

LES EFFETS À L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR DE LA RÉFORMATION DU JUGEMENT ORDONNANT LA VENTE PUBLIQUE D'UN IMMEUBLE.

Cette question n'est pas propre à la liquidation-partage judiciaire mais il semble que ce soit spécialement en cette matière qu'elle peut se poser.

Dans un premier temps nous synthétiserons les effets du jugement à l'égard des tiers (I). Ensuite nous les appliquerons à la vente d'un immeuble en cas de liquidation-partage judiciaire (II), 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 (III).

I. — Les effets du jugement à l'égard d'un tiers.

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.*

Cette illustration, très évocatrice, nécessite quelques commentaires :

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

Mais, par son existence même, il modifie l'ordonnancement juridique et cette modification, objectivement, doit être reconnue et respectée par tous; son existence s'impose *erga omnes* (1). Alors que l'efficacité substantielle rend le jugement obligatoire aux parties, elle se limite à le rendre opposable aux tiers en ce sens qu'elle a valeur probante à l'égard des tiers en tant que présomption réfragable (2).

2. Il s'ensuit qu'un jugement est susceptible de causer préjudice à un tiers qui doit, en conséquence, se voir accorder les moyens de préserver ses intérêts légitimes (3). Trois choix s'offrent ainsi à lui :

a) Le tiers peut préférer préserver ses intérêts en aval par l'exercice de la tierce opposition, évoquée dans l'exemple précité, qui, exercée dans les délais (articles 1128 et 1129 du Code judiciaire), présente notamment l'avantage de désactiver la présomption en ce sens qu'en ce cas le tiers opposant peut échapper à un renversement de la charge de la preuve (4). Certes — et c'est là un deuxième choix s'offrant à lui —, « le défaut d'exercice de la tierce opposition ne prive pas le tiers des droits, actions et exceptions qui lui appartiennent » (article 1124 du Code judiciaire) mais en ce cas, situé plus en aval encore, le risque

(1) J. VAN COMPERNOLLE et G. CLOSSET-MARCHAL, « Examen de jurisprudence (1985 à 1996) — Droit judiciaire privé », *R.C.J.B.*, 1997, p. 522, n° 41 et réf. cit.; G. DE LEVAL et H. BOULARBAH, *Procédure civile*, Vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2021, n°s 8.45 à 8.50.

(2) Cass. (1^{re} ch.), 14 novembre 2019, n° C.18.0571.N; Cass. (1^{re} ch.), 2 mars 2018, C.17.0106.F, concl. prem. av. gén. A. HENKES; *R.C.J.B.*, 2021, pp. 550 et s., note F. LAUNE; Cass., (1^{re} ch.), 12 mai 2016, C.14.0561.N., concl. av. gén. A. VANDEWAL; Cass., 21 janvier 2011, C. 10.0100.N., concl. av. gén. dél. M. VAN INGELGEM.; *Pas.*, 2011, n° 61; voy. aussi Cass., 16 octobre 1981, *Pas.*, 1982, I, p. 245; Cass., 28 avril 1989, *Pas.*, 1989, I, p. 914. Sur tout ceci, J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK et A. HOC, *Procédure civile*, Vol. 2, Bruxelles, Larcier, 2021, n°s 9.263 et s.

(3) Somme toute, écrit Yves STRICKLER, « la décision de justice, qui ne produit ses effets qu'entre parties, est opposable aux tiers à l'instar des conventions qui, si elles n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, sont néanmoins opposables aux tiers (voy. article 1165 du Code civil) » (*Procédure civile*, 8^e éd., Bruylant, 2018, p. 344, n° 510).

