailleur. Quelques années plus tard, vous apprenez que votre bailleur a fait l'objet d'une action en revendication initiée par un Monsieur B qui a finalement gagné son procès. Ce Monsieur B qui ne vous a jamais loué cet appartement pourra-t-il vous expulser ? Pourrez-vous soutenir que vous ignorez ce jugement qui a reconnu son droit de propriété, au motif que, à votre égard, ce jugement est une feuille de papier blanc ? Nullement. En réalité, il ne faut pas confondre l'autorité d'un jugement et son efficacité. En tant que fait, tout jugement a une efficacité erga omnes, en ce sens que personne ne peut l'ignorer. Mais alors, direz-vous, où est la différence entre les parties à l'instance et les tiers ? Les voici : les parties ne peuvent jamais contester le jugement qui à leur égard et dès lors que toutes les voies de recours ont été épuisées, n'est plus discutable. En revanche, les tiers qui par hypothèse n'ont pas été entendus, peuvent critiquer le jugement qu'on leur oppose en formant une voie de recours spéciale que l'on appelle précisément la « tierce opposition » ; et si, dans votre cas, vous parvenez à démontrer que c'est par erreur que Monsieur B a été reconnu propriétaire vous échapperez à l'expulsion.*

3. Autorité de chose jugée *vs* opposabilité des décisions judiciaires. Cette illustration, très évocatrice, nécessite quelques commentaires :

(i) Vis-à-vis des parties, l'efficacité substantielle du jugement s'identifie à l'effet obligatoire de celui-ci, assorti de ses attributs procéduraux et spécialement l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Certes, conformément à l'article 23 du Code judiciaire, un jugement ne produit – en règle (2) – d'effets qu'entre parties.

(2) Mais des brèches se font jour : voy. ainsi Cass., 26 novembre 2009, *Pas.*, p. 2788, n° 700 ; J.T., 2010, p. 613 ; R.D.C., 2011, pp. 122-127, note H. BOULARBAH (extension à l'assureur de l'effet positif de la chose jugée entre la victime et l'assuré) et Cass., 9 janvier 2020, R.G.D.C., 2021, p. 73 (extension de l'effet positif de la chose jugée aux codébiteurs solidaires). Sur cette amorce d'extension de l'autorité de la chose jugée au profit des tiers, voy. H. BOULARBAH, « Vers l'extension de l'effet positif de la chose jugée au profit d'un tiers à la décision de justice ? », note sous Cass., 26 novembre 2009, R.D.C., 2011, p. 127, n° 9 ; A. GILLET, « Des effets processuels indûment prêtés à la solidarité », in *Questions qui dérangent en droit judiciaire*, CUP, vol. XXX, Limal, Anthemis, 2021, pp. 256-259, n° 19. Le législateur pourrait prochainement consacrer cette extension en droit positif. Il nous revient en effet que l'article 11 d'un l'avant-projet de loi « thématique droit judiciaire et droit civil » pourrait être déposé à l'effet de reprendre le texte de l'article 2 du projet de loi relatif à la mention des voies de recours et portant dispositions diverses en matière judiciaire (*Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2022-2023, n° 55-3046/001) proposant l'adjonction d'un nouvel alinéa à l'article 23 du Code judiciaire, qui serait libellé comme il suit : « L'autorité de la chose jugée à l'égard d'une question litigieuse qui a fait l'objet de la décision peut également être invoquée par un tiers à l'encontre d'une partie à cette décision ».

10. Exposition de l'adjudicataire au risque d'une revendication. Par excès d'optimisme, cette présentation perd de vue que s'il est certes empêché d'agir en annulation de la vente, l'indivisaire qui obtient la réformation de l'ordre de vente demeure en revanche fondé, en vertu de la règle désormais inscrite aux articles 3.4 et 3.51 du Code civil, à solliciter la revendication de l'immeuble entre les mains de son adjudicataire(16).

Certes, rétorquera-t-on, l'adjudicataire assigné en revendication pourrait opposer à son adversaire sa garantie d'éviction car « qui doit garantie ne peut évincer » (art. 1626, anc. C. civ.)(17).

