

Faculté de droit et de criminologie

Dans une situation de conflit quant à l'allocation des fonds relative à la vente d'un bien immobilier, le créancier possédant un privilège spécial doit-il avoir la priorité sur un créancier hypothécaire ou gagiste ?

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 107 à 114 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur

Engagement d'intégrité – Travaux écrits et mémoires d'étudiant.e.s

Je reconnais avoir pris connaissance des règles d'or de l'honnêteté intellectuelle ainsi que des Lignes directrices sur l'usage responsable des outils d'intelligence artificielle de l'UCLouvain (disponibles sur le site www.uclouvain.be/drt - page "règlements") et je m'engage à respecter les valeurs d'intégrité et d'honnêteté qui fondent les règles et recommandations adoptées au sein de la communauté universitaire.

En particulier :

Engagement sur l'authenticité de mon mémoire/travail écrit

- Je déclare sur l'honneur que j'ai préparé et rédigé moi-même ce mémoire/travail écrit.

Reconnaissance du plagiat comme faute

- Je suis conscient·e que le plagiat consiste à réutiliser d'autres documents et sources, même partiellement, sans mentionner le nom de l'auteur ni/ou de la source. Reproduire littéralement des passages d'un autre document, éventuellement traduits, sans les placer entre guillemets, même si l'auteur et la source de cette œuvre sont mentionnés, constitue également un plagiat.
- Je reconnais que le plagiat constitue une faute grave qui entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du Règlement général des études et des examens (RGEE).
- Je m'engage à ce que mon mémoire/travail ne constitue pas une reprise, même partielle, d'un autre document publié ou non, attribué à une personne ou anonyme.

Engagement à citer mes sources

- Je m'engage à attribuer à leur(s) auteur(s) toutes les idées, informations, données sur lesquelles je m'appuie. Je m'engage à référencer tous les emprunts intégrés au mémoire/travail (sous la forme de phrases, graphes, cartes, schémas, tableaux, etc.). Les références (par exemple, en note de bas de page) sont conformes aux exigences académiques et scientifiques (telles que présentées dans les cours de méthodologie, les séances de formation liées au Séminaire d'accompagnement des mémoires en Master et les guides de citation).

Engagement quant à l'usage d'outils d'intelligence artificielle (IA) générative

- Je m'engage à utiliser les outils d'IA générative, en particulier les générateurs de textes, de manière responsable, comme complément de mon apprentissage et sans chercher à contourner les exigences académiques.
- Je m'engage à respecter les Lignes directrices relatives à l'usage responsable de l'IA générative. Elles m'obligent notamment à référencer adéquatement les outils d'IA lorsque je reprends de manière littérale les contenus qu'ils ont générés. En revanche, certains usages de ces outils, par exemple comme assistant linguistique (pour corriger l'orthographe, la syntaxe ou le style), ne doivent pas être mentionnés.
- Je suis conscient·e que les contenus générés par ces outils d'IA ne reflètent pas nécessairement les faits/sources et je m'engage donc à toujours vérifier l'exactitude de ces contenus dans une démarche scientifique.
- Je m'engage à respecter toutes les consignes spécifiques pour le travail/mémoire, ainsi que les exigences de transparence et de documentation du processus ayant abouti au travail/mémoire, notamment en sauvegardant les conversations avec ces outils d'IA.
- Je m'engage à fournir, sur demande, des explications sur la manière dont j'ai utilisé ces outils.
- Je reconnais que le non-respect de ces exigences et de l'intégrité académique peut constituer un abus et être considéré comme une irrégularité au titre des articles 107 et suivants du RGEE et entraîner des sanctions telles que prévues aux articles 111 et suivants du RGEE.

Remerciement

Je tiens tout d'abord à remercier mon promoteur, Monsieur Étienne Béguin, pour l'aide apportée dans la finalisation de ce mémoire.

Je remercie mes frères, Zelimkhan, Hamzat et Ayndi, ainsi que mes sœurs, Markha et Iman, pour leur affection, leur présence et leurs encouragements constants tout au long de mon parcours.

Ma reconnaissance s'étend à l'ensemble de ma famille, dont le soutien indéfectible a été essentiel durant mes années d'études. Leur confiance m'a permis d'avancer avec détermination.

Je souhaite également remercier mes amis d'enfance « Khassan, Hatip, Magomed et Malik » pour leur amitié sincère et leur soutien précieux. Une mention particulière à un camarade d'études proche, avec qui j'ai partagé les efforts et les étapes de ce parcours universitaire. Les nombreuses heures de révision et de travail commun ont largement contribué à la réussite de cette formation.

Je remercie tout particulièrement ma femme, Ayna, pour sa patience, sa bienveillance et son accompagnement sans faille. Elle m'a beaucoup aidé, tant sur le plan moral que dans l'organisation de mon travail, et m'a permis de rester engagé jusqu'au bout. Son soutien m'a été aussi précieux qu'indispensable.

Je tiens également à exprimer ma gratitude envers la Faculté de droit ainsi que l'ensemble du corps enseignant, pour la qualité de leur enseignement, la rigueur de leur encadrement et la richesse des savoirs transmis tout au long de mon cursus.

Enfin, je souhaite dédier ce mémoire à mes parents, Ibragimov Edik et Zakaeva Busanik, en témoignage de ma plus profonde reconnaissance. Leur amour, leurs sacrifices et leur soutien constant ont été les fondations sur lesquelles j'ai pu construire ce parcours. Sans eux, rien de tout cela n'aurait été possible.

REMERCIEMENT	4
INTRODUCTION	6
TITRE 1 : LES CONCEPTS FONDAMENTAUX ET LE CADRE JURIDIQUE	9
CHAPITRE 1 : CLÉS DE COMPRÉHENSION ET ENJEUX JURIDIQUES DE LA VENTE IMMOBILIÈRE	9
<i>Section 1 : Définition et cadre juridique de la vente immobilière</i>	9
<i>Section 2 : Du compromis à l'acte authentique : anatomie d'une vente immobilière</i>	11
CHAPITRE 2 : QUAND LES CRÉANCIERS S'INVITENT À LA VENTE : FAILLITE, SAISIE ET LOGIQUE DE CONCOURS	16
<i>Section 1 : Le concours des créanciers : mise en concurrence des causes légitimes de préférence</i>	17
<i>Section 2 : Faillite et vente immobilière : quel impact juridique ?</i>	18
Sous-section 1 : La faillite	19
Sous-section 2 : Le règlement collectif de dettes.....	23
<i>Section 3 : La saisie-exécution et sa déclinaison immobilière : cadre juridique et logique de concours</i>	24
CHAPITRE 3 : LES CRÉANCIERS EN PRÉSENCE : ÉTUDE DES DROITS AVANT LE CHOC DE LA RÉPARTITION	27
<i>Section 1 : Le créancier possédant un privilège spécial</i>	28
Sous-section 1 : Définition et fondement juridique	28
Sous-section 2 : Conditions d'application du privilège spécial	30
Sous-section 3 : Étendue du privilège et effets sur la vente immobilière	31
<i>Section 2 : Le créancier hypothécaire</i>	32
Sous-section 1 : Notion, fondements juridiques et typologie	32
Sous-section 2 : Constitution et opposabilité de l'hypothèque	35
Sous-section 3 : Étendue de la garantie hypothécaire et ses effets	36
Sous-section 4 : Hiérarchie entre créancier hypothécaire	40
Sous-section 5 : Le créancier hypothécaire face à la vente judiciaire et aux conflits de priorité	41
<i>Section 3 : Le créancier gagiste</i>	42
Sous-section 1 : Le régime juridique du gage : entre tradition et réforme	42
Sous-section 2 : Les conditions de validité et l'opposabilité du gage.....	43
Sous-section 3. Les effets juridiques	46
Sous-section 4 : Vers une reconnaissance d'un droit préférentiel du gagiste sur la plus-value ?	48
TITRE 2 : ANALYSE DES RÈGLES DE PRIORITÉ ENTRE LES CRÉANCIERS	49
CHAPITRE 1 : PRINCIPES FONDAMENTAUX DU DROIT DES SÛRETÉS.....	49
<i>Section 1 : Le principe de sujétions uniforme des biens du débiteur</i>	50
<i>Section 2 : Le principe d'exécution forcée sur les biens du débiteur</i>	51
<i>Section 3 : Le principe d'égalité des créanciers</i>	52
CHAPITRE 2 : PRIVILÈGE SPÉCIAL, HYPOTHÈQUE OU GAGE : QUELLE EST LA HIÉRARCHIE EN DROIT BELGE ?	53
<i>Section 1 : Les privilèges spéciaux sur immeubles à l'épreuve du concours des sûretés réelles</i>	54
Sous-section 1 : Le privilège des frais de justice : une priorité absolue non soumise à publicité	55
Sous-section 2 : Le privilège de l'assureur, une sûreté occulte à valeur prioritaire	57
Sous-section 3 : Le privilège de l'entrepreneur, architectes, maçons et ouvriers : une efficacité conditionnée à la publicité.....	59
Sous-section 4 : Analyse critique : une hiérarchie dictée par la loi	62
<i>Section 2 : L'hypothèque dans la hiérarchie des sûretés : une garantie toujours efficace ?</i>	63
Sous-section 1 : L'hypothèque confrontée à l'autorité de la créance privilégiée sur immeuble	63
Sous-section 2 : La publicité hypothécaire confrontée à ses limites hiérarchiques	64
Sous-section 3 : La faiblesse du gage face à l'antériorité hypothécaire	65
<i>Section 3 : Le gagiste en concurrence : un créancier secondaire ?</i>	65
CONCLUSION	69
BIBLIOGRAPHIE	72
I. LÉGISLATION	72
II. JURISPRUDENCE.....	74
1. <i>Haute juridiction</i>	74
2. <i>Cour d'appel</i>	76
3. <i>Tribunaux de première instance</i>	77
III. DOCTRINE	77
1. <i>Monographie</i>	77
2. <i>Ouvrage collectif</i>	78
3. <i>Article et note de jurisprudence</i>	81

Introduction

La vente d'un bien immobilier constitue un processus juridique complexe encadré par une réglementation dense visant à garantir la transparence et la validité de la transaction. Elle se traduit principalement par un transfert de propriété entre le vendeur et l'acquéreur pouvant intervenir dans un contexte purement contractuel mais également être provoquée par des situations exceptionnelles telles que l'insolvabilité du propriétaire. Dans ces hypothèses, la vente ne s'inscrit plus dans une logique économique classique mais devient un mécanisme de réalisation patrimoniale destiné à satisfaire les créanciers. C'est lors de la redistribution du prix de vente que surgissent les tensions entre plusieurs créanciers revendiquant un droit de préférence sur le produit de la vente en raison des sûretés réelles dont le bien est grevé.

Trois grandes situations d'insolvabilité peuvent ainsi provoquer la vente d'un bien immobilier et donner lieu à un concours des créanciers. Il s'agit de la faillite, du règlement collectif de dettes et de la saisie-exécution immobilière. Bien que répondant à des logiques propres, ces procédures ont en commun de liquider le patrimoine du débiteur et d'organiser la satisfaction des créanciers selon des règles précises de priorité. C'est à travers elles que se cristallise le concours des créanciers, structurant la manière dont les créances seront recouvrées et priorisées. Une situation concrète permet d'illustrer cette problématique. Un débiteur est propriétaire d'un bien immobilier grevé d'une hypothèque contractée lors de son acquisition. Par la suite, des travaux sont réalisés par un entrepreneur bénéficiant d'un privilège spécial sur immeuble. Enfin, une cuisine ou une chaudière est installée dans le bien, avec un gage constitué avant son incorporation. Ce scénario met en présence trois créanciers titulaires de causes légitimes de préférence revendiquant chacun une attribution prioritaire sur le produit de la réalisation. À ces créanciers initiaux peuvent s'ajouter d'autres titulaires de garanties légales. En effet, les trois procédures précitées entraînent systématiquement des frais de justice, donnant naissance à un privilège de même nom. Bien que qualifié de privilège général, ce dernier produit, dans son exercice, les effets d'un privilège spécial dans la mesure où il greève directement le prix de vente du bien concerné. Par ailleurs, un assureur peut également revendiquer le paiement de primes impayées, en se fondant sur le privilège spécial de l'assureur reconnu par la loi. Ainsi, le concours des créanciers ne se limite pas aux seuls détenteurs de sûretés réelles classiques mais englobe également ces intervenants particuliers justifiant l'emploi d'une acception large de la notion de privilège spécial.