(4) D. MOUGENOT, *Principes de droit judiciaire privé*, 2^e éd, Larcier, 2020, p. 229, n° 314; voy. aussi en matière d'arbitrage, C.C., 16 février 2017, *Revue du notariat*, 2017, p. 486 et obs. J. VAN COMPERNOLLE et G. DE LEVAL, « L'ouverture de la tierce opposition au tiers lésé par une sentence arbitrale : une lacune législative comblée par la Cour constitutionnelle ».

de la charge de la preuve pèse sur lui, tandis que l'exercice de la tierce opposition ne modifie point, on le répète, la charge de la preuve (5).

b) Les intérêts du tiers peuvent aussi être défendus en amont, si l'instance entre les parties est en cours et lui est connue (6), par la formalisation d'une intervention (7) par laquelle le tiers devient — ne fût-ce que de manière conservatoire — partie à la cause (article 15 du Code judiciaire) et est soumis au régime de l'autorité de la chose jugée d'une décision rendue commune à tous les protagonistes.

3. L'opposabilité du jugement au tiers doit donc être circonscrite à sa force probante à l'égard de celui-ci. Certes, le tiers peut s'en prévaloir à l'égard des parties et les parties peuvent s'en prévaloir contre lui, mais en aucun cas la décision judiciaire ne peut, par elle-même, faire naître des obligations à sa charge, pas plus que des réclamations à son profit. Ainsi, reprenant l'exemple du regretté Roger Perrot, Monsieur B — dont la propriété serait incontestable (8) — ne pourrait faire expulser le locataire sur le seul fondement de la décision intervenue entre A et B. À défaut de règlement amiable, B, tout en se prévalant de la force probante de cette décision, devrait assigner le locataire devant le juge de paix en vue de faire annuler le bail et d'obtenir la condamnation de celui-ci à quitter les lieux qu'il occuperait désormais sans droit. Evincé, ce dernier ne manquerait probablement pas d'appeler en garantie (intervention forcée de nature agressive *versus* conservatoire) son bailleur.

4. Sauf disposition légale en sens contraire, ces principes régissent de manière générale les effets des jugements à l'égard des tiers. Ils sont dès lors applicables à tout autre cas de figure et notamment à notre cas de la décision réformant le jugement exécutoire par provision ordonnant la vente publique d'un immeuble indivis.

(5) Cass., (1^{re} ch.), 12 mai 2016, C.14.0561.N., concl. av. gén. A. VANDEWAL (voy. spéc. les développements repris aux n^{os} 35 à 37 de ces remarquables conclusions); J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK et Fr. BALOT, « L'autorité de la chose jugée happée par la concentration du litige », in *Les effets de la décision de justice* (sous la dir. de G. DE LEVAL et Fr. GEORGES), Formation permanente C.U.P., vol. 102, Liège, Anthémis, 2008, pp. 173 et s., n^{os} 34 et s. *Contra* F. LAUNE, « Le droit du tiers d'écarter la force probante d'une décision illégale est-il mis en péril ? », note sous Cass. (1^{re} ch.), 2 mars 2018, R.C.J.B., 2020, p. 557, n^{os} 38-39, ainsi que H. BOULARBAH et Ch. MARQUET, *Tierce opposition*, coll. R.P.D.B., Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 20, n^o 13.

(6) Si l'intervention procède de l'initiative du tiers, elle est volontaire mais, si le tiers est cité au cours de cette instance par une partie, elle est forcée (article 16 du Code judiciaire).

(7) Tant en première instance qu'en cause d'appel. Toutefois en ce dernier cas, il ne peut s'agir que d'une intervention conservatoire (article 812, alinéa 2 du Code judiciaire; voy. en faveur d'une lecture très libérale de cette disposition : Cass. (1^{re} ch.), 18 juin 2020, C.18.0287.N.

(8) Il serait encore possible pour le tiers, qui n'aurait pas fait de tierce opposition et se trouverait hors délai pour l'exercer, de combattre lors de cette instance la force probante mais en assumant la charge de la preuve.

II. — L'impact pour le tiers acquéreur de la réformation d'un jugement exécutoire par provision ordonnant la vente publique d'un immeuble indivis.