Mais cette première parade(18) s'effondrera dans l'hypothèse, qu'on espère du reste systématique (comp. *infra*, n° 11 *in fine*), où le cahier des charges dressé par le notaire prudent (*infra*, n° 18) aura veillé à mentionner l'éventualité du trouble à redouter de la réformation ultérieure de la décision ordonnant la vente (art. 1626 *in fine juncto* art. 1627, anc. C. civ.)(19).

11. Une transcription du procès-verbal d'adjudication aux effets magiques ? Inspirée par l'entrée en vigueur du livre 3 du Nouveau Code civil conjuguée avec une audacieuse extension de l'enseignement d'une jurisprudence récente de la Cour de cassation, une seconde parade pourrait-elle être conçue en faveur de l'adjudicataire de bonne foi au départ des articles 3.17, 3.23 et 3.34 du Code civil(20) au motif que la transcription du procès-verbal de l'adjudication lui conférerait une

(16) P. WÉRY, « La vente de la chose d'autrui et les obstacles à son annulation », *op. cit.*, p. 30, n° 15 et pp. 37 et s., n° 24 et s. ; E. BIJNENS, A. DESPRET et A. VANDENDRIES, « Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet », *op. cit.*, p. 563, n° 4 et note (12) ; A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, FL. GEORGE, C. HÉLAS et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, 6^e éd., *op. cit.*, p. 123, n° 172. Voy. aussi H. DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, t. IV, 4^e éd., *op. cit.*, p. 83, n° 36 qui, tout en écartant une demande en annulation en raison de l'article 1599 du Code civil, n'exclut pas l'action en revendication en cas de vente de la chose d'autrui, réserve faite de l'incidence éventuelle de l'effet déclaratif du partage, ainsi que E. BIJNENS, A. DESPRET et A. VANDENDRIES, « Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet », *op. cit.*, p. 563, n° 4.

(17) A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, FL. GEORGE, C. HÉLAS et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, 6^e éd., *op. cit.*, pp. 186 et s., n° 264 et s.

(18) Esquissée par C. DE BOE, M. MALLIEN et J.-E. BEERNAERT, « L'exécution provisoire des décisions en droit familial », *op. cit.*, p. 416, n° 42.

(19) A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, FL. GEORGE, C. HÉLAS et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, 6^e éd., *op. cit.*, p. 188, n° 270 et p. 189, n° 273 ; J. DEWEZ, « Garantie d'éviction et garantie des vices cachés : dans quelle mesure le vendeur et le bailleur peuvent-ils s'exonérer de leurs obligations ? », *J.T.*, 2011, pp. 765-772 ; L. SIMONT et P.-A. FORIERS, « Examen de jurisprudence. Les contrats spéciaux », *R.C.J.B.*, 2004, pp. 646-648, n° 60.

(20) Sur cette situation complexe mêlant vente de la chose d'autrui, revendication par le *verus dominus* et publicité foncière, *consp.*, en termes du reste assez divergents, E. BIJNENS, A. DESPRET et A. VANDENDRIES, « Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet », *op. cit.*, pp. 594-596, n° 36-37, L. BARNICH, « La publicité foncière dans le Livre 3 du nouveau Code civil », *Rev. not. b.*, ici spéc. pp. 518-528 ; V. SAGAERT, « Inschrijving en overschrijving gelden (soms) als titel: (eindelijk) bescherming van het rechtmatig vertrouwen in de hypotheekregisters », *Not. Fisc.*, 2021, ici spéc. pp. 45 et s., n° 25.

4 voy.

priorité inconditionnelle sur l'indivisaire revendiquant qui, de son côté, ne pourrait se prévaloir d'une inscription marginale antérieure à l'adjudication.

Après tout, à l'aune de l'exigence d'égalité, il n'y a *a priori* guère de raison objective et raisonnable de priver l'adjudicataire s'entendant dire rétroactivement par justice que ses vendeurs étaient sans droit, de la protection accordée par la loi à tous les acquéreurs (de bonne foi) de droits réels – limités ou non – qui, confrontés à des situations très comparables, voient annuler rétroactivement le titre de leur propre vendeur. Ne faut-il pas, pour les premiers comme pour les seconds, avoir égard aux apparences auxquelles ils ont pu légitimement avoir égard ? (21)

Peut-être... Mais rien n'est moins sûr.