Dans ce contexte élargi, une interrogation fondamentale se pose sur la manière dont ces différentes sûretés réelles doivent être hiérarchisées lors de la répartition du prix de vente. Le concours des créanciers, né de l'une des procédures d'insolvabilité évoquées, impose en effet de trancher les conflits de priorité entre ces garanties. Le privilège spécial doit-il l'emporter sur l'hypothèque ? Le gage conserve-t-il sa force même après l'incorporation du bien dans l'immeuble ? Ce questionnement, qui touche aux fondements du droit des sûretés conduit à une réflexion plus générale sur la hiérarchie légale prévue par le législateur. Il s'agit alors de comprendre si un créancier bénéficiant d'un privilège spécial peut réellement être préféré à un créancier hypothécaire ou gagiste lorsque la répartition du prix de vente est en jeu. Ces différentes interrogations mènent au développement de la question suivante, qui constitue le cœur de ce mémoire : **dans une situation de conflit quant à l'allocation des fonds relative à la vente d'un bien immobilier, le créancier possédant un privilège spécial doit-il avoir la priorité sur un créancier hypothécaire ou gagiste ?**

L'approfondissement de cette problématique s'impose dès lors qu'elle met en tension plusieurs mécanismes fondamentaux du droit des sûretés réelles dans le contexte spécifique d'une vente immobilière liée à l'insolvabilité. L'examen de cette problématique s'avère essentiel au regard de la hiérarchie légale établie par le législateur en matière de sûretés réelles. Les causes légitimes de préférence identifiées dans le cadre de ce mémoire à savoir le privilège spécial sur immeubles, l'hypothèque et le gage sont des mécanismes de garantie ayant pour finalité d'accorder à certains créanciers un droit de préférence sur le produit de la réalisation d'un bien. Dans la mesure où ces sûretés portent sur un bien immeuble, elles sont soumises à un régime de publicité foncière conditionnant leur opposabilité aux tiers. La règle d'antériorité constitue le critère déterminant du rang entre ces garanties de sorte que la sûreté réelle opposable en premier bénéficie d'une priorité. En pratique, l'hypothèque généralement constituée lors de l'acquisition du bien possède une position dominante résultant de son antériorité. Ce constat suscite une interrogation majeure quant à la portée de l'article 12 de la loi hypothécaire, lequel pose le principe de la primauté des privilèges sur les hypothèques et autres créances. Dans un contexte où les privilèges spéciaux sur immeubles sont eux-mêmes soumis à la règle d'antériorité, il convient de s'interroger sur les hypothèses dans lesquelles cette disposition pourrait prévaloir sur la chronologie des inscriptions. De plus, l'étude de la hiérarchisation des sûretés réelles permettra d'aborder la situation particulière du gage constitué sur un bien meuble devenu immeuble par incorporation. Il sera nécessaire de déterminer si cette sûreté réelle mobilière conserve son efficacité après l'incorporation. Le créancier gagiste, souvent postérieur à l'hypothèque dans l'ordre des inscriptions pourrait se voir désavantagé par l'application stricte de la règle d'antériorité. Cela conduit à une réflexion plus approfondie sur la portée effective regard de la position du créancier gagiste. Cette recherche poursuit un objectif pratique consistant à renforcer la sécurité juridique lors de la répartition des fonds et à clarifier la position de chaque créancier dans l'ordre de priorité. Elle présente également un intérêt théorique en ce qu'elle questionne la validité du principe d'antériorité au regard des règles de priorité prévues par le législateur.

Dans le prolongement de cette problématique, il convient de préciser la méthode juridique adoptée pour en assurer l'analyse.

La présente recherche s'inscrit dans une démarche de dogmatique juridique reposant exclusivement sur l'analyse des sources formelles du droit. L'objectif est de déterminer le régime applicable aux sûretés réelles identifiées ainsi que les règles gouvernant leur hiérarchisation lors de la répartition du produit de la vente d'un bien immobilier à partir du droit positif. Cette approche s'appuie principalement sur l'étude de la loi hypothécaire et de la loi relative aux sûretés réelles mobilières enrichie par l'apport doctrinal. L'analyse consistera à identifier le régime juridique applicable à chacun des créanciers titulaires d'une cause légitime de préférence dans une optique de clarification systématique. En ce sens, la loi hypothécaire fera l'objet d'une interprétation rigoureuse afin d'en extraire le fondement et la portée des privilèges spéciaux sur immeubles en particulier celui de l'entrepreneur. Les autres privilèges spéciaux sur immeubles mentionnés par la loi hypothécaire seront évoqués à titre illustratif sans développement détaillé. S'agissant du privilège de l'assureur, l'analyse reposera sur la loi relative aux assurances. Le privilège de frais de justice qualifié de général sera examiné dans la mesure où il produit en pratique les effets d'un privilège spécial sur le bien vendu. Pour le gage, c'est la loi sur les sûretés réelles mobilières qui servira de fondement à l'examen de son régime et de son articulation avec les autres sûretés.

L'ensemble de ces instruments juridiques sera étudié selon une grille de lecture positiviste sans recours à une approche critique ou comparative. Toutefois, une interprétation téléologique des dispositions pertinentes pourra être mobilisée pour identifier l'effet utile à donner à la loi correspondante dans le cadre du concours entre créanciers. Il ne s'agira pas de remettre en cause le principe de l'antériorité dans son fondement mais d'en interroger la portée et d'en envisager les limites pratiques. Cette approche méthodologique fondée sur une analyse rigoureuse des textes légaux et enrichie par la doctrine, oriente l'architecture de ce travail. Le développement de la problématique s'articulera autour de deux grandes parties, chacune subdivisée en chapitres.

Afin de répondre à cette problématique selon la méthode exposée, le présent mémoire s'organisera comme suit.

La première partie portera sur les concepts fondamentaux et le cadre juridique nécessaires à l'analyse, dans une perspective axée sur l'aspect théorique et explicatif du droit positif belge applicable. Elle sera consacrée à l'étude générale du processus de la vente immobilière ainsi qu'aux mécanismes juridiques qui l'encadrent. Ensuite, les trois situations susceptibles de provoquer un concours de créanciers à savoir la faillite, le règlement collectif de dettes et la saisie-exécution immobilière seront analysées au travers de leurs conditions de mise en œuvre, les acteurs qui y interviennent et les modalités concrètes par lesquelles elles peuvent entraîner la vente du bien. Cette première partie visera à poser les bases indispensables à la compréhension du cadre légal en expliquant de manière structurée les fondements du droit applicable. Elle s'achèvera par l'identification des créanciers concernés à savoir le créancier possédant un privilège spécial, le créancier hypothécaire et le créancier gagiste. Pour chacun d'eux, une explication rigoureuse sera apportée quant à leur régime juridique, aux législations applicables ainsi qu'aux mécanismes qui fondent leurs droits. Ce développement intégrera également une analyse des formes de publicité requises pour chacun de ces créanciers et précisera les conditions dans lesquelles leur opposabilité est assurée préparant ainsi la transition vers la seconde partie.

La seconde partie sera consacrée à l'analyse des règles de priorité applicables entre les créanciers identifiés, à savoir le créancier titulaire d'un privilège spécial sur immeubles, le créancier hypothécaire et le créancier gagiste. Elle débutera par un rappel des principes fondamentaux du droit des sûretés, comprenant la sujétion uniforme des biens du débiteur, l'exécution forcée et le principe d'égalité entre créanciers. L'étude se poursuivra par une confrontation des différentes sûretés réelles mobilières et immobilières dans le but de déterminer leur rang respectif en cas de concours. Cette confrontation sera menée à partir de la situation concrète précédemment exposée tout en visant à en tirer des enseignements applicables à des hypothèses similaires. Il s'agira ainsi d'en proposer une lecture clarifiée et transposable. Cette mise en concurrence permettra de préciser laquelle de ces garanties bénéficiera d'une priorité effective lors de la répartition du prix de vente du bien immobilier. L'analyse portera sur la portée réelle du principe d'antériorité qui structure l'ordre de préférence entre sûretés réelles immobilières selon la chronologie de leur publicité. Il s'agira de déterminer comment ce principe peut être atténué, voire écarté, au profit de certains privilèges spéciaux sur immeubles notamment celui de l'entrepreneur. Par ailleurs, une attention particulière sera portée à l'article 12 de la loi hypothécaire afin d'examiner les conditions dans lesquelles il permet à certains privilèges dit "occultes" de primer sur une garantie antérieurement publiée. Enfin, la situation du créancier gagiste fera l'objet d'un traitement spécifique. Le

développement permettra de mettre en lumière la fragilité de sa position face au créancier hypothécaire révélant ainsi un désavantage structurel lié à l'application rigide de la règle d'antériorité. L'étude de cette hiérarchisation contribuera à identifier les critères juridiques concrets applicables à la répartition des fonds en situation de concours entre sûretés réelles.

Titre 1 : Les concepts fondamentaux et le cadre juridique

Chapitre 1 : Clés de compréhension et enjeux juridiques de la vente immobilière

Avant d'examiner les conflits pouvant surgir entre les créanciers lors de la répartition des fonds issus d'une vente immobilière, il est essentiel de comprendre comment cette vente se forme, se structure et s'exécute. Le produit de la vente fera l'objet d'une éventuelle répartition entre les créanciers selon le rang et la nature de leurs cause légitimes de préférence.

Ce premier chapitre vise à poser les bases nécessaires à l'analyse de la hiérarchie entre le créancier privilégié, le créancier hypothécaire et gagiste. Il revient sur la définition juridique de la vente immobilière ainsi que sur son cadre légal en tenant compte des nombreuses normes techniques et administratives applicables (Section1). Il s'attache également à retracer les différentes étapes de la vente, depuis la décision de mise sur le marché jusqu'à l'acte authentique (Section 2). Cette approche permet de comprendre à quel moment les créanciers peuvent faire valoir leurs droits et dans quelles conditions les fonds deviennent juridiquement disponibles pour être répartis. L'analyse développée dans ces deux sections permet ainsi d'établir le cadre général et la situation de base à partir de laquelle la réflexion du mémoire pourra être menée.

Section 1 : Définition et cadre juridique de la vente immobilière

La vente d'un bien immobilier est un contrat par lequel le vendeur s'engage à transférer la propriété du bien tandis que l'acquéreur s'engage à en payer le prix convenu entre les parties. Ce contrat établit une relation d'obligations réciproques : le vendeur est tenu à une obligation de délivrance et de garantie, tandis que l'acquéreur doit prendre livraison du bien et en régler le prix.¹ Le contrat requiert donc la rencontre entre une offre présentant trois caractères et une acceptation pour assurer sa validité. Le premier est le caractère ferme de l'offre étant l'intention de l'offrant de s'engager juridiquement sans qu'elle ne soit constitutive d'une simple proposition étant soumise à l'appréciation souveraine du juge.² L'offre requiert une certaine précision comprenant tous les éléments nécessaires pour la formation d'un contrat. Étant un acte réceptice³, elle doit être exprimée et portée à la connaissance du futur cocontractant reprenant ainsi le troisième caractère de l'offre. Quant à l'acceptation, aucune forme particulière n'est requise à condition

¹ P. VAN DEN DRIESCHE, *La vente immobilière*, Série droit notariale, Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, pp 1-4.

² T. STAROSSELETS, « Offre et acceptation : principes et quelques questions préalables », in *Le processus de formation du contrat*, Bruxelles, Larcier, CUP, vol.72, 2004, pp. 11 à 24.

³ Bruxelles., 11 décembre 2020, *J. L. M. B.*, 2021, IX, p. 396.

qu'elle soit pure et simple sans modification ni de réserve particulière.⁴ Le bien dont il est question est un immeuble⁵ pouvant prendre la forme d'un immeuble par nature⁶, destination⁷ et incorporation.⁸ L'immeuble par nature englobe les fonds de terre ainsi que les divers volumes qui les composent.⁹ Tous les accessoires d'un immeuble, y compris les meubles qui s'y rapportent en raison de leur affectation, sont considérés comme des immeubles par destination. Tout bien s'incorporant à un immeuble et en constituant une composante inhérente dont le retrait rendrait l'immeuble impropre à sa destination est un immeuble par incorporation.¹⁰

Le contrat régissant la vente immobilière se forme progressivement tout en étant soumis à des normes tant administratives, régionales qu'environnementales. À cet égard, plusieurs réglementations encadrent les obligations précontractuelles incombant au vendeur. En premier lieu, la législation relative à la performance énergétique des bâtiments¹¹, modifiée par un décret du Parlement wallon¹², impose la remise d'un certificat de performance énergétique des bâtiments dont l'application varie selon les régions.¹³ Ce document vise à informer l'acquéreur de l'efficacité énergétique du bien concerné. En second lieu, la législation fédérale du 10 mars 1981 relative aux installations électriques et à leur contrôle¹⁴ s'applique également. En matière de vente immobilière, les modalités concrètes sont précisées par l'arrêté royal du 8 septembre 2019, qui impose notamment la production d'un rapport de conformité de l'installation électrique lors de la cession du bien.¹⁵ Par ailleurs, l'arrêté royal du 23 janvier 2001 prévoit l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieur¹⁶ recensant l'ensemble des travaux réalisés sur un immeuble depuis cette date. Ce dispositif, modifié à plusieurs reprises¹⁷, a pour finalité d'assurer la traçabilité des interventions sur le bâtiment et d'en garantir la sécurité. Dans la même optique de protection de l'acquéreur, le décret du 28 février 2019 a introduit un code prévoyant la délivrance obligatoire du CertiBeau à l'issue des travaux sur les installations sanitaires d'un immeuble, à partir de juin 2021.¹⁸ Ce certificat établi par un professionnel agréé atteste de la conformité de l'installation d'eau sanitaire. Enfin, une réglementation spécifique s'applique aux biens immobiliers équipés d'une citerne à mazout dont la

⁴ T. STAROSSELETS, *op. cit.*, p.45.

⁵ C. civ., art. 3. 46.