Première hypothèse : *La vente publique en un lot d'un immeuble indivis est ordonnée par un jugement exécutoire par provision. Les indivisaires, voulant que le bien soit loti, interjettent un appel limité de cette décision, tandis que les autres veulent que la vente publique, dont le principe n'est pas critiqué, intervienne sans délai.*

Seconde hypothèse : *Certains indivisaires contestent, en appel, le jugement exécutoire par provision en estimant que le partage doit avoir lieu en nature.*

1. Ces deux situations doivent être distinguées : dans la seconde, la question porte sur le principe même de la vente publique alors que dans la première, elle concerne les modalités de la vente en un ou plusieurs lots.

Si, dans la première hypothèse, la cour d'appel décide, contrairement au premier juge, que la vente du bien devait être effectuée en plusieurs lots, il nous semble que la vente n'étant pas en soi contestée, mais advenue dans des conditions éventuellement moins favorables pour les indivisaires appelants, ceux-ci seraient très probablement sans intérêt à obtenir l'annulation de la vente et ne pourraient tout au plus, en ce cas, que prétendre, à charge des parties intimées, ayant poursuivi l'exécution du jugement à leurs risques et périls (article 1398, alinéa 1^{er} du Code judiciaire), à une indemnisation basée sur la différence entre le prix de vente obtenu en vendant le bien en un lot et celui qui aurait pu être obtenu en le lotissant (9). Ces indivisaires appelants ne pourraient en revanche inquiéter les tiers adjudicataires du lot litigieux.

C'est pourquoi, nous envisageons spécialement la situation où d'évidence l'indivisaire, critiquant le principe même de la vente, aurait intérêt à obtenir l'annulation de la vente.

2. Dans cette seconde et — seule — problématique hypothèse (celle de la réformation du principe même de l'adjudication en appel), la solution serait-elle à trouver, en dehors du droit judiciaire, mais uniquement en droit civil en prétendant que le copropriétaire ne pourrait se prévaloir de la nullité prévue par l'article 1599 du Code civil en raison du caractère relatif de celle-ci au seul profit du tiers acquéreur en sorte que ledit

(9) Comp. Cass., 16 avril 2009, *Pas.*, 2009, p.935; *Rev. not.*, 2010, p. 162; *T. Not.*, 2010, p. 625 rejetant le pourvoi formé contre l'arrêt de la cour d'appel de Bruxelles du 4 juin 2007, *Rev. not.*, 2007, p. 678, obs. Il était reproché au notaire, investi sur la base de l'article 1580 du Code judiciaire, de n'avoir réservé aucune suite à la demande de la partie saisissante de procéder à la division du bien avant la vente sans même interpeller à ce propos le débiteur saisi dont il devait aussi veiller aux intérêts.

copropriétaire, quoi que triomphant en appel, demeurerait tenu par la vente ordonnée par le premier juge (10) ?.

S'il ne peut certes être question d'écarter le droit civil, il reste 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* I). Dès lors si, dans un premier temps, le jugement exécutoire par provision et susceptible d'appel ou entrepris est opposable au tiers adjudicataire, dans un second temps la décision d'appel passée en force de chose jugée le sera *a fortiori*.

3. C'est pourquoi, lorsqu'il s'agit de procéder, sur la base d'un jugement exécutoire par provision ordonnant la réalisation forcée d'un immeuble, à l'adjudication de celui-ci, 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 (article 1398, alinéa 1^{er} du Code judiciaire) (11), que par l'acquéreur auquel l'arrêt réformant la décision de première instance est opposable et qui pourrait, sur cette base, être assigné en annulation de la vente (12).

À supposer que la qualification de l'objet de la demande, en l'espèce l'annulation, soit contestée devant le juge, on ne peut perdre de vue qu'en procédure civile, une erreur de qualification juridique ne tire pas à conséquence dans la mesure où le juge est tenu de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; il doit examiner la nature juridique des faits et actes allégués par les parties et *peut*, quelle que soit la qualification juridique que les parties lui ont donnée, suppléer d'office aux motifs proposés par elles à condition de ne pas soulever de contestation dont les parties ont exclu l'existence

(10) C. DE BOE, M. MALLIEN et J.-E. BEERNAERT, « L'exécution provisoire des décisions en droit familial » in J. SOSSON et J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK (coord.), « *Le tribunal de la famille* », Larcier, 2018, p. 416. Ces auteurs mentionnent une thèse alternative selon laquelle, en raison de la réformation produisant un effet rétroactif, la vente serait intervenue en l'absence de consentement mais estiment préférable la première thèse non seulement afin de protéger le tiers acquéreur mais également en raison du régime dérogatoire de l'article 1599 du Code civil. Voy. aussi DE PAGE, T.IV, 4^e édition revue par A. MEINERTZAGEN-LIMPENS, Bruylant, 1997, 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.