La question demeure controversée ou en tout cas délicate, une opinion éminente considérant que le défaut de mention marginale profitant à l'indivisaire revendiquant ne peut suffire à conférer titre de propriété opposable à son encontre au profit de l'acquéreur qui aurait fait transcrire le procès-verbal d'adjudication (22), tandis que la Cour de cassation a par contre et plus récemment dit pour droit qu'« en vertu de l'article 74 de la loi hypothécaire, ceux qui ont sur un bien immobilier un droit suspendu par une condition, qui peut être dissous dans certains cas, ou qui est susceptible d'annulation, ne peuvent accorder qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même annulation », en sorte que « si le titre de celui qui a accordé l'hypothèque s'éteint avec effet rétroactif, l'hypothèque s'éteint également par conséquent, sous réserve de la protection de tiers qui ont acquis de bonne foi et à titre onéreux des droits réels limités L'extinction du titre ne porte donc pas préjudice aux droits hypothécaires du tiers qui a obtenu ses droits de celui dont le titre avait été transcrit et qui pouvait légitimement avoir eu l'assurance d'avoir traité avec le véritable bénéficiaire » (23).

Se prévalant de l'enseignement de cette importante décision, saluée d'ailleurs comme un arrêt de principe, notre adjudicataire pourrait s'empresse de faire transcrire le procès-verbal d'adjudication et d'ainsi

(21) K. WHEBEXHIA et F. POLLEFEYT, « La théorie de l'apparence en matière immobilière : innovation de l'arrêt de cassation du 22 janvier 2021 toujours applicable à la suite de l'entrée en vigueur du Livre 3 du Code civil ? », note sous Cass. (1^{re} ch.), 22 janvier 2021, *R.D.C.* 2023, pp. 551 et s.

(22) L. BARNICH, « La publicité foncière dans le Livre 3 du nouveau Code civil », *op. cit.*, pp. 526-527.

(23) Cass. (1^{re} ch.), 22 janvier 2021, R.G n° C.20.0143.N, concl. prem. av. gén. R. MORTIER ; *Jurim Pratique*, 2020, p. 51, note G. CARNOY et V. LIBION ; *Not. Fisc. M.*, 2021, p. 87, note précitée V. SAGAERT ; *R.W.*, 2020-2021, p. 1335 note B. VERHEYE ; *R.G.D.C.*, 2022, p. 285, note M. E. STORME et R. JANSSEN ; *R.D.C.*, 2021, p. 784, note M. VAN DE LOOVERBOSCH ; *R.D.C.*, 2023, p. 551, note K. WHEBEXHIA et F. POLLEFEYT. au sujet de cet arrêt, voy. égal. le commentaire circonstancié livré dans le *Rapport annuel 2021 de la Cour de cassation*, Bruxelles, Larcier, 2022, pp. 98-101.

se prémunir contre toute revendication ultérieure de l'indivisaire revendiquant qui, de son côté, ne pourrait faire échec à l'habile procédé par le jeu d'une mention marginale. Car aux termes et au sens de l'article 3.34 du Code civil, la requête d'appel que l'indivisaire mécontent aurait déposée avant l'adjudication peut difficilement, même au prix d'une interprétation extensive (24), être assimilée à une « demande tendant à l'anéantissement d'un droit réel », puisqu'au jour de l'appel, l'adjudication transitive de droit réel n'a normalement pas encore eu lieu. Cette requête ne tend donc pas « à anéantir un acte soumis à la transcription » (25). L'indivisaire se trouve donc empêché de se ménager une antériorité foncière.

L'adjudicataire trouverait-il alors ici, enfin, en pur droit civil, son immunité absolue ?

À nouveau, rien n'est selon moins sûr...