⁶ Cass., 15 mars 2012, *Pas.*, 2012, III, p. 599.

⁷ Cass., 12 avril 2010, *Arr. Cass.*, 2010, IV, p. 1040.

⁸ Trib. fam. Namur, div. Namur (3e ch.), 26 avril 2021, *R. P. P.*, 2021, II, p. 181, note F. DEREME.

⁹ C. civ., art. 3.47.

¹⁰ Cass., 25 février 2019, *J. L. M. B.*, 2019, XXXVIII, p. 1792.

¹¹ Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M. B.*, 27 décembre 2013, p. 102985.

¹² Décret du 28 mars 2024 modifiant le [décret du 28 novembre 2013](#) relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M. B.*, 16 juillet 2024, p. 123010.

¹³ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires, *M. B.*, 1 mars 2011, p. 14173.

¹⁴ Règlement général du 10 mars 1981 sur les installations électriques, *M. B.*, 24 avril 1981.

¹⁵ A.R. du 8 septembre 2019 établissant le [Livre 1](#) sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le [Livre 2](#) sur les installations électriques à haute tension et le [Livre 3](#) sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, *M. B.*, 28 octobre 2019, p. 101324.

¹⁶ Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, *M. B.*, 7 février 2001.

¹⁷ A.R. du 7 avril 2023 fixant une formation de base en sécurité concernant les chantiers temporaires ou mobiles et visant l'amélioration de la communication sur les chantiers temporaires ou mobiles, *M. B.*, 14 avril 2023, p. 39099.

¹⁸ Décret du 28 février 2019 modifiant le [Livre II](#) du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification "Eau" des immeubles bâtis, dénommée "CertiBEau", *M. B.*, 2 avril 2019, p. 32909.

capacité excède trois mille litres. Elle impose un contrôle périodique de l'installation ainsi que son enregistrement auprès des autorités communales compétentes. Ces différentes exigences témoignent de la volonté du législateur d'assurer la sécurité, la transparence et la durabilité dans les opérations de vente immobilière.¹⁹

Dans ce même esprit, le Code du développement territorial wallon impose au vendeur l'obligation de fournir un ensemble d'informations urbanistiques à intégrer dans le compromis de vente.²⁰ L'environnement normatif encadrant la vente immobilière est dense et impose un certain nombre d'obligations tant au vendeur qu'à l'acquéreur. Parmi celles-ci, le statut urbanistique du bien occupe une place centrale. Le vendeur est en effet tenu de communiquer à l'acheteur toutes les données pertinentes relatives à la destination urbanistique du bien, aux permis d'urbanisme délivrés, aux éventuelles infractions constatées ainsi qu'aux servitudes ou contraintes légales en vigueur.²¹ Cette exigence vise à garantir la transparence de la transaction et à prévenir tout vice susceptible d'affecter la validité du contrat. En pratique, le non-respect de ces obligations peut compromettre la vente. Des irrégularités telles que l'absence d'un certificat requis comme le CertiBeau ou la révélation d'une infraction urbanistique peuvent non seulement freiner la conclusion du contrat mais aussi justifier sa résolution après coup.²² Il est donc essentiel que toutes les conditions de conformité soient respectées avant la signature de l'acte authentique.

Il convient néanmoins de rappeler que la vente immobilière demeure soumise au régime général du Code civil dont les dispositions en la matière sont en principe supplétives de volonté.²³ Les parties disposent ainsi d'une certaine liberté contractuelle pour aménager leurs obligations. Toutefois, les différentes réglementations précitées ont précisément pour finalité de poser des limites à cette autonomie en instituant des normes impératives destinées à encadrer la formation du contrat et à protéger les parties.

Section 2 : Du compromis à l'acte authentique : anatomie d'une vente immobilière

Afin de rester fidèle à l'objectif de ce travail, il ne sera pas question ici d'examiner de manière exhaustive l'ensemble des étapes du processus de vente immobilière. Toutefois, il a paru utile d'en retracer brièvement le déroulement afin d'en saisir les grandes lignes et de mieux comprendre le cadre dans lequel intervient l'acte authentique. Cette approche synthétique permet ainsi de situer les enjeux juridiques de la vente dans leur contexte pratique.

Dans cette perspective, il convient d'aborder, en premier lieu, la décision de mise en vente, étape fondatrice qui conditionne l'ensemble de la procédure.

¹⁹ Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, *M.B.*, 29 octobre 2003. P. 53028.

²⁰ Code développement territorial wallon, Art. D.IV.99.

²¹ C.E., 20 avril 2017, *Rev. dr. commun.*, 2017, IV, p. 19, note N. BERNARD. ; C.E., 15 février 2023, Delpierre, n° 255.818, *J. L. M. B.*, 2023, XXI, p. 946.

²² X. ULRICI et L. LEROI, « Les aléas dans la vente immobilière. Mise à néant du contrat et changement des parties [Situation dans les trois Régions] », *Rec. gén. enr. not.*, 2019, liv. 6, pp. 226-254.

²³ Anvers, 12 janvier 2018, *R.W.*, 2019-2020, XXVIII, p. 1109

La décision de mettre un bien immobilier sur le marché suppose une préparation minutieuse, tant sur le plan juridique que technique. Avant toute mise en vente, le propriétaire doit s'assurer que le bien respecte les exigences légales et réglementaires propres à sa région sous peine d'engager sa responsabilité ou de compromettre la validité de la vente.²⁴ La Belgique étant marquée par un fédéralisme régional prononcé, les règles applicables varient selon que le bien est situé en Wallonie, en Flandre ou à Bruxelles.²⁵

La première étape de cette préparation consiste à évaluer correctement la valeur du bien permettant au vendeur de fixer un prix cohérent avec les réalités du marché en tenant compte des spécificités régionales. Plusieurs professionnels peuvent intervenir dans cette estimation. L'expert immobilier agréé²⁶ procède à une analyse technique du bien sur la base de critères objectifs comme la superficie, l'état général, l'emplacement et la performance énergétique²⁷ dont les normes diffèrent selon les régions.²⁸ Le notaire, quant à lui peut appuyer son évaluation sur des bases de données régionales spécifiques, comme le GRB en Flandre²⁹ ou le Portail de l'Urbanisme en Wallonie³⁰ tout en respectant ses obligations déontologiques. Enfin, l'agent immobilier tenu à une éthique professionnelle³¹ propose une estimation réaliste fondée sur sa connaissance du marché et accompagne le vendeur dans les démarches initiales.

Outre l'estimation du bien, le vendeur doit réunir un ensemble de documents justificatifs indispensables à la mise en vente dont la nature et le contenu varient selon la région.³² Ces pièces visent à garantir la transparence de la transaction et à informer pleinement l'acquéreur sur l'état juridique, technique et environnemental du bien.³³ Parmi les plus fondamentaux figure le titre de propriété attestant de la qualité du propriétaire³⁴ et mentionnant les éventuelles servitudes.³⁵ En cas de copropriété, des documents spécifiques doivent également être transmis.³⁶ Le certificat de performance énergétique est requis dans chaque région mais selon des modalités distinctes : en Flandre, l'EPC³⁷ impose parfois une obligation de rénovation tandis qu'en Wallonie, l'indexation du loyer est conditionnée au score PEB depuis novembre 2022.³⁸ Ce certificat valable dix ans constitue un indicateur non négligeable dans la valorisation du bien. L'attestation de sol s'avère obligatoire dans les zones à risques de pollution en Flandre³⁹, à Bruxelles et

²⁴ Y. NINANE., « La vente est parfaite dès qu'on est convenu de la chose et du prix: un principe légal simple cachant certaines complexités », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils* (sous la dir. X), Malines, Kluwer, 2012, p. 45

²⁵ C.E., 19 avril 2022, T. PENEN, E. D'HOLLANDER, D. D'HOLLANDER, e.a. / VZW GRONDBANK, A. P. T., 2023, I, p. 132 ; Cass., 20 avril 2022, A. P. T., 2023, I, p. 175 ; C.E., 26 juin 2023, ville d'Andenne, *Rev. dr. commun.*, 2024, I, p. 38.

²⁶ C. const., 10 mai 2012, n° 64/2012, M. B., 20 juillet 2012, p. 40435.

²⁷ Décr. Parl. Fl. du 18 mars 2022 modifiant le Décret sur l'Energie du 8 mai 2009, M. B., 30 mars 2022, p. 25812.

²⁸ Décr. du 8 mai 2009 portant les dispositions générales en matière de la politique de l'énergie, M. B., 7 juillet 2009, p. 46145.

²⁹ Décr. Parl. Fl. du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale, M. B., 28 août 2014, p. 63635.

³⁰ Code développement territorial wallon, art. D.II.1.

³¹ Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, art. 13., M. B., 28 août 2013, p. 55906.

³² Décr. Parl. Fl. du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol, art. 86, M. B., 22 janvier 2007, p. 2579.

³³ C.E., 22 juillet 2019, Ville De Nivelles, n° 245.216, C. D. P. K., 2019, III-IV, p. 793.

³⁴ C. civ., art. 3.50.

³⁵ C. civ., art. 3.14.

³⁶ C. civ., art. 3.94.

³⁷ Energieprestatiecertificaat

³⁸ Décret du 19 octobre 2022 modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments, M. B., 3 novembre 2022, p. 79483.

³⁹ C.E., 8 juillet 2022, NV WASSERIJ PERFECT / VLAAMSE GEWEST, n° 254.260, T. M. R., 2022, VI, p. 691.

en Wallonie. Elle renseigne sur une éventuelle pollution et peut entraîner des obligations de dépollution à la charge du vendeur ou de l'acquéreur. Sa gestion relève d'organismes régionaux spécialisés comme l'OVAM en Flandre.⁴⁰ Le dossier d'intervention ultérieure est quant à lui essentiel à la sécurité du bâtiment recensant tous les travaux réalisés sur le bien depuis 2001.⁴¹ Sa communication est aujourd'hui encadrée par des règles renforcées notamment en matière de sécurité sur les chantiers.⁴² Depuis juin 2021, tout raccordement au réseau d'eau nécessite un CertiBeau⁴³ délivré par un certificateur agréé afin de garantir la conformité des installations sanitaires⁴⁴. Quant aux citernes à mazout d'une capacité supérieure à 3 000 litres, elles doivent faire l'objet d'un enregistrement communal, d'un contrôle périodique⁴⁵ et pour les plus volumineuses d'un permis environnemental.⁴⁶ Le non-respect de ces obligations peut entraîner des frais de mise aux normes. L'absence ou l'irrégularité de l'un de ces documents peut non seulement retarder la vente mais aussi affecter la validité du contrat.⁴⁷

Une fois le bien prêt à la vente, tant sur le plan juridique que technique, le vendeur peut alors choisir entre plusieurs modalités d'aliénation en fonction de la nature du bien et du contexte transactionnel.

La vente de particulier à particulier constitue une option économique permettant d'éviter les frais d'agence requérant une bonne maîtrise des formalités administratives en matière de publicité et d'information. Le recours à un agent immobilier⁴⁸ offre une approche plus encadrée en raison de sa connaissance du marché et à ses outils de promotion. Sa mission repose sur un mandat de vente impliquant le respect de règles déontologiques strictes telles que le devoir de discrétion et de loyauté⁴⁹.

Enfin, la vente peut être organisée par l'intermédiaire d'un notaire dans des contextes particuliers tels qu'une succession ou une liquidation judiciaire.⁵⁰ Elle peut alors prendre la forme d'une vente publique relevant du monopole notarial permet aux acquéreurs potentiels de formuler des offres en concurrence, de manière transparente, que ce soit en présentiel ou à distance.⁵¹ Le bien est attribué à l'enchérisseur ayant proposé l'offre la plus élevée sauf disposition contraire. En dehors de ce cadre, le notaire peut

⁴⁰ Décr. Parl. fl. du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol, art. 5, *M. B.*, 22 janvier 2007, p. 2579.

⁴¹ Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, *M. B.*, 7 février 2001.

⁴² A.R. du 7 avril 2023 fixant une formation de base en sécurité concernant les chantiers temporaires ou mobiles et visant l'amélioration de la communication sur les chantiers temporaires ou mobiles, art. 2 ; art. 3, *M. B.*, 14 avril 2023, p. 39099.

⁴³ Décret du 28 février 2019 modifiant le [Livre II](#) du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification "Eau" des immeubles bâtis, dénommée "CertiBEau", *M. B.*, 2 avril 2019, p. 32909.

⁴⁴ Arrêté du Gouvernement wallon du 18 juillet 2019 du modifiant la partie réglementaire du [Livre II](#) du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, en vue de mettre en oeuvre le régime du CertiBEau, et diverses dispositions relatives au règlement général d'assainissement, *M. B.*, 9 décembre 2019, p. 110565.

⁴⁵ Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, art. 19bis, *M. B.*, 29 octobre 2003. P. 53028.

⁴⁶ Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, *M. B.*, 29 octobre 2003. P. 53028.

⁴⁷ P. VAN DEN DRIESCHE, « Éléments essentiels à la vente », in *La vente immobilière* (sous la dir. P. VAN DEN DRIESCHE), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, p. 76.

⁴⁸ Cass., 24 mars 2005, *Arr. Cass.*, 2005, III, p. 707.