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

(12) À nos yeux, le terme « *revendication* » est moins approprié car il ne s'agit pas de faire établir un droit de propriété mais de tirer les conséquences d'une décision judiciaire exécutoire par provision mise à néant par la juridiction d'appel. Il s'agit d'un cas d'« *anéantisement* » prévu par l'article 3.33 du nouveau Code civil remplaçant l'ancien article 3 de la loi hypothécaire. Cette demande devra d'ailleurs, à ce titre, faire l'objet d'une mention marginale.

dans leurs conclusions, de se fonder uniquement sur des éléments qui ont été régulièrement soumis à son appréciation, de ne pas modifier l'objet de la demande et, ce faisant, de ne pas violer les droits de la défense des parties. De plus, le juge a l'*obligation* de relever d'office les règles de droit dont l'application est commandée par les faits spécialement invoqués par les parties à l'appui de leurs prétentions ou qui soutiennent implicitement le débat des parties ou les décisions que le juge a prises (13).

Rappelons enfin, en point d'orgue de cette jurisprudence ciselant à merveille l'office du juge actif que « *l'objet de la demande est le résultat factuel que le demandeur recherche par sa demande* » (14). « *Annulation* », « *revendication* », « *restitution* », « *déclaration d'inopposabilité* » ou encore « *anéantissement* »...qu'importent finalement la qualification juridique et les bases légales proposées à l'appui de la prétention formée contre l'adjudicataire privé de ses droits et évincé par la réformation du titre exécutoire ordonnant l'adjudication (comp. n° 2, note (10)): le résultat factuel, ses conséquences réelles et économiques, s'imposent invariablement à tous les protagonistes du problème, à commencer par le juge.

4. La même situation pourrait se présenter en cas de vente forcée (15) d'un bien immobilier, cette fois sur saisie-exécution immobilière. On signale qu'en droit français, la mise en vente du bien saisi ne peut avoir lieu aussi longtemps que le créancier ne dispose pas d'une décision définitive passée en force de chose jugée car une telle vente « est chose trop grave pour y procéder en vertu d'une décision exécutoire par provision *qui pourrait être remise en cause* » (16). Le législateur belge devrait-il s'inspirer de cette règle ? (*infra* III,1, b).

(13) Cass., 1^{er} février 2019, *Pas.* 2019, p. 239, n° 64 (jurisprudence constante)

(14) Cass. (aud. plén.), 14 décembre 2017, C.16.0296.N., concl. av. gén. H. VANDERLINDEN et Cass. (1^{re} ch.), 9 mars 2018, *R.G.D.C.*, 2019, pp. 191 et s., note S. GOLDMAN et R. JAFFERALI; *R.C.J.B.*, 2020, pp. 8 et s. obs. J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK; Cass. (2^e ch.), 5 décembre 2018, *Pas.*, 2018, p. 2443, n° 686; Cass. (2^e ch.), 20 mars 2019, *Pas.*, 2019, p. 561, n° 168 et concl. av. gén. D. VANDERMEERSCH.

(15) Un tel problème n'est pas à redouter en cas de vente judiciaire amiable (autorisée et non ordonnée ou forcée) car elle suppose, en cas de copropriété, l'accord de toutes les parties durant toute la procédure y compris au moment de l'adjudication. En ce cas, l'article 1043 du Code judiciaire verrouille toute possibilité d'appel, et donc de réformation. Attention, toutefois, à la vente de biens de la masse faillie, qui n'est que fictivement réglée comme s'il s'agissait d'une vente volontaire à l'initiative du failli (article 1190 du Code judiciaire; G. DE LEVAL, *Les ventes judiciaires d'immeubles*, 2^e éd., Tiré à part du Répertoire notarial, Larcier, 2019, n° 14)

(16) R. PERROT et PH. THÉRY, *Procédures civiles d'exécution*, 3^e édition refondue, Dalloz, 2013, p. 664, n° 794.