Il y a tout d'abord, en termes d'audace, que l'enseignement de l'arrêt de la Cour cassation du 22 janvier 2021 ne profite actuellement, selon les termes de l'arrêt, qu'aux tiers qui ont acquis de bonne foi et à titre onéreux des droits réels « limités ». Les aliénations en pleine propriété, le cas échéant par adjudication, ne sont *a priori* pas candidats à cette protection, même si comme le signale le *Rapport annuel 2021* de la Cour de cassation, l'arrêt est inspiré de la jurisprudence de son homologue française qui, quant à elle, étend la protection de la publicité foncière aux bénéficiaires d'aliénations (26).

Et indépendamment même de l'incertitude de cette audacieuse extension et encore de l'absence d'unanimité scellée sur l'enseignement de la Cour de cassation du 22 janvier 2021, on pourrait surtout douter de la bonne foi de l'adjudicataire à laquelle, selon la Cour, est subordonnée la protection magique procurée par la transcription du procès-verbal d'adjudication. Ne voit-on pas, en effet, que l'adjudicataire devra avoir été immanquablement (*supra*, n° 10 et *infra*, n° 18) été averti par le notaire et son cahier des charges de l'existence d'un risque de réformation rétroactive de l'ordre de vente ? Les apparences de droit que lui procurent la transcription du procès-verbal d'adjudication sont-elles finalement d'une si pure légitimité ?

(24) Cf. sur cette notion L. BARNICH, « La publicité foncière dans le Livre 3 du nouveau Code civil », *op. cit.*, p. 519, et E. GENIN, R. PONCELET, G. DE LEVAL, A. GENIN, et M. RENARD-DECLAIRFAYT, « Traité des hypothèques et de la transcription », *Rép. not.*, t. X, liv. I, 1988, nos 497 et s.

(25) *Eidem.*

(26) *Rapport annuel 2021 de la Cour de cassation*, Bruxelles, Larcier, 2022, pp. 100-101, citant Cass. civ. (fr.) 12 janvier 1988, n° 86-12.218.

Convenons évidemment que si, manquant à son devoir d'information, le notaire omettait fautivement d'avertir les candidats enchérisseurs et de porter mention claire dans le cahier des charges de l'existence et des risques d'une procédure d'appel en cours, l'adjudicataire recouvrerait sa bonne foi et la légitimité de ses apparences. Ceci lui permettrait, non seulement de se prévaloir des effets magiques d'une éventuelle transcription du procès-verbal d'adjudication, mais aussi de repousser victorieusement l'éviction de l'indivisaire revendant (art. 1626, anc. C. civ. et *supra* n° 10).

Indépendamment de la précarité de ces protections complexes de l'adjudicataire, l'inconfort de ce dernier pourrait par ailleurs provenir de l'action en dommages et intérêts que l'indivisaire pourrait, selon la doctrine, former contre lui « si une faute peut lui être reprochée » (27).

12. Inévitable détour en droit judiciaire. Au vu de ce qui reste, quoi qu'on en dise, un imbroglio civiliste, on ne peut résolument pas minimiser les risques inhérents au caractère immédiatement exécutoire de l'ordre vente. On ne peut donc s'épargner d'attaquer le mal par sa racine judiciaire : l'article 1398/1 du Code judiciaire qui, nous y reviendrons (*infra*, n°s 15 et 16), érige en règle l'effet non suspensif de l'appel des décisions du tribunal de la famille.

S'il ne peut certes être question d'écarter le droit civil, il reste en effet impossible de faire l'impasse sur le droit judiciaire. Les deux disciplines conjuguent ici leurs vertus, pour autant qu'on les perçoive. Le droit substantiel ne peut être envisagé que sur la base de la décision judiciaire qui le concrétise, dont la force probante est opposable (*supra*, Section 1). Dès lors si, dans un premier temps, le jugement exécutoire par provision et susceptible d'appel est opposable à l'adjudicataire, dans un second temps la décision d'appel passée en force de chose jugée le sera elle aussi, et *a fortiori*.