⁴⁹ Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, art. 13., *M. B.*, 28 août 2013, p. 55906.

⁵⁰ Gand, 5 octobre 2020, *J. D. S. A.*, 2022, I, p. 275 ; Cass., 9 juin 2016, *Rev. not. b.*, 2017, MMMCXXIII, p. 789.

⁵¹ Cass., 9 juin 2016, *Rev. not. b.*, 2017, MMMCXXIII, p. 789.

également procéder à une vente de gré à gré laquelle se conclut par un acte authentique.⁵² Bien qu'il puisse intervenir dans les négociations, cette activité doit rester accessoire⁵³ à sa fonction principale.⁵⁴

Lorsque le bien suscite l'intérêt d'un acheteur potentiel, la procédure se poursuit par la formulation d'une offre, laquelle peut engager les parties dans un cadre contractuel plus formalisé.

Si cette offre peut être verbale, une version écrite est vivement recommandée pour des raisons probatoires.⁵⁵ Pour produire ses effets, elle doit être ferme, précise⁵⁶ et communiquée à son destinataire.⁵⁷ L'acceptation, quant à elle, doit être pure et simple sans modifications ni réserves. En pratique, l'offre d'achat écrite demeure la plus fréquente car elle offre davantage de sécurité juridique. Toutefois, même en cas d'acceptation expresse par le vendeur, il ne s'agit généralement que d'un accord de principe engageant les parties à poursuivre les négociations en vue d'établir un écrit plus complet.⁵⁸ Cette phase précontractuelle, bien qu'encadrée par le principe de bonne foi laisse subsister la liberté de rompre les négociations⁵⁹ comme le rappelle régulièrement la Cour de cassation⁶⁰ de manière implicite⁶¹.

Toutefois, l'offre seule ne suffit pas à conclure la vente. C'est lors de la rédaction du compromis de vente que l'engagement des parties prend véritablement forme. Cet acte sous seing privé⁶² atteste du consentement réciproque des parties sur les éléments essentiels et substantiels du contrat tels que le prix, la désignation du bien, le traitement des vices cachés ou encore la date du transfert de propriété⁶³. Dès lors que ces conditions sont réunies, la vente est réputée parfaite même si l'acte authentique n'a pas encore été établi. Bien que la loi n'impose pas de forme ou d'auteur spécifique pour sa rédaction, il est fortement conseillé de la confier à un professionnel⁶⁴ afin de garantir l'exactitude des mentions notamment celles qui serviront de base à l'acte authentique ultérieur.

La signature de l'acte authentique vient alors consacrer la finalisation de la vente en matérialisant le transfert de propriété entre les parties.

L'étape de l'acte authentique marque l'aboutissement du processus de vente immobilière. Celui-ci est établi par le notaire, officier public défini par la loi du 25 Ventôse comme un professionnel sui generis

⁵² Cass., 31 janvier 2008, *Arr. Cass.*, 2008, I, p. 293.

⁵³ Trib. civ. Namur, 8 novembre 2018, *F. J. F.*, 2019, IV, p. 135.

⁵⁴ Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, art. 1 et art. 6., *M. B.*, 16 mars 1803.

⁵⁵ C.E., 7 février 2023, *Ecowerf*, n° 255.707, *A. P. T.*, 2023, IV, p. 730.

⁵⁶ Les éléments essentiels tels que l'identité des parties, la description exacte du bien et le prix proposé

⁵⁷ P. VAN DEN DRIESCHE, « La formation des contrats dans le temps », in *La vente immobilière* (sous la dir. P. VAN DEN DRIESCHE), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, p. 40.

⁵⁸ Gand, 20 novembre 2020, *T. B. O.*, 2021, I, p. 59.

⁵⁹ B. Dubuisson, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK, G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, vol. I, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 471.

⁶⁰ Cass., 12 juillet 1917, *Pas.*, 1918, I, p. 65

⁶¹ C. DELFORGE, I. DURANT, F. GEORGE, C. HELAS, P. WERY, A. CRUQUENAIRE, « La formation du contrat de vente », in *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit* (sous la dir. C. DELFORGE, I. DURANT, F. GEORGE, C. HELAS, P. WERY, A. CRUQUENAIRE), Liège, Wolters Kluwer Belgium, pp. 76-80.

⁶² Gand, 21 novembre 2023, *T. Not.*, 2024, IX, p. 666.

⁶³ Y. NINANE, « La vente est parfaite dès qu'on est convenu de la chose et du prix : un principe simple cachant certaines complexités », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Kluwer, 2012, p. 44.

⁶⁴ notaire ou juriste

investi d'une double mission à la fois juridique et fiscale. Bien qu'il n'appartienne pas à l'administration publique et ne soit pas rémunéré par l'État, il confère aux actes qu'il dresse une force probante et exécutoire équivalente à celle d'un acte émanant de l'autorité publique.⁶⁵ L'authenticité qu'il garantit s'accompagne d'un devoir de conseil impartial⁶⁶ emportant l'obligation d'informer les parties quant à leurs droits, leurs obligations ainsi que les risques inhérents à l'opération projetée. En qualité de « *conseiller désintéressé* », selon l'expression du conseiller Real, le notaire intervient également dans la perception des droits d'enregistrement et de succession, la transmission des actes aux administrations concernées et peut être tenu de provisionner les sommes dues avant leur enregistrement. Lors de la rédaction de l'acte authentique⁶⁷, il vérifie en outre que le bien objet de la vente ne soit pas grevé d'une hypothèque légale de succession. En effet, l'administration disposant à cet égard d'un délai de dix-huit mois à compter du décès pour l'inscrire dont l'inscription produit ses effets rétroactivement à la date du décès.⁶⁸ En principe, la propriété du bien est transférée par le seul effet du consentement des parties⁶⁹. Toutefois, les parties peuvent convenir d'une clause différant le transfert jusqu'à la signature de l'acte authentique pourvu que la vente ne relève pas de la loi de Breyne⁷⁰. Dans la pratique, cette formalisation intervient donc au moment de la passation de l'acte authentique.⁷¹ L'acquéreur devient alors titulaire de tous les droits et obligations du propriétaire en s'acquittant du prix⁷² sur le compte tiers du notaire⁷³. Le montant ainsi payé est détenu par le notaire et constitue l'assiette sur laquelle les créanciers titulaires de sûretés réelles pourront exercer leur droit de préférence. Enfin, pour assurer l'opposabilité de la vente aux tiers de bonne foi, le notaire procède à la transcription de l'acte au registre des hypothèques.⁷⁴

Ce transfert juridique et financier entraîne également un certain nombre de formalités complémentaires destinées à garantir l'opposabilité de l'opération et la sécurité des parties.

Une fois l'acte authentique signé, plusieurs formalités doivent être accomplies afin d'assurer la pleine efficacité juridique de la vente. L'acte doit d'abord être enregistré dans un délai de quinze jours auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.⁷⁵ À cette occasion, les droits d'enregistrement dûs par l'acquéreur sont perçus par l'administration.⁷⁶ Ces droits, dont les taux varient selon les régions en raison de leur régionalisation, constituent une étape fiscale incontournable de la

⁶⁵ A. WUILQUOT, « Régionalisation des droits d'enregistrement et de succession. Le Notariat partenaire des services publics », *Rec. gén. enr. not.*, 2023, IX-X, p. 423.

⁶⁶ P. VAN DEN EYNDE, « L'établissement de l'acte notarié », in *Guide de droit immobilier* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, p. IV. 8. 4. 1.

⁶⁷ Cass., 22 mars 2013, *Arr. Cass.*, 2013, III, p. 804.

⁶⁸ C. droits des successions, art. 90, al. 3

⁶⁹ Cass., 13 novembre 2003, *Arr. Cass.*, 2003, XI, p. 2098.

⁷⁰ Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M. B.*, 11 septembre 1971.

⁷¹ P. VAN DEN DRIESCHE, « Éléments essentiels à la vente », in *La vente immobilière* (sous la dir. P. VAN DEN DRIESCHE), *op. cit.*, p. 13.

⁷² Contrepartie au transfert de la propriété

⁷³ Cass., 9 mars 2018, *J. L. M. B.*, 2019, XVII, p. 777.

⁷⁴ C. civ., art. 3.30 ; art. 3.31.

⁷⁵ C. civ., art. 3.30.

⁷⁶ Cass., 19 juin 2008, *Arr. Cass.*, 2008, VI-VII-, p. 1597.

vente.⁷⁷ Par ailleurs, le notaire doit procéder à la mainlevée des inscriptions hypothécaires antérieures afin de purger le bien de toute charge grevant sa propriété.⁷⁸

En outre, conformément à l'article 3.30 du Code civil, la transcription de l'acte au Bureau de la Sécurité juridique est requise pour assurer son opposabilité aux tiers de bonne foi. Cette formalité confère à l'acquéreur une protection juridique essentielle contre les revendications concurrentes. Enfin, dans le cadre d'une vente portant sur un lot en copropriété⁷⁹, le notaire a l'obligation d'informer le syndic de l'identité du nouvel acquéreur.⁸⁰ Cette notification permet la mise à jour des registres de copropriété et le calcul des charges restant dues par le vendeur. En cas de dettes impayées, le syndic en informe le notaire qui procède alors à une retenue sur le prix de vente pour garantir le règlement des sommes dues. Les copropriétaires possèdent à cet effet d'un privilège spécial sur immeubles immédiatement opposables aux créanciers du vendeur.⁸¹

Par ailleurs, dans la mesure où le notaire peut intervenir tant dans le cadre d'une vente de gré à gré que dans celui d'une vente publique, son rôle s'avère déterminant dans chacune des hypothèses qui conduisent à la vente du bien. C'est précisément cette intervention qui déclenchera, dans certains cas, un concours entre les créanciers.

Chapitre 2 : Quand les créanciers s'invitent à la vente : faillite, saisie et logique de concours

L'allocation des fonds issus de la vente d'un bien immobilier peut donner lieu à un litige lorsque plusieurs créanciers revendiquent un droit de préférence sur le produit de cette vente. Cette situation engendre un concours de créanciers, défini comme étant la coexistence de prétentions concurrentes sur un même patrimoine devenu insuffisant. Le concours intervient dans le cadre de procédures organisées ou à l'initiative des créanciers et impose d'identifier les règles gouvernant la répartition des fonds entre les intéressés.

En droit belge, ce concours est régi par le principe d'égalité des créanciers imposant une répartition proportionnelle du produit de la réalisation entre les créanciers chirographaires. Certaines créances bénéficient d'un rang préférentiel en raison d'une cause légitime de préférence admise par le législateur. Ce chapitre a pour objet de présenter les hypothèses juridiques dans lesquelles un concours de créanciers peut se former à l'occasion d'une vente immobilière.

La première section s'attache à poser le cadre général du concours et à en exposer les conditions d'ouverture.

⁷⁷ M. PETIT, « Création du SPW Finances depuis le 1er octobre 2021 et adaptations terminologiques », in *Droits d'enregistrement* (sous la dir. X), 2022, I, pp. 25-26.

⁷⁸ Loi du 16 décembre 1851 relative à l'hypothèque, art. 135, al. 1, 2°, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁷⁹ C. civ., art. 3. 68, al. 1.

⁸⁰ C. civ., art. 3. 94, §2.

⁸¹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 12, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

La deuxième section est consacrée aux procédures collectives d'insolvabilité. D'une part, la faillite, qui entraîne la liquidation intégrale du patrimoine de l'entreprise, implique une gestion centralisée de la procédure par le curateur et une répartition des fonds sous le contrôle du juge-commissaire. D'autre part, le règlement collectif de dettes, applicable aux personnes physiques, instaure un concours encadré par des objectifs de redressement social sous la supervision du juge du travail et du médiateur de dettes. Ces procédures, bien que différentes dans leur finalité, génèrent toutes deux un concours structuré entre créanciers.

Enfin, la troisième section examine la saisie-exécution immobilière, constituant une voie d'exécution forcée individuelle. Elle permet à un créancier muni d'un titre exécutoire de provoquer la vente d'un bien immobilier appartenant au débiteur. Bien qu'elle n'attribue aucun droit préférentiel au créancier saisissant, elle ouvre une procédure dans laquelle d'autres créanciers titulaires d'une garantie peuvent intervenir pour faire valoir leurs droits sur le prix de la vente.

L'étude de ces hypothèses permettra d'identifier les cadres juridiques dans lesquels le conflit de priorité entre créanciers est susceptible de se manifester. Elle constitue le fondement de l'analyse à venir, centrée sur la hiérarchisation des causes légitimes de préférence et sur la question centrale de ce mémoire : le privilège spécial doit-il primer sur l'hypothèque ou le gage lors de la répartition du produit de la vente immobilière ?