III. — Quelle doit être l'attitude du juge, de l'avocat et du notaire face aux avantages et aux inconvénients ou aux dangers de l'exécution provisoire ?.

Il y a lieu de distinguer selon que la décision est ou n'est pas exécutoire par provision.

1. En se limitant au principe, on rappelle que désormais « sauf les exceptions prévues par la loi ou *sauf si le juge, d'office ou à la demande d'une des parties, en décide autrement moyennant une décision spécialement motivée*, sans préjudice de l'article 1414, les jugements définitifs sont exécutoires par provision nonobstant appel et sans garantie si le juge n'a pas ordonné qu'il en soit constitué une » (article 1397, alinéa 1^{er} du Code judiciaire). S'agissant, comme en l'espèce, de décisions du tribunal de la famille (article 572*bis*, 10°, du Code judiciaire), cette immédieté exécutoire est renforcée par l'article 1398/1 du même Code, dont il résulte que « par dérogation à l'article 1397, alinéa 2, et sauf dispositions spéciales ou sauf si le juge, d'office ou à la demande d'une des parties, en décide autrement moyennant une décision spécialement motivée, l'opposition ou l'appel de la partie défaillante contre le jugement définitif rendu par le juge du tribunal de la famille n'en suspendent pas l'exécution ».

a) Dans un contentieux portant sur la vente judiciaire ordonnée ou forcée d'un immeuble, il importe que tant le juge que les parties, pratiquement leurs avocats, se préoccupent activement du contenu du jugement en tenant compte d'un risque de réformation et de ses suites.

Ainsi « devant le caractère irréversible (selon nous réversible) (17) de la vente, le tribunal pourra(it), en fonction des circonstances propres à l'espèce, décider de suspendre l'exécution provisoire de sa décision. Il s'agirait d'une décision prudente, *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* » (18). 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

(17) À nos yeux ce terme est antinomique. Il n'y aurait pas lieu de suspendre l'exécution provisoire si la vente était irréversible !. C'est précisément parce qu'elle pourrait être réversible (c'est-à-dire qui peut se produire en sens inverse) que le juge doit se poser la question.

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

(et partant l'effet négatif sur l'actif de la masse) en raison, précisément, du risque de réformation de la décision ordonnant son adjudication.

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. 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. On ajoute — et ceci reste encore souvent perdu de vue — que la décision de refus sera susceptible de faire l'objet devant le juge d'appel, en procédure de débats succincts, d'une demande de rétablissement (articles 1066, alinéa 2, 6° et 1402 du Code judiciaire).

b) Ce système équilibré, pour autant qu'il soit connu, bien maîtrisé et respecté, ne justifie pas, à nos yeux, une intervention du législateur (comp. en droit français, *supra* n° II,4) 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 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 garantir de leurs droits, et sans atermoiements, des indivisaires moins fortunés, et de manière générale pour une raison majeure.

2. 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 (article 1398, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire), le bénéficiaire peut toujours s'abstenir de s'en prévaloir (19).

À ses risques et périls, il peut aussi requérir le notaire de procéder à l'adjudication. En ce cas, conformément à l'article 9, alinéa 3, de la loi de ventôse contenant organisation du notariat (20), « 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 » (21). Il doit donc informer le requérant

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

(20) « 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 ».

(21) Cass., 16 avril 2009, *Pas.*, 2009, p. 935; cette *Revue*, 2010, p. 162 (*supra* note 9).

de l'étendue de sa responsabilité objective (sans faute) en cas de réformation susceptible d'entraîner l'annulation des actes d'exécution et annoncer lors de la séance d'adjudication, dématérialisée ou non, que la vente pourrait être annulée, ce qui aurait probablement pour effet de décourager les amateurs ou, inversement, d'encourager ceux qui, tablant sur une confirmation, se porteraient acquéreurs à un prix nettement inférieur à la valeur du bien (22). 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 (23).