C'est pourquoi, lorsqu'il s'agit de procéder, sur la base d'un jugement exécutoire par provision ordonnant l'adjudication d'un immeuble, il faut, en tenant compte de toutes les circonstances, insister vigoureusement sur les risques éventuellement encourus tant par le bénéficiaire du titre qui en poursuit la mise en œuvre à ses risques et périls (art. 1398, al. 1^{er}, C. jud.) (28), que par l'acquéreur auquel l'arrêt réformant la décision de première instance est opposable et qui pourrait, sur cette

(27) A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, Fl. GEORGE, C. HÉLAS et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, 6^e éd., op. cit., p. 123, n° 172 ; P. WÉRY, « La vente de la chose d'autrui et les obstacles à son annulation », op. cit., p. 30, n° 15.

(28) En vertu de ce texte : « L'exécution provisoire du jugement n'a lieu qu'aux risques et périls de la partie qui le poursuit ».

l'exécution provisoire de sa décision. Il s'agirait d'une décision prudente (33), respectueuse des droits des tiers susceptibles d'acquérir l'immeuble mais également des indivisaires opposés à la vente. Le tribunal n'est cependant pas tenu de le faire, tout dépendant des circonstances de l'espèce » (34).

À nos yeux, il peut s'agir de la complexité et du caractère sérieusement discutable, voire de la force sensiblement égale, des thèses en présence ou d'une situation ne présentant pas une urgence particulière ou susceptible d'être assortie de mesures provisoires d'attente. Par une mise en abîme, le juge pourrait aussi se laisser guider par la chute d'attractivité du bien indivis (et partant l'effet négatif sur l'actif de la masse) en raison, précisément, du risque de réformation de la décision ordonnant son adjudication (35).

À ce niveau, le rôle des parties et de leurs avocats est déterminant pour susciter ou pour alimenter le débat portant sur le rejet éventuel de l'exécution provisoire, lequel devra être motivé. Dans certains cas, l'indivisaire s'opposant à la vente pourrait même se voir reprocher une faute discréditant voire compromettant toute action en responsabilité – de l'adjudicataire (*supra*, n° 11 *in fine*) et du notaire (*infra*, n° 18) – de sa part, s'il néglige d'inviter subsidiairement le tribunal de la famille à suspendre la force exécutoire de l'ordre de vente comme le lui permet l'article 1398/1 du Code judiciaire. Un cas n'est évidemment pas l'autre, mais il peut par exemple se rencontrer des situations où la réformation de l'ordre de vente intervient pour des motifs si évidents qu'elle donne rétrospectivement à penser que l'appelant aurait pu et dû demander le bénéfice de l'effet suspensif de son appel au tribunal de la famille.

Cet aspect doit être souligné car, de cette manière, le juge pourra connaître les raisons qui, aux yeux des parties, plaident pour le maintien ou pour le refus de l'exécution provisoire.

Les uns et les autres devront mesurer et prendre leurs responsabilités respectives avec d'autant plus de vigilance et de gravité que l'article 1402 du Code judiciaire interdira à la cour d'appel de revenir sur la décision aux termes de laquelle le tribunal de la famille aura refusé de retrancher l'exécution provisoire de son jugement, tandis que les articles 1401 et 1066, alinéa 2, 6°, du même Code, autoriseront la cour

(33) C. DE BOE, M. MALLIEN et J.-E. BEERNAERT, « L'exécution provisoire des décisions en droit familial », *op. cit.*, p. 418, n° 44.

(34) N. GENDRIN et D. KARADSHEH, *Liquidation-partage*, coll. R.P.D.B. **Droit judiciaire**, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 347, n° 371 ; illustrant leur exposé en évoquant l'attribution préférentielle à l'un des époux.

(35) Rappr. *mutatis mutandis*, lorsqu'il est question de la situation et de l'intérêt de l'enfant, l'excellent ouvrage de S. BRAT et D. KARADSHEH, *Immersion dans le droit judiciaire familial. Questions choisies et réponses concrètes*, Limal, Anthemis, 2023, p. 153, n° 155.

d'appel à restaurer l'exécution provisoire que le premier juge aurait ôtée trop pusillaniment à son goût(36).