Section 1 : Le concours des créanciers : mise en concurrence des causes légitimes de préférence

Le concours de créanciers est une situation résultant de l'exercice concurrent par plusieurs créanciers de leurs droits de recouvrement sur l'intégralité du patrimoine d'un débiteur ou sur un bien précis de celui-ci dans le cadre d'une procédure collective.⁸² La notion de concours des créanciers est caractérisée par la rencontre de plusieurs prétentions contradictoires des créanciers portant sur un ou plusieurs biens du patrimoine du débiteur, voire sur l'ensemble de celui-ci, dont ce dernier a perdu la libre disposition. Les créanciers entendent donc recouvrer leur créance en se prévalant d'un même bien. La doctrine belge considère de manière générale qu'« *il y a concours quand il y a rencontre, due à l'initiative des créanciers ou à la volonté du législateur, de prétentions contradictoires des créanciers sur un ou plusieurs biens du débiteur, dont celui-ci a perdu la libre disposition* »⁸³. Les effets du concours se manifestent par la cristallisation des droits des créanciers, la suspension des voies d'exécution individuelles, le prélèvement prioritaire des frais engagés pour la vente des biens sur le prix de réalisation ainsi que l'arrêt du cours des intérêts dès l'ouverture de la procédure.⁸⁴ La situation de concours est régie par le principe d'égalité prévu à l'article 3.36 du Code civil étant une synthèse de l'article 7 et 8 de la loi hypothécaire.⁸⁵ La

⁸² Bruxelles., 12 septembre 2014, R. P. S. T. R. V., 2016, I, p. 68.

⁸³ L. VINCENT, « Chronique de jurisprudence – La publicité foncière et les sûretés réelles », J. T., 1968, p. 757

⁸⁴ I. VEROUGSTRAETE, « Principes généraux communs aux types d'insolvabilité », in *Manuel de l'insolvabilité de l'entreprise* (sous la dir. I. VEROUGSTRAETE), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2019, pp. 63-66.

⁸⁵ C. civ., art. 3.36.

règle de l'égalité des créanciers⁸⁶ requiert deux conditions cumulatives : une insuffisance de l'actif du débiteur face à son passif (condition matérielle) et l'existence d'une procédure collective de la réalisation du tout ou partie du patrimoine du débiteur opposant au moins deux créanciers aux prétentions concurrentes sur un même bien (condition formelle).⁸⁷ Le principe vise à appliquer un traitement égalitaire aux créanciers en répartissant le produit de la réalisation des biens *au prorata* des créances, c'est-à-dire en proportion du montant des créances.⁸⁸ Les causes légitimes de préférence⁸⁹ s'inscrivent comme des exceptions à l'égalité des créanciers permettent à certains créanciers de s'extraire de cette logique égalitaire pour obtenir un paiement prioritaire, sans partage *pro rata*.⁹⁰ Elles trouvent leur fondement dans les sûretés réelles, explicitement énumérées à l'article 3.3 du Code civil : privilèges spéciaux, gage, hypothèque et droit de rétention.⁹¹ À ces mécanismes s'ajoute la clause de réserve de propriété⁹² reconnue comme une cause légitime bien qu'elle ne constitue pas une sûreté à proprement parler. En suspendant le transfert de propriété jusqu'au paiement intégral du prix, cette clause exclut le bien du patrimoine du débiteur le soustrayant ainsi au concours des créanciers.⁹³ Une distinction nette s'opère dès lors entre créanciers privilégiés titulaires d'une telle cause et créanciers chirographaires dépourvus de toute priorité. Le régime des causes légitimes de préférence repose sur l'adage « *pas de privilège sans texte* » réservant leurs créations au législateur. Ce principe, non absolu, admet une certaine flexibilité : les parties peuvent renoncer contractuellement à leur rang⁹⁴ mais ne sauraient instituer de nouvelles causes de préférence.⁹⁵ L'égalité des créanciers érigée en principe, se mue progressivement en exception théorique. La situation dans laquelle les créanciers se trouvent quant à la vente du bien immobilier concerné compte tenu du fait qu'ils possèdent des causes légitimes de préférence les conduisant à échapper au principe de l'égalité des créanciers. Il convient donc de déterminer le rang entre ces créanciers privilégiés.

Section 2 : Faillite et vente immobilière : quel impact juridique ?

La faillite est la situation de concours par excellence se rapportant à l'ensemble des biens du débiteur.⁹⁶ C'est une procédure collective de liquidation constatant l'insolvabilité irrémédiable de l'entreprise.⁹⁷ À l'issue de cette procédure, le débiteur perdra l'entière disposition de ses biens qui serviront à l'apurement des créances certaines, liquides et exigibles. Le tribunal de l'entreprise, après vérification des conditions

⁸⁶ Cass., 15 septembre 2021, *Dr. pén. entr.*, 2022, III, p. 269.

⁸⁷ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », in *Guide de droit immobilier* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, VIII, p. 2.

⁸⁸ Y. GODFROID, « Incidences du Livre 3 du Code civil sur le droit des sûretés : le privilège spécial est-il une sûreté réelle ? », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, IV, pp. 12-15.

⁸⁹ Cass., 15 septembre 2021, *Dr. pén. entr.*, 2022, III, p. 269.

⁹⁰ A. CULOT, « Droits d'enregistrement et de succession », *Rec. gén. enr. not.*, 2023, I, pp. 3-28.

⁹¹ C. civ., art. 3.3.

⁹² Cass., 30 octobre 2020, *R. G. D. C.*, 2021, V, p. 281.

⁹³ E. VANHOVE, « La clause de réserve de propriété dans le livre 3 du Code civil », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, IV, pp. 35-62.

⁹⁴ C. civ., art. 3.36, al. 2.

⁹⁵ O. CREPLET, « Les privilèges », in *Manuel des Sûretés et des Privilèges* (sous la dir. T. HURNER), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, pp. 323-325.

⁹⁶ F. GEORGE, « Le droit des contrats à l'épreuve de la faillite », *R. G. D. C.*, 2019, XX, pp. 598-612.

⁹⁷ I. VEROUGSTRAETE, *op. cit.*, pp. 63-64.

requis pour la faillite nomme un curateur⁹⁸ dans le jugement déclaratif de la faillite officialisant ainsi la situation de concours. L'on considère que la faillite est une situation de concours complet, c'est-à-dire qui se rapporte à l'ensemble de son patrimoine.

Pour une personne physique, la faillite résulte d'une médiation judiciaire des dettes plus communément appelée règlement collectif de dettes tel que prévu par le législateur.⁹⁹ Le terme faillite n'est pas approprié pour une personne physique mais l'effet produit à savoir une situation de concours entre les créanciers reste partiellement similaire. Le règlement collectif de dettes est une procédure de protection sociale destinée aux particuliers surendettés. Contrairement à la faillite, le RCD vise à préserver la dignité humaine et les conditions de vie du débiteur et de sa famille. Il organise un remboursement proportionné aux capacités financières du débiteur, en évitant autant que possible la vente de ses biens.

L'analyse de ces deux situations générant un concours permet de couvrir deux hypothèses : le vendeur du bien immobilier peut être soit une personne physique soumise à un *règlement collectif de dettes*, soit une entreprise en faillite. De cette manière, nous serons en mesure de déterminer le rang que prendront nos créanciers initiaux.¹⁰⁰

Sous-section 1 : La faillite

Le droit belge définit l'entreprise de manière formelle à l'article I.1, alinéa 1er, 1^o¹⁰¹ en la caractérisant comme une *organisation structurée* sans égard à son activité ou à sa finalité. Cette notion englobe trois catégories distinctes. La première regroupe les personnes physiques exerçant une activité professionnelle indépendante à titre régulier et lucratif. Cette activité suppose une organisation concrète dotée d'un agencement matérielle et humaine.¹⁰² La deuxième catégorie vise les personnes morales, telles que les sociétés, ASBL ou fondations, à l'exception des personnes morales de droit public qui sont expressément exclues de la notion de *débiteur* au sens du Livre XX.¹⁰³ Enfin, la troisième catégorie s'étend également à toute organisation dépourvue de personnalité juridique. Cette approche axée sur la *structure organisationnelle* plutôt que sur l'objet statutaire confère à la notion d'entreprise un champ d'application particulièrement étendu.

Le Code de droit économique belge organise les procédures d'insolvabilité et leurs implications juridiques. L'article I.22 y définit le *praticien de l'insolvabilité* comme le professionnel habilité à contrôler les créances, à administrer ou liquider les actifs du débiteur ainsi qu'à défendre les intérêts collectifs des créanciers.¹⁰⁴ L'article XX.110 prévoit quant à lui que le débiteur perd immédiatement la disposition de ses biens dès le

⁹⁸ Cass., 4 septembre 2020, *R. D. C.*, 2020, VI, p. 846.

⁹⁹ Loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, *M. B.*, 31 juillet 1998, p. 24613.

¹⁰⁰ Développer au Titre 2

¹⁰¹ CDE., Art. I.1, al. 1, 1°.

¹⁰² Cass., 9 février 2023, *J. L. M. B.*, 2023, XIII, p. 564.

¹⁰³ CDE., art. I. 23, al. 1, 8°.

¹⁰⁴ I. VEROUGSTRAETE, « Les effets de la faillite », in *Manuel de l'insolvabilité de l'entreprise* (sous la dir. I. VEROUGSTRAETE), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2019, pp. 779-780.

prononcé de la faillite, y compris ceux acquis ultérieurement en raison de faits antérieurs.¹⁰⁵Cet article consacre le principe du dessaisissement prenant effet à compter de zéro heure du jour¹⁰⁶ du prononcé du jugement déclaratif de la faillite.

Le mécanisme du dessaisissement poursuit un objectif précis consistant à garantir l'inaliénabilité du patrimoine du failli sans pour autant le priver de sa capacité juridique ou de la propriété de ses biens. En déclarant inopposables à la masse des créanciers les actes¹⁰⁷ susceptibles d'altérer la consistance du patrimoine, les intérêts collectifs des créanciers sont garantis tout en conférant au débiteur un droit personnel^{108, 109}. Ce mécanisme produit ainsi une double conséquence juridique : d'une part, le patrimoine du débiteur devient indisponible et d'autre part, les obligations contractuelles souscrites par ce dernier après la déclaration de faillite se voient privées d'opposabilité à l'égard de la masse des créanciers.

Selon l'article XX.98, la faillite a pour finalité de transférer la gestion du patrimoine du débiteur à un curateur, dont la mission consiste à liquider ce patrimoine et à en répartir le produit entre les créanciers.¹¹⁰ Le tribunal de l'entreprise nomme dans son jugement déclaratif de la faillite le curateur chargé de réaliser et répartir les biens du débiteur.¹¹¹ Sa mission première consiste à liquider les biens du débiteur puis à répartir les fonds entre les créanciers. Mandaté par la loi¹¹², il administre le patrimoine saisi sous le contrôle étroit du juge-commissaire¹¹³ en veillant à une gestion conforme au principe du *bon père de famille*.¹¹⁴ Le curateur prendra des mesures de conservation relative à l'actif du débiteur entraînant des frais formant des dettes contractées pendant l'exercice de son mandat.¹¹⁵ Ces dettes ainsi que les honoraires du curateur sont qualifiées de « dettes de la masse »¹¹⁶ et bénéficient d'un rang préférentiel.¹¹⁷ Ils seront réglés avant toute autre créance dans l'ordre des paiements prévu par la procédure collective^{118, 119}.

Enfin, l'article XX.192 libellé comme suit « *Le montant de l'actif du failli, déduction faite des frais et dépens de l'administration de la faillite, des secours qui auraient été accordés au failli et à sa famille et des sommes payées aux créanciers privilégiés, est réparti entre tous les créanciers, au marc le franc de leurs*

¹⁰⁵ CDE., art. XX. 100.

¹⁰⁶ Cass., 19 octobre 1987, *J.T.*, 1988, 192,

¹⁰⁷ Les actes par lesquels il disposerait de son patrimoine.

¹⁰⁸ P. COPPENS et F. T'KINT, « Examen de jurisprudence 1997-2004. Les faillites, les concordats et les privilèges », *R. C. J. B.*, 2005, p. 92.

¹⁰⁹ C. const., 18 juin 2020, n°88/2020, *R. W.*, 2020, IX, p. 336.

¹¹⁰ CDE., art. XX. 98.

¹¹¹ Cass., 2 octobre 2014, *J.L.M.B.*, 2015, p. 408.

¹¹² CDE., art. XX.132.

¹¹³ CDE., art. XX.129.

¹¹⁴ I. VEROUGSTRAETE, *op. cit.*, pp. 730-740.

¹¹⁵ Cass., 20 janvier 1994, *Arr. Cass.*, 1994, p. 81.

¹¹⁶ Cass., 12 avril 2024, *J. L. M. B.*, 2024, XXIX, p. 1280.

¹¹⁷ S. JACMAIN, « Le privilège sur tous les biens mobiliers et immobiliers », in *Manuel des Sûretés et des Privilèges* (sous la dir. T. HURNER), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, pp. 370-371.

¹¹⁸ Ces dettes sont supportées par l'ensemble de créancier.

¹¹⁹ Bruxelles., 31 mars 2022, *F. J. F.*, 2024, III, p. 107.

créances »¹²⁰ encadre les règles de répartition du produit de la liquidation de la faillite.¹²¹ Après déduction des frais administratifs, des aides au failli et des créanciers privilégiés, le curateur procède à la répartition égalitaire des actifs selon le principe de l'égalité des créanciers au *marc le franc*.