À ces conditions, la responsabilité du notaire, 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 être mise en cause (24).

3. La situation peut être plus inconfortable encore pour le notaire qui, outre l'ordre de vendre que lui adresse le bénéficiaire du titre, est menacé d'un procès en responsabilité par son adversaire s'il procède à l'adjudication. Pourrait-il envisager d'établir un procès-verbal intermédiaire (article 1216 du Code judiciaire) en vue de faire régler judiciairement l'impasse dans laquelle le placerait 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 — procéder à l'adjudication requise par le bénéficiaire du

(22) 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.

(23) « 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, paragraphe 39; voy. aussi Cour eur. D.H., 20 octobre 2011, *Neffet Sahin et Prihan Sahin c. Turquie*, req. n° 13279/05; adde P. MARTENS, « Solitude du juge et chérence du droit », *J.T.*, 2013, pp. 805 à 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.

(24) G. DE LEVAL, *Les ventes judiciaires d'immeubles*, Tiré à part du Répertoire notarial, 2^e éd., 2019, n°s 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.

jugement exécutoire par provision, après s'être acquitté de son devoir de conseil (25).

CONCLUSION.

Le bon procès est d'abord celui que l'on prévient ou que l'on termine amiablement, le consensus se substituant au pénible dissensus. C'est tout spécialement le cas en matière de liquidation-partage judiciaire où « à tout stade de la procédure, le notaire-liquidateur dresse, à la demande des parties (qu'il tente de concilier), 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 au moins par une partie » (article 1214, § 1^{er}, alinéa 2, du Code judiciaire).

Si cette voie idéale échoue, le procès ou sa poursuite est inévitable. Le problème essentiel (26) est alors que la justice soit rendue dans un délai rapide, ce qui est trop souvent une vue de l'esprit surtout en raison de l'énorme arriéré de la cour d'appel de Bruxelles et qui pourrait favoriser des appels dilatoires, l'arriéré judiciaire devenant ainsi la cause de sa propre croissance.

C'est précisément pour tenter de remédier, ne fût-ce que partiellement, à ce qui devient le cauchemar judiciaire de nombre de justiciables, que l'exécution provisoire a été généralisée par la loi dite « pot-pourri I » : diminuer les recours purement dilatoires rendus inopérants en cas d'exécution provisoire !.

Il ne faut donc pas exagérer la peur de l'exécution provisoire, ni diaboliser celle-ci. Certes, elle est plus délicate à mettre en œuvre lorsqu'il s'agit de procéder à l'adjudication d'un immeuble mais, indépendamment du contenu du jugement — tels les motifs pour ne pas faire droit à une demande de rejet de l'exécution provisoire — et des circonstances justifiant la vente immédiate, il faut aussi s'interroger sur l'étendue du risque de réformation lequel peut souvent être minime.

(25) 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 va de même lorsqu'il existe une contestation sérieuse quant à la portée du titre exécutoire et que l'exécution causerait un dommage irréparable ou lorsque le titre n'est plus actuel ou pertinent ou qu'il existe une contestation sérieuse à ce sujet (Gand, 1^{er} décembre 2009, *P. & B./R.D.J.P.*, 2011, p. 222; Bruxelles, 18 janvier 2013, *J.T.*, 2013, p. 120; Civ. Liège, (réf.), 7 mai 2014, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1494; Civ. Bruxelles, (réf.), 11 septembre 2019, *J.T.*, 2020, p. 183).

(26) Il y a aussi, indépendamment de l'inquiétante insuffisance des moyens de la Justice, toute une réflexion à développer sur la prévention, la neutralisation et la sanction des inadmissibles actes dilatoires.

Il ne peut y avoir de parti pris systématique contre cette institution. Ici comme en toute situation judiciaire, seuls les abus appellent et justifient l'intransigeance.

Georges DE LEVAL et Jean-François VAN DROOGHENBROECK