On ajoute – et ceci reste souvent perdu de vue – qu'en vertu de l'article 1400, paragraphe 1^{er}, du Code judiciaire, le tribunal de la famille pourrait, à la demande de l'indivisaire hostile à la vente mais également d'office, subordonner la mise à l'exécution de sa décision ordonnant la vente à la constitution d'une garantie, telle une caution, suffisamment conséquente que pour inciter le demandeur impétueux à plus de circonspection(37).

La constitution de semblable garantie pourrait même être ordonnée en débats succincts (art. 1066, al. 2, 6°, C. jud. visant les débats sur les « modalités particulières » incluant la « caution »(38)) par le juge d'appel, là où elle n'aurait pas été ordonnée, voire aurait été refusée, par le tribunal de la famille(39).

17. Appréciation. Ce système équilibré articule parfaitement principe et tempéraments, rigueur et souplesse. Pour autant que les multiples leviers qu'il permet d'actionner soient connus, bien maîtrisés et respectés, ce système ne justifie pas, à nos yeux, une nouvelle intervention du législateur (comp. en droit français, *supra*, n° 12 *in fine*) pour interdire de manière générale – pire : absolue – la mise en vente (c'est-à-dire l'adjudication proprement dite) d'un immeuble.

L'exécution provisoire peut s'avérer du reste pleinement justifiée pour neutraliser des manœuvres dilatoires ou abusives (notamment en multipliant les incidents ou en développant des argumentations inconsistantes ou incohérentes), pour prévenir une dégradation de l'immeuble, pour éviter sa réalisation dans de moins bonnes conditions, pour nantir de leurs droits, et sans attermoiements, des indivisaires moins fortunés, et de manière générale pour une raison majeure.

(36) *Ibid.*, p. 154, n° 157 ; A. HOC et J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK, *Droit judiciaire*, t. 2, *Procédure civile*, vol. 2, *op. cit.*, p. 84, n° 9.85 et p. 95, n° 9.104 ; C. DE BOE, M. MALLIEN et J.-E. BEERNAERT, « L'exécution provisoire des décisions en droit familial », *op. cit.*, pp. 410-411, n°s 31-33. ; Fr. GEORGES, *Droit judiciaire* (sous la dir. de G. DE LEVAL), t. 2, *Procédure civile*, vol. 3, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 165, n° 10.147 ; Liège (10^e ch.), 31 mars 2020, *Rev. not. b.*, 2020, p. 540 ; C. trav. Bruxelles (4^e Ch.), 19 juin 2019, *J.T.T.*, 2019, p. 466 ; Mons (14^e ch.), 16 janvier 2018, *J.T.*, 2018, p. 354 ; Gand 12 avril 2018, *T.E.P.*, 2018, p. 945 ; Bruxelles, 12 avril 2018, *J.T.*, 2018, p. 439.

(37) Fr. GEORGES, *Droit judiciaire* (sous la dir. de G. DE LEVAL), t. 2, *Procédure civile*, vol. 3, *op. cit.*, p. 168, n° 10.151 ; G. DE LEVAL, J. VAN COMPERNOLLE et Fr. GEORGES, « La loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de la procédure civile et portant des dispositions diverses en matière de justice », *J.T.*, 2015, p. 802 ; C. DE BOE, M. MALLIEN et J.-E. BEERNAERT, « L'exécution provisoire des décisions en droit familial », *op. cit.*, p. 407, n° 28.

(38) C. DE BOE, M. MALLIEN et J.-E. BEERNAERT, « L'exécution provisoire des décisions en droit familial », *op. cit.*, p. 411, n° 32.

(39) Bruxelles (8^e ch.), 19 mars 2008, *R.W.*, 2009-2010, p. 745 ; Comm. Bruxelles, 20 juillet 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 368.