L'hypothèse initiale porte sur une situation de conflit relatif à l'allocation des fonds issus de la vente d'un bien immobilier. Cette vente, dans le cadre d'une procédure de faillite, est régie par l'article XX.193 du Code de droit économique, qui confère au curateur le monopole de la réalisation de la vente. L'article 1190 du code judiciaire libellé comme suit « *Le curateur à la faillite ne peut vendre publiquement les immeubles dépendant de la masse failli qu'après en avoir demandé l'autorisation au juge-commissaire ; si le juge accorde l'autorisation, il désigne en même temps un notaire par le ministère duquel la vente publique aura lieu. Le curateur ainsi que, le cas échéant, le juge de paix du canton de la situation des biens veillent, chacun pour ce qui le concerne, à la sauvegarde des intérêts en cause.* »¹²², requiert une autorisation préalable du juge-commissaire. Le curateur précise dans sa requête d'autorisation le mode de réalisation de la vente qu'il souhaite privilégier et anticipe sur les deux scénarios afin de s'adapter aux opportunités du marché.¹²³ Le juge-commissaire choisit dans son ordonnance d'autorisation entre la vente publique¹²⁴ ou la vente de gré à gré¹²⁵. Le législateur a ici opéré une réforme majeure en plaçant ces deux modalités sur un pied d'égalité, rompant ainsi avec la tradition où la vente publique prévalait systématiquement.¹²⁶ Après avoir validé la demande du curateur, il désigne un notaire chargé de formaliser la transaction. Dans notre hypothèse, le curateur chargé de la liquidation de la faillite percevra le prix de vente transmis par le notaire et procédera au désintéressement des créanciers. Après avoir réglé en priorité ces frais et honoraires constituant le privilège de frais de justice, le solde sera utilisé pour désintéresser les créanciers privilégiés¹²⁷ restant.

Après avoir appréhendé les mécanismes fondamentaux de la faillite et les effets qui en découlent, il convient à présent d'en analyser les conditions d'ouverture telles que prévues par le code de droit économique.

Le législateur définit explicitement les conditions de fond la faillite à l'article XX.99 du Code de droit économique.¹²⁸ Trois conditions de fond cumulatives sont requises : une cessation persistante des paiements et un ébranlement du crédit.¹²⁹ La cessation des paiements se caractérise par une incapacité durable d'une entreprise à honorer des créances certaines, liquides et exigibles en raison d'un défaut de liquidités suffisantes.¹³⁰ Cette situation ne découle pas d'une insolvabilité globale du débiteur mais bien d'un manque de liquidités immédiates empêchant le règlement des engagements urgents. Il importe de

¹²⁰ CDE., art. XX.192.

¹²¹ I. VEROUGSTRAETE, *op. cit.*, p. 780.

¹²² C. jud., art. 1190.

¹²³ I. VEROUGSTRAETE, « Liquidation de la faillite », in *Manuel de l'insolvabilité de l'entreprise* (sous la dir. I. VEROUGSTRAETE), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2019, pp. 1130-1132.

¹²⁴ Trib. arr. Liège., 22 février 2024, *J. L. M. B.*, 2024, XXXIV, p. 1527.

¹²⁵ C. jud., art. 1193ter renvoi à C. jud., art. 1190.

¹²⁶ Liège., 29 juin 2006, *J. L. M. B.*, 2007, XXIX, p. 1219.

¹²⁷ Hypothécaire, gagiste et privilège spécial de l'assureur, privilège spécial sur immeuble

¹²⁸ CDE., art. XX. 99.

¹²⁹ Cass., 18 mars 2022, *J. L. M. B.*, 2022, XXVI, p. 1152.

¹³⁰ I. VEROUGSTRAETE, *op. cit.*, p. 709.

souligner que le défaut de paiement envers un seul créancier significatif peut suffire à caractériser cette cessation sans exiger pour autant l'arrêt complet des autres paiements.¹³¹ Le législateur n'exige pas un arrêt total des paiements de tous les créanciers mais bien une cessation des paiements principaux.¹³² Cette incapacité doit perdurer de manière persistante, sans que celle-ci constitue une situation passagère empêchant le débiteur de faire face à ses obligations.¹³³ Le débiteur n'est donc plus en « *état de satisfaire à ses obligations de manière persistante dans un délai raisonnable* »¹³⁴. La cessation persistante des paiements du débiteur sera appréciée par le juge lors de la déclaration ou du prononcé de la faillite.¹³⁵ L'ébranlement du crédit s'articule avec la cessation des paiements dont il découle tout en demeurant distinct de sorte que ces deux conditions sont cumulativement requises pour constater la faillite de l'entreprise.¹³⁶ L'ébranlement du crédit peut se traduire par la perte de confiance des créanciers et par le refus de ceux-ci d'accorder de nouveaux crédits au débiteur. Celui-ci est donc à l'origine de la cessation des paiements.¹³⁷

Des exigences formelles pour la déclaration de la faillite sont imposés par le législateur. La procédure doit être engagée devant le tribunal de l'entreprise compétent pour statuer¹³⁸ et peut émaner du débiteur lui-même, d'un créancier non payé, du ministère public ou de l'administrateur provisoire. Dans un délai d'un mois suivant la cessation de ses paiements, il doit faire un aveu de faillite au greffe du tribunal, sous peine d'engager sa responsabilité pénale¹³⁹.¹⁴⁰ Le jugement déclaratif de la faillite détermine la date de la cessation des paiements, présumée coïncider avec celle de la déclaration de faillite. Si le juge décèle une cessation antérieure,¹⁴¹ il dispose d'un délai de six mois pour fixer rétroactivement cette date.¹⁴² En parallèle, les créanciers sont tenus de déclarer leur créance¹⁴³ dans le délai fixé par le jugement déclaratif de faillite en y joignant les pièces justificatives nécessaires à l'établissement d'une éventuelle sûreté réelle. À défaut de déclaration dans le délai imparti, la créance ne sera pas opposable lors de la répartition de l'actif.¹⁴⁴ Toutefois, la Cour de cassation a récemment précisé que les créanciers hypothécaires ou titulaires d'un privilège inscrit ne peuvent être exclus de la répartition du produit de la vente d'un bien immobilier grevé au seul motif qu'ils n'ont pas respecté le délai de déclaration dès lors que ladite vente intervient dans le cadre de la faillite.¹⁴⁵ En effet, l'article 1326 du Code judiciaire¹⁴⁶ prévoit que la vente par le curateur entraîne de plein droit la délégation du prix au profit des créanciers inscrits indépendamment de leur déclaration dans la procédure collective.

¹³¹ Gand, 22 novembre 2022, *T. I. B. R.*, 2023, II, p. 100.

¹³² Cass., 3 juin 2015, *Arr. Cass.*, 2015, VI-VIII, p. 1482.

¹³³ Cass., 9 février 2023, *J. L. M. B.*, 2023, XIII, p. 564.

¹³⁴ Bruxelles., 28 novembre 2023, *T. I. B. R.*, 2024, I, p. 58.

¹³⁵ Anvers, 24 juin 2021, *T. I. B. R.*, 2022, II, p. 218.

¹³⁶ Trib. corr. Hainaut, div. Charleroi (12e ch.), 5 octobre 2022, *Dr. pén. entr.*, 2023, II, p. 147.

¹³⁷ Trib. entr. Anvers, div. Anvers (11e ch.), 27 février 2020, *R. P. S. T. R. V.*, 2021, I, p. 92.

¹³⁸ CDE., art. XX. 100.

¹³⁹ Cass., 27 octobre 2020, *Dr. pén. entr.*, 2022, IV, p. 409.

¹⁴⁰ CDE., art. XX. 102.

¹⁴¹ Trib. entr. Gand, div. Ypres, 21 mai 2024, *T. I. B. R.*, 2024, II, p. 147.

¹⁴² CDE., art. XX. 105.

¹⁴³ CDE., art. XX. 155.

¹⁴⁴ CDE., art. XX. 165.

¹⁴⁵ Cass., 12 mars 2020, *R. W.*, 2020-2021, IX, p. 336.

¹⁴⁶ C. jud., 1326.

Sous-section 2 : Le règlement collectif de dettes

Cette procédure, fondée sur le respect de la dignité humaine¹⁴⁷ vise à accompagner les personnes physiques confrontées au surendettement. Introduite par la loi du 5 juillet 1998 au sein du code judiciaire¹⁴⁸, elle s'articule autour de trois priorités : permettre au débiteur de retrouver un équilibre financier, tenter de répondre aux attentes des créanciers dans la mesure du possible et préserver des conditions de vie décentes pour le débiteur et sa famille. La faillite et le règlement collectif de dettes sont deux procédures collectives d'insolvabilité distinctes quant à leur finalité mais partageant une mission sociale de régulation. Elles interviennent lorsque les solutions amiables échouent et que le patrimoine du débiteur ne suffit plus à honorer ses dettes envers ses créanciers. Alors que la faillite privilégie la liquidation du patrimoine du débiteur, le juge et le médiateur de dettes dans le cadre du règlement collectif de dettes, accordent la priorité à la préservation de sa dignité humaine et de celle de son entourage. Ils organisent un remboursement proportionné¹⁴⁹ aux capacités financières du débiteur en évitant autant que possible la vente de son patrimoine.¹⁵⁰ Leur finalité respective peut se résumer comme suit : « *Le RCD vise l'assainissement du débiteur, alors que la faillite vise la liquidation du patrimoine* »¹⁵¹.

L'article 1675/2 du Code judiciaire, libellé comme suit : « *Toute personne physique (...), qui n'a pas la qualité de commerçant au sens de l'article 1er du Code de commerce, peut, si elle n'est pas en état, de manière durable, de payer ses dettes exigibles ou encore à échoir et dans la mesure où elle n'a pas manifestement organisé son insolvabilité, introduire devant le juge une requête visant à obtenir un règlement collectif de dettes.* »¹⁵², identifie les conditions d'admissibilité de la procédure. Il faut donc remplir les conditions suivantes : être une personne physique, ne pas être une entreprise, ne pas avoir provoqué volontairement son insolvabilité¹⁵³, ne pas avoir fait l'objet d'une révocation dans les 5 ans qui précèdent, ne pas être en mesure de manière durable de payer les dettes exigibles et faire preuve d'une bonne foi procédurale.¹⁵⁴ La bonne foi procédurale n'est pas une condition d'admissibilité mais elle impose au débiteur une transparence patrimoniale tout au long de la procédure.¹⁵⁵

La décision d'admissibilité au règlement collectif de dettes prononcée par le tribunal du travail¹⁵⁶ engendre une situation de concours des créanciers imposant l'application du principe d'égalité des créanciers. Ce principe se manifeste par une double obligation¹⁵⁷ : d'une part, l'interdiction pour le débiteur de privilégier un créancier sans l'autorisation expresse du juge¹⁵⁸ et d'autre part, la suspension des causes légitimes

¹⁴⁷ C. trav. Anvers, div. Anvers (8e ch.), 17 juin 2015, *R. W.*, 2015-2016, XXIX, p. 1151.

¹⁴⁸ Loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, art. 1675/2 - art. 1675/19, *M. B.*, 31 juillet 1998, p. 24613.

¹⁴⁹ C. trav. Liège, div. Liège (10e ch.), 19 décembre 2014, *Rev. not. b.*, 2015, MMMCII, p. 727.

¹⁵⁰ I. MESTDAGH, *Le règlement collectif de dettes*, Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2022, pp. 39-40.

¹⁵¹ Trib. entr. Gand, div. Gand., 6 décembre 2018, *R. D. C.*, 2019, II, p. 335.

¹⁵² C. jud., art. 1675/2.

¹⁵³ Cass., 7 janvier 2013, *Arr. Cass.*, 2013, I, p. 39.

¹⁵⁴ C. trav. Liège, div. Liège (5e ch.), 18 octobre 2022, *J. L. M. B.*, 2023, IX, p. 404.

¹⁵⁵ I. MESTDAGH, *op. cit.*, p. 88.

¹⁵⁶ Trib. arr. Liège., 22 mars 2018, *J. L. M. B.*, 2018, XXI, p. 1006.

¹⁵⁷ I. MESTDAGH, *op. cit.*, p. 869.

¹⁵⁸ C. jud., art. 1675/7, §3.

de préférence durant toute la procédure.¹⁵⁹ Le juge nomme un médiateur et peut solliciter un huissier de justice ou un notaire pour sécuriser les biens du débiteur tout en lui offrant une assistance judiciaire adaptée pour des actes tel que la vente d'un bien immobilier.¹⁶⁰

Dans le cas où le patrimoine du débiteur fait l'objet d'une réalisation, le produit de la vente devra être réparti en priorité parmi les créanciers possédant une cause légitime de préférence.¹⁶¹ La vente d'un bien immobilier se trouvant dans le patrimoine du débiteur requiert une autorisation préalable du tribunal du travail. Le créancier, le débiteur lui-même ou le médiateur de dettes peuvent soumettre la demande d'autorisation. Au cours de la procédure d'autorisation, les créanciers titulaires d'une cause légitime de préférence, ceux ayant engagé des poursuites ainsi que les copropriétaires doivent impérativement être convoqués par pli judiciaire signifié au moins huit jours avant l'audience.¹⁶² Le tribunal nomme un notaire chargé de la vente et privilégie la vente de gré à gré¹⁶³. En cas d'échec de cette dernière, une vente publique¹⁶⁴ pourra être ordonnée. Le notaire payera en priorité les créanciers possédant une cause légitime de préférence¹⁶⁵ à savoir : les créanciers hypothécaires¹⁶⁶ et les créanciers bénéficiant d'un privilège spécial selon la hiérarchie légale, le créancier gagiste et transmettra le solde restant au médiateur de dettes.¹⁶⁷

Dans le litige initial relatif à la vente du bien immobilier, les trois créanciers possédant une cause légitime de préférence seront privilégiés par rapport aux créanciers chirographaires. Parmi ceux-ci, les titulaires de privilèges spéciaux dits « occultes » auront une priorité sur les autres sûretés réelles. Dans le cas de concours entre privilège spécial sur immeuble et hypothèque ou gage, c'est la règle d'antériorité des inscriptions qui détermine le rang. Ce conflit de rang fera l'objet d'une analyse approfondie dans le chapitre 2 du Titre 2.

Section 3 : La saisie-exécution et sa déclinaison immobilière : cadre juridique et logique de concours

La saisie-exécution constitue une voie d'exécution forcée permettant à un créancier titulaire d'un titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible,¹⁶⁸ de faire réaliser par vente un ou plusieurs éléments du patrimoine de son débiteur en vue d'obtenir le paiement de sa créance.¹⁶⁹ Elle peut porter sur des biens meubles¹⁷⁰ et immeubles¹⁷¹. Les titres exécutoires susceptibles de fonder une telle

¹⁵⁹ C. jud., art. 1675/7, §1.

¹⁶⁰ M. DELLISSE, *Saisie et cession de rémunération*, Waterloo, Wolters Kluwer Belgium, 2016, p. 178.

¹⁶¹ C. const., 4 octobre 2018, n° 118/2018, *M. B.*, 18 janvier 2019, p. 6958.

¹⁶² C. jud., art. 1675/14 bis, §2, al. 1.

¹⁶³ C. jud., art. 1580 bis ; art. 1580 ter.

¹⁶⁴ C. jud., art. 1580 et suivants.

¹⁶⁵ C. trav. Mons (10e ch.), 1er avril 2014, *Chr. D. S.*, 2015, IX, p. 416.

¹⁶⁶ Anvers., 16 janvier 2023, *R. W.*, 2023-2024, VIII, p. 317.

¹⁶⁷ I. MESTDAGH, *op. cit.*, p. 876.

¹⁶⁸ C. jud., art. 1494.

¹⁶⁹ Cass., 5 décembre 2022, *R. D. J. P.*, 2023, II, p. 65.

¹⁷⁰ Cass., 3 janvier 2025, *JUPORTAL*.

¹⁷¹ Cass., 9 novembre 2001, *Arr. Cass.*, 2001, IX, p. 1898.

saisie font l'objet d'un contrôle de régularité et de légalité et donc de validité par le juge des saisies¹⁷². Cela peut être un jugement coulé en force de chose jugée matérialisé par la grosse du jugement¹⁷³ mais également un jugement définitif contradictoire.¹⁷⁴ Les actes notariés¹⁷⁵ permettent¹⁷⁶ de pratiquer la saisie-exécution sans autorisation judiciaire ni signification préalable constituant le deuxième type de titre exécutoire. Enfin, les actes administratifs exécutoires peuvent également constituer des titres exécutoires lorsqu'ils émanent d'autorités bénéficiant du privilège du préalable et de l'exécution d'office.¹⁷⁷ Le titre exécutoire doit constater une créance certaine, liquide et exigible. La créance est certaine¹⁷⁸ lorsqu'elle n'est pas éteinte par le paiement, la compensation ou tout autre mode d'extinction des obligations¹⁷⁹. Elle est liquide lorsque son montant est déterminé ou déterminable sur la seule base du titre qui la constate¹⁸⁰, et exigible¹⁸¹ lorsqu'elle est arrivée à son terme. La saisie-exécution ne confère aucun privilège particulier au créancier saisissant mais provoque plutôt une situation de concours des créanciers admettant la possibilité aux créanciers de se joindre à la procédure pour revendiquer leur part dans le produit de la réalisation.

La saisie-exécution immobilière constitue une forme spécifique de cette procédure permettant à un créancier de poursuivre l'expropriation d'un bien immobilier.¹⁸² Avant l'adjudication, une tentative de conciliation¹⁸³ devant le juge des saisies est obligatoire lorsque le bien immobilier fait l'objet d'une hypothèque.¹⁸⁴ En cas d'échec de la tentative, un procès-verbal de non-conciliation est dressé par l'huissier de justice. La procédure se poursuit par la signification d'un commandement de payer au débiteur.¹⁸⁵ Ce dernier peut y faire opposition, sans que cela n'entraîne un effet suspensif et l'ordonnance du juge des saisies relative au commandement est susceptible d'appel.¹⁸⁶ À l'expiration du délai légal, un exploit de saisie¹⁸⁷ est établi et doit être transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale dans un délai de quinze jours et la vente devra intervenir dans un délai de trois ans à compter de cette transcription.¹⁸⁸ Le débiteur conserve la jouissance du bien jusqu'à la vente et doit en assurer la

¹⁷² M. VAN MALLE, « Actualités des procédures de saisie immobilière et d'ordre », in *Droits des saisies et voies d'exécution* (sous la dir. A. GILLET, C. DEBOE, H. SIMON, E. VANHOVE, M. VAN MOLLE, J. VANDERSCHUREN), coll. Conférence du Jeune Barreau du Brabant wallon, Bruxelles, Larcier, 2022, pp. 167-170.

¹⁷³ C. jud., art. 790.

¹⁷⁴ C. jud., art. 1397, al. 1.

¹⁷⁵ Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, art. 19, al. 1., *M. B.*, 16 mars 1803.

¹⁷⁶ Cass., 23 mai 1991, *Act. dr.*, 1991, p. 783.

¹⁷⁷ Trib. civ. Liège, 20 février 1995, *Act. dr.*, 1996, p. 287.

¹⁷⁸ Trib. civ. Liège, 30 janvier 1995, *Act. dr.*, 1996, p. 287.

¹⁷⁹ C. civ., art. 244.

¹⁸⁰ Cass., 1er juin 2017, *J. L. M. B.*, 2018, XVI, p. 737.

¹⁸¹ Trib. civ. Gand, 9 décembre 2005, *T. Not.* 2007, V, p. 288.

¹⁸² A. HEINDRYCKX, V. PIMPURNIAUX, F. TORO FRANCO, P. BOURGEOIS, « Des exécutions forcées », in *Focus sur les saisies* (sous la dir. M. BAETENS-SPETSCHINSKY, S. BENNIS, P. BOURGEOIS, A. CANIVET, R. DE ZUTTER, A. HEINDRYCKX, Y. LENDERS, K. PARIDAEN, V. PIMPURNIAUX, A. SERVE, F. TORO FRANCO, E. VAN DIJK, A. VAN HIMST, A. VAN LANCKER, T. VAN LANDEGHEM, L. VAN VRACEM, C. VOET), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2023, p. 145.

¹⁸³ Liège, 6 mai 1993, *J. L. M. B.*, 1993, p. 1203.

¹⁸⁴ CDE., art. VII. 147/24.

¹⁸⁵ C. jud., art. 1564.

¹⁸⁶ C. jud., art. 616.

¹⁸⁷ C. jud., art. 1568.

¹⁸⁸ C. jud., art. 1569.

conservation.¹⁸⁹ Les loyers sont immobilisés au sens juridique du terme¹⁹⁰ et seront affectés à la répartition du produit de la réalisation. Le débiteur peut proposer une offre d'achat de gré à gré au juge des saisies pouvant l'accorder sans demande préalable pour autant qu'elle soit dans l'intérêt des parties.¹⁹¹ Si le juge refuse l'offre, un notaire sera désigné pour procéder à la vente publique.¹⁹²

Le créancier saisissant doit solliciter la désignation d'un notaire chargé de l'adjudication¹⁹³ par le juge des saisies marquant le début de la vente.¹⁹⁴ La phase d'adjudication débute donc par l'établissement du cahier des charges¹⁹⁵ fixant les conditions de fond et de forme de la vente entrepris par le notaire désigné à cette fin.¹⁹⁶ Ce cahier des charges est communiqué au débiteur par exploit d'huissier sous la forme d'une sommation de prise de connaissance.¹⁹⁷ Passé le délai de contestation, les actes antérieurs à l'adjudication sont réputés réguliers et ne peuvent plus être remis en cause.¹⁹⁸ L'adjudication est la vente publique du bien saisi au plus offrant, requise par le créancier poursuivant¹⁹⁹. La vente se tient sous forme d'enchères physiques ou électroniques conformément aux modalités du cahier des charges. Toute enchère est liante et engage l'adjudicataire au paiement du prix et des frais.²⁰⁰ En cas de défaillance, une procédure de folle enchère²⁰¹ peut être engagée.²⁰² Le procès-verbal d'adjudication²⁰³, une fois signifié, transfère la propriété du bien à l'adjudicataire²⁰⁴ et entraîne la purge des inscriptions hypothécaires lesquelles sont reportées sur le prix.

Dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière, les créanciers titulaires d'un privilège spécial, d'une hypothèque ou d'un gage doivent se manifester dans la procédure pour faire valoir leurs droits sur le prix de vente du bien saisi. Cette procédure crée une situation de concours entre créanciers limitée à un bien déterminé appartenant au patrimoine du débiteur. Le principe d'égalité des créanciers s'applique, entraînant une répartition proportionnelle du produit de la réalisation, sous réserve des droits des créanciers disposant d'une cause légitime de préférence. La question de savoir si un créancier nanti d'un privilège spécial doit être préféré à un créancier hypothécaire ou gagiste ne trouve pas sa réponse dans la procédure elle-même mais bien dans l'analyse substantielle des droits respectifs des créanciers, laquelle sera développée dans les chapitres suivants.

¹⁸⁹ C. jud., art. 1572.

¹⁹⁰ C., jud., art. 1573.

¹⁹¹ Trib. civil. Liège, 31 mars 1999, *J. L. M. B.*, 1999, p. 1344

¹⁹² Cass., 17 décembre 2021, *T. Not.*, 2022, V, p. 499.

¹⁹³ Cass., 7 janvier 1993, *Arr. Cass.*, 1993, p. 18.

¹⁹⁴ A. HEINDRYCKX, V. PIMPURNIAUX, F. TORO FRANCO, P. BOURGEOIS, *op. cit.*, pp. 205-206.

¹⁹⁵ C. jud., 1582.

¹⁹⁶ C. jud., art. 1580.

¹⁹⁷ Trib. civ. Liège, 3 mai 2023, *J. L. M. B.*, 2023, XLI, p. 1864.

¹⁹⁸ M. VAN MALLE., « Actualités des procédures de saisie immobilière et d'ordre », *op. cit.*, pp. 175-176.

¹⁹⁹ C. jud., art. 1586.

²⁰⁰ C. jud., art. 1596.

²⁰¹ C. jud., art. 1600.

²⁰² Trib. civ. Liège, 12 juin 2019, *J. L. M. B.*, 2020, XL, p. 1882.

²⁰³ C. jud., art. 1598.

²⁰⁴ Trib. civ. Hainaut, 8 octobre 2020, *J. L. M. B.*, 2020, XL, p. 1867.

Chapitre 3 : Les créanciers en présence : étude des droits avant le choc de la répartition

Dans le cadre d'une vente provoquée par une situation de concours, plusieurs créanciers peuvent faire valoir une cause légitime de préférence sur le produit de la réalisation d'un même bien immobilier. Cette pluralité de prétentions préférentielles impose une analyse différenciée des titres invoqués par les créanciers. Le législateur consacre plusieurs mécanismes conférant à leur titulaire une sûretés réelles découlant en une attribution préférentielle du produit de la réalisation. Bien que ces sûretés réelles partagent certaines caractéristiques communes, elles obéissent néanmoins à des régimes distincts quant à leur source, leur opposabilité et leur hiérarchie.

Trois figures sont particulièrement susceptibles de se rencontrer dans ce contexte : le créancier à privilège spécial, le créancier hypothécaire et le créancier gagiste dont la sûreté porte sur un bien meuble incorporé à l'immeuble vendu. L'examen de leur situation respective révèle les tensions juridiques suscitées par la coexistence de ces garanties.

La première section sera consacrée au privilège spécial dont l'efficacité provient exclusivement de la loi. Le droit de préférence qu'il confère repose sur la seule qualité de la créance dans les limites strictes du texte qui l'institue. Certaines formes demeurent occultes et s'exercent sans formalité tandis que d'autres, soumises à publicité, s'intègrent dans une logique de concours entre créanciers. Cette section examinera d'abord la nature et le fondement juridique du privilège spécial avant d'en préciser les conditions d'application. Elle s'aboutira en analysant la portée sur la vente d'un immeuble dans un contexte de concours entre créanciers.