Si le jugement est exécutoire par provision, le bénéficiaire de cette décision, doit, au plus vite, faire signifier le jugement afin de faire courir le délai d'appel, et de la sorte placer sans délai tous les protagonistes devant leurs responsabilités. En l'absence de recours, la décision passe en force de chose jugée et les aléas de l'appel sont éliminés. S'il y a appel, conscient des risques auxquels il s'expose en cas de réformation (art. 1398, al. 1^{er}, C. jud.), le bénéficiaire peut toujours s'abstenir de s'en prévaloir(40).

À ses risques et périls, il peut aussi requérir le notaire de procéder à l'adjudication.

18. Devoirs et responsabilité du notaire requis. En ce cas, conformément à l'article 9, alinéa 3, de la loi de ventôse contenant organisation du notariat(41), « le notaire commis par justice pour procéder à l'adjudication d'un immeuble doit réaliser celui-ci en veillant à l'intérêt des parties à la procédure et, à cette fin, leur donner tous les conseils et toutes les informations utiles à la sauvegarde de cet intérêt »(42).

Il doit donc informer le requérant de l'étendue de sa responsabilité objective (sans faute) en cas de réformation susceptible d'entraîner l'annulation des actes d'exécution(43) et annoncer lors de la séance d'adjudication, dématérialisée ou non, tout comme dans le cahier des charges le cas échéant(44), que la vente pourrait être remise en question(45), ce qui aura probablement pour effet de décourager les amateurs privés de la sorte de leur garantie d'éviction (art. 1626 et 1627, anc. C. civ. ; *supra*, n° 10)(46) et des effets salvateurs de la transcription du procès-verbal d'adjudication (*supra*, n° 11) ou, inversement, d'encourager ceux qui, tablant sur une confirmation, se porteraient acquéreurs à un prix nettement inférieur à la valeur du bien(47).

(40) Cass., 20 novembre 1953, *Pas.*, 1954, I, 220.

(41) « Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseille les parties en toute impartialité ».

(42) Cass., 16 avril 2009, *Pas.*, 2009, p. 935 ; cette *Revue*, 2010, p. 162 ; voy. égal. P. VAN DEN EYNDE, « L'étendue grandissante du devoir de conseil en matière de vente », in F. TAINMONT, et J.-L. VAN BOXSTAEL (dir.), *Tapas de droit notarial 2019*, 5^e éd., Bruxelles, Larcier, 2019, p. 12.

(43) Rapp. C. DE BOE, M. MALLIEN et J.-E. BEERNAERT, « L'exécution provisoire des décisions en droit familial », *op. cit.*, pp. 417-418, n° 43 ; voy. égal. P. VAN DEN EYNDE, « L'étendue grandissante du devoir de conseil en matière de vente », *op. cit.*, p. 10.

(44) Rapp. C. DE BOE, M. MALLIEN et J.-E. BEERNAERT, « L'exécution provisoire des décisions en droit familial », *op. cit.*, n° 43.

(45) Voy. en ce sens Bruxelles, 6 mars 1995, *Rev. not. b.*, 1996, pp. 22 et s.

(46) Rapp. G. DE LEVAL, « Ventes judiciaires d'immeubles », *Rép. not.*, t. VII, liv. V, Bruxelles, Larcier, 2018, n° 232.

(47) Cette éventualité peut être prévenue en informant tous les candidats acquéreurs de ce qui est contesté en instance d'appel, ce qui pourrait se concrétiser en mettant à leur disposition la copie du jugement attaqué et les conclusions d'appel des parties en y omettant les éléments étrangers à l'immeuble.

Mais il ne peut en aucun cas s'agir d'un épouvantail systématiquement brandi ; il doit être justifié par les circonstances précises de la cause permettant de se demander si la vente peut être utilement poursuivie avec une sécurité juridique suffisante (48).

À ces conditions (49), la responsabilité du notaire, requis et contraint de prêter son ministère, qui aura pris la précaution d'obtenir la confirmation écrite du requérant et de l'adjudicataire qu'ils sont pleinement au fait de ce qui précède, ne pourra en aucun cas être mise en cause (50).

La situation sera sans doute déplaisante pour le notaire qui, en sus d'être requis de vendre par le bénéficiaire du titre, est – à tort, on le répète – menacé d'un procès en responsabilité par son adversaire s'il procède à l'adjudication. Serait-il bien inspiré de botter en touche en dressant un procès-verbal intermédiaire (art. 121 C. jud.) en vue de faire régler judiciairement l'impasse dans laquelle le placeraient ces injonctions contradictoires ? À nos yeux, la réponse est négative car la solution, on l'a vu, se trouve dans la loi : le notaire *doit* – et n'a pas d'autre choix que de – procéder à l'adjudication requise par le bénéficiaire du jugement exécutoire par provision, après s'être acquitté de son devoir de conseil (51).

(48) « Le principe de la sécurité juridique tend notamment à garantir une certaine stabilité des situations juridiques et à favoriser la confiance du public dans la justice. Toute persistance de divergences de jurisprudence risque d'engendrer un état d'incertitude juridique de nature à réduire la confiance du public dans le système judiciaire, alors même que cette confiance est l'une des composantes fondamentales de l'état de droit » (Cour eur. D.H., *Mariyka Popova et Asen Popov C. Bulgarie*, 11 avril 2019, § 39 ; voy. aussi Cour eur. D.H., 20 octobre 2011, *Nefjet Sabih et Prihan Sabih C. Turquie*, req. n° 13279/05 ; *adde* P. MARTENS, « Solitude du juge et cohérence du droit », *J.T.*, 2013, pp. 805-810). La sécurité juridique favorise une meilleure prévisibilité de la réponse judiciaire et facilite les choix à opérer en présence d'un jugement exécutoire par provision.

(49) On récuse ici toute pertinence à la suggestion machiavélique soufflée au notaire de cacher l'existence de la procédure d'appel aux candidats enchérisseurs afin de ménager la bonne foi et ainsi une plus grande protection au futur adjudicataire et un prix convenable. Ce pousse-au-crime perd manifestement de vue que le devoir d'impartialité pesant sur le notaire commis par justice lui impose notamment de distribuer les informations et les conseils utiles à toutes les parties à l'adjudication, en ce compris les indivisaires eux-mêmes. J. VERSTRAETE et P. HOFSTRÖSSLER, *De vernieuwde procedure inzake gerechtelijke verdeling*, Brugge, die Keure, 2012, pp. 57 et s. ; Chr. ENGELS, « La liquidation-partage judiciaire », *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier 2016, p. 164, n° 135, p. 167, n° 139, p. 174, n° 142 ; J.-Fr. TAYMANS, « Aspects de droit notarial : les honoraires du notaire commis – Devoir de conseil versus devoir d'impartialité », in M. BOELEN (dir.), *Questions particulières en matière de partage judiciaire* Limal, Anthemis, 2016, spéc. pp. 253 et s. ; J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK, « L'activité notariale en droit judiciaire : l'impartialité du notaire commis par justice », *Rev. not. b.*, 2011, pp. 170 et s. ; G. DE LEVAL, J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK et Fr. GEORGES, « Le rôle du notariat dans le triptyque conflit-litige-procès », in *Le défi du notaire. Rapport aux Journées notariales de Ciney*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 385-399 ; Ch. DECLERCK et S. MOSSELMANS, « Een nieuwe draaiboek tot gerechtelijke vereffening-verdeling in het licht van de wet van 13 augustus 2011 », in H. CASMAN et Ch. DECLERCK (dir.), *De hervorming van de gerechtelijke vereffening-verdeling*, Anvers-Cambridge, Intersentia, 2012, pp. 12 et s., n° 16 et s.

(50) G. DE LEVAL, *Les ventes judiciaires d'immeubles*, Tiré à part du Répertoire notarial, 2^e éd., 2019, n° 37, 232 et 298. Ces avertissements et les réactions qu'ils auront suscitées pourront aussi être mentionnés dans le cahier des charges ainsi que dans le procès-verbal d'adjudication.

(51) Si le seul fait de se prévaloir de l'exécution provisoire n'est évidemment pas abusif, il peut cependant arriver, suivant le contexte et le comportement des parties, que cette exécution soit clairement constitutive d'un abus de droit justifiant la suspension de l'exécution de la décision. Il en