La seconde section portera sur le créancier hypothécaire dont le droit d'origine conventionnelle ou légale, confère une priorité sur le produit de la vente du bien grevé. Son efficacité repose sur l'accomplissement des formalités de publicité lesquelles déterminent le rang d'intervention du créancier lors de la répartition du prix. En tant que sûreté réelle immobilière, l'hypothèque présente les attributs traditionnels des droits réels que sont le droit de préférence et le droit de suite. Elle suppose une constitution encadrée par des exigences de fond et de forme et une publicité dont le défaut peut compromettre son efficacité à l'égard des tiers. L'analyse portera successivement sur la nature de l'hypothèque et sa typologie, ses conditions de validité et d'opposabilité, l'étendue de la garantie qu'elle procure ainsi que les conflits de rang susceptibles de naître dans un contexte de concours face aux privilèges spéciaux et aux sûretés mobilières incorporées.

Enfin, la troisième section sera consacrée au créancier gagiste titulaire d'une sûreté réelle mobilière portant sur un bien meuble corporel susceptible d'être ultérieurement incorporé à un immeuble. L'étude portera d'abord sur le régime juridique du gage réformé par la loi du 11 juillet 2013, consacrant la dématérialisation du gage et introduisant un régime dual selon la présence ou non de dépossession. Ensuite, seront examinées les conditions de validité et d'opposabilité de cette sûreté ainsi que les effets juridiques qui en découlent. Une attention particulière sera portée aux situations de concours dans lesquelles le bien grevé a contribué à la valorisation de l'immeuble vendu. Cela ouvre à titre hypothétique,

la question de la reconnaissance d'un droit préférentiel au profit du créancier gagiste à concurrence de la plus-value procurée. Cette interrogation, posée ici sans réponse définitive servira de point d'appui à une réflexion ultérieure.

Section 1 : Le créancier possédant un privilège spécial

Sous-section 1 : Définition et fondement juridique

Le privilège est une cause légitime de préférence, définie comme suit par le législateur : « *le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires* »²⁰⁵. C'est un droit découlant de la qualité de la créance et conférant par son objet au créancier, une attribution préférentielle du prix de la réalisation du bien ou des biens auxquels elle se rapporte.²⁰⁶ Le privilège s'exprime uniquement dans les rapports entre créanciers de sorte qu'il déploie ses effets que lors de la survenance d'une situation de concours à laquelle il est indissociablement lié.²⁰⁷ Généralement, le privilège général se distingue du privilège spécial en fonction de l'étendue des biens sur lesquels porte la cause de préférence. Le privilège général s'exerce sur l'ensemble des meubles du débiteur²⁰⁸, à savoir sur le patrimoine mobilier dans son ensemble mais ne s'étend pas aux immeubles.²⁰⁹ À contrario, le privilège spécial vise un ou plusieurs biens meubles ou immeubles déterminés²¹⁰ en raison d'un lien direct entre la créance et le bien concerné. De ce fait, seule la catégorie des privilèges spéciaux admet des applications tant mobilières qu'immobilières, tandis que les privilèges généraux restent cantonnés aux biens meubles.²¹¹ Le privilège visé à l'article 27 de la loi hypothécaire²¹² constitue un privilège spécial sur immeubles dans la mesure où il grève un immeuble déterminé. Il est qualifié de spécial dès lors que son fondement repose sur le principe selon lequel le bien concerné doit son existence, sa conservation ou son amélioration à l'intervention du créancier bénéficiaire du privilège.²¹³ Ce lien de causalité directe entre l'utilité apportée par le créancier et la valeur même du bien justifie l'octroi d'un droit préférentiel sur le produit de sa réalisation.

Le caractère²¹⁴ légal du privilège se traduit par l'adage : « *pas de privilège sans texte* »²¹⁵ échappant ainsi à l'autonomie de la volonté des parties. Seul le législateur est en mesure d'accorder à un créancier une cause légitime de préférence.²¹⁶ Le caractère accessoire du privilège, non constitutif d'un droit autonome,

²⁰⁵ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 12, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁰⁶ Y. GODFROID, *op. cit.*, p. 18.

²⁰⁷ G. VAN HAEGENBORGH, A. VAN HIMST, « Art. 12 L. hyp », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, IV, pp. 12-15.

²⁰⁸ Gand, 26 septembre 2023, *R. D. J. P.*, 2024, I, p. 38.

²⁰⁹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 19, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²¹⁰ C. const., 6 octobre 2016, n° 124/2016, *M. B.*, 14 novembre 2016, p. 75370.

²¹¹ D. CHOCHITAICHVILI, « Art. 27 L. Hyp », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2021, p. 88.

²¹² Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 27, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²¹³ D. CHOCHITAICHVILI, « Art. 27 L. Hyp », *op. cit.*, p. 87.

²¹⁴ Le privilège présente un caractère légal ainsi qu'un caractère accessoire.

²¹⁵ O. CREPLET, « La publicité », in *Manuel des Sûretés et des Privilèges* (sous la dir. T. HURNER), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, p. 333.

²¹⁶ C. arbit., 22 octobre 1986, n° 27/86, *Arr. C. A.*, 1986, p. 453.

s'attache directement à la créance qu'il garantit entraînant sa transmission en cas de cession ou de subrogation sauf stipulation contraire des parties.²¹⁷ L'extinction de la créance emporte celle du privilège, que cette disparition résulte du paiement, de la prescription, de la novation sans réserve ou de toute autre cause d'extinction.²¹⁸

L'article 3.3 du nouveau Code civil²¹⁹ intègre les privilèges spéciaux dans la catégorie des sûretés réelles en les assimilant aux droits réels et en leur conférant les attributs qui leur sont traditionnellement associés. Cette assimilation se heurte à certaines législations spéciales²²⁰ qui établissent une nomenclature propre des privilèges sans leur attribuer la qualification de droits réels. Les sûretés réelles, tant mobilières qu'immobilières, bénéficient en principe de deux attributs fondamentaux : le droit de préférence et le droit de suite. Ce dernier, défini par De Page²²¹ et brièvement évoqué par le législateur²²², implique une opposabilité erga omnes.²²³ Afin d'assurer l'opposabilité des sûretés réelles à l'égard des tiers, le législateur a instauré un système de publicité auquel certains privilèges déroge en raison de leurs caractères occultes.²²⁴ Il devient en effet opposable dès la constatation de la créance fondant la qualité de créancier privilégié sans nécessité d'une publicité préalable. Certains privilèges spéciaux, notamment ceux grevant des immeubles, échappent au caractère occulte et sont soumis à la publicité.

Plusieurs dispositions du Livre 3 ne s'appliquent pas aux privilèges spéciaux, malgré leur qualification formelle de sûretés réelles. L'article 3.4, relatif aux conflits entre droits réels et fondé sur la règle d'antériorité²²⁵, ne leur est pas applicable dès lors que ces privilèges ne sont classés selon la date.²²⁶ L'article 3.6 ne s'applique pas non plus dans la mesure où le privilège spécial est indissociablement lié à la créance qu'il garantit et ne peut être transféré de manière autonome.²²⁷ Enfin, l'article 3.14, §2, relatif au mode d'acquisition des droits réels par acte juridique ne peut trouver à s'appliquer puisque les privilèges spéciaux procèdent exclusivement de la loi.²²⁸ Seul l'article 3.5²²⁹, relatif à la protection contre l'insolvabilité du débiteur, leur est véritablement transposable, dans la mesure où il consacre le droit de préférence commun à l'ensemble des sûretés réelles et des privilèges.²³⁰ Ces divergences illustrent que, malgré leur intégration textuelle dans la catégorie des sûretés réelles, les privilèges spéciaux conservent

²¹⁷ G. VAN HAEGENBORGH, A. VAN HIMST, « Art. 12 L. hyp », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2025, p. 18.

²¹⁸ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés et privilèges*, t. 5, v.3, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 591-593.

²¹⁹ C. civ., art. 3.3.

²²⁰ Telles que la loi hypothécaire ou la loi sur les sûretés réelles mobilières.

²²¹ « *La prérogative qui permet au titulaire du droit réel de suivre la chose qui lui appartient ou qui est grevée de charge à son profit en quelques mains qu'elle se trouve* »

²²² C. civ., art. 3.4, al. 2.

²²³ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil*, t. 1, Bruxelles, Bruylant, 1962, p. 196.

²²⁴ Y. GODFROID, *op. cit.*, p. 23.

²²⁵ C. civ., art. 3.4.

²²⁶ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 20, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²²⁷ C. civ., art. 3.6.

²²⁸ C. civ., art. 3.14, §2.

²²⁹ C. civ., art. 3.5.

²³⁰ Y. GODFROID, « Rang et concours des privilèges et sûretés réelles », in *Manuel des sûretés et des privilèges*, (sous la dir. T. HURNER), Wolters Kluwer, Liège, 2020, p. 701.

un régime autonome, marqué par leur origine exclusivement légale et leur mécanisme distinct des sûretés établies par convention.²³¹

Sous-section 2 : Conditions d'application du privilège spécial

L'assimilation consacrée par le législateur entre les privilèges spéciaux et les sûretés réelles emporte l'application du principe d'accessorité, caractéristique essentielle de ces dernières. Conformément à ce principe, le privilège spécial confère une prérogative juridique consistant en un droit de préférence sur le produit de la réalisation d'un bien déterminé ainsi qu'un droit de suite. Ne pouvant se concevoir indépendamment de la créance garantie, son existence demeure subordonnée à une reconnaissance expresse par le législateur.²³²

Sur ce fondement, l'identification des conditions d'application des privilèges spéciaux requiert une analyse individualisée déterminée par la nature du privilège en cause et intégrée dans l'examen des conflits de rang. Certaines exigences générales peuvent néanmoins être dégagées. La créance doit présenter les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité²³³, c'est-à-dire être juridiquement reconnue, chiffrée et exigible au moment de la réalisation du bien. En outre, seul un fondement légal explicite peut consacrer l'existence²³⁴ et un lien direct entre le privilège spécial et le bien grevé est requise.²³⁵

Dans le cadre de l'hypothèse centrale examinée, le conflit de priorité émerge à l'occasion de la vente d'un bien immobilier appartenant à un débiteur en état d'insolvabilité, que celle-ci intervienne dans le cadre d'une faillite, d'un règlement collectif de dettes ou d'une saisie-exécution immobilière. Cette vente, réalisée par un curateur ou un notaire désigné selon la procédure applicable,²³⁶ ouvre une situation de concours entre plusieurs créanciers invoquant un droit de préférence sur le prix de vente. L'enjeu porte alors sur la répartition de cette somme entre titulaires de sûretés réelles concurrentes et plus spécifiquement entre le créancier bénéficiant d'un privilège spécial, celui muni d'une hypothèque, et celui nanti d'un gage portant sur un bien devenu immeuble par destination. Trois catégories de créanciers titulaires d'un privilège spécial peuvent se rencontrer dans ce contexte. Le créancier des frais de justice²³⁷, détenant un privilège de premier rang couvrant les dépenses exposées pour la conservation ou la réalisation de l'actif²³⁸, telles que les frais de saisie, d'expertise ou de vente, ainsi que les honoraires du curateur ou du notaire lorsqu'ils agissent sous autorité judiciaire.²³⁹ Ce privilège se caractérise par sa double relativité²⁴⁰ du fait qu'il ne s'exerce que sur les biens ayant bénéficié des frais et n'est opposable

²³¹ Y. GODFROID, *op. cit.*, pp. 27-28.

²³² C. HÉLAS, *Les nouveaux livres 2.3, 3, 4 et 8 du Code civil*, Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 257-267.

²³³ Cass., 7 septembre 2017, *J. L. M. B.*, 2018, XXVIII, p. 1354.

²³⁴ C. LEUNEN, « Geen voorrecht zonder strikte interpretatie van de wet », *R. D. C.*, 2000, pp. 235-236.

²³⁵ O. CREPLET, « La publicité », *op. cit.*, pp. 335-336.

²³⁶ Gand, 21 février 2001, *R. D. C.*, 2002, VI, p. 449.

²³⁷ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 17, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²³⁸ Cass., 13 septembre 1991, *Arr. Cass.*, 1991-1992, p. 43.

²³⁹ Trib. entr. Hainaut, div. Charleroi, 25 mai 2021, *J. D. S. A.*, 2022, I, p. 266.

²⁴⁰ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 55.

qu'aux créanciers ayant profité de cette intervention²⁴¹.²⁴² Son efficacité est immédiate, indépendamment de toute publicité.²⁴³ Le créancier-assureur, profitant d'un privilège spécial sur la chose assurée pour les deux primes annuelles échues sous la condition d'une couverture avérée.²⁴⁴ De nature occulte, ne requérant aucune forme de publicité²⁴⁵ et s'appliquant aux biens meubles ou immeubles, le caractère polymorphe est établi. Les architectes, entrepreneurs et ouvriers disposent d'un privilège spécial sur immeubles²⁴⁶, garantissant les créances résultant de travaux ayant procuré une plus-value à l'immeuble. Sa validité est subordonnée au respect de formalités de publicité.²⁴⁷

Les situations de concours identifiées mettent en lumière la coexistence de créanciers titulaires de privilèges spéciaux susceptibles de primer en dépit de leur caractère occulte et de l'absence de publicité sur des créanciers hypothécaires ou gagistes ayant pourtant accompli les formalités requises. Cette configuration soulève l'enjeu de la légitimité d'un tel avantage accordé à des créanciers non apparents, et interroge la hiérarchie entre garanties toutes qualifiées de sûretés réelles par le législateur.

Sous-section 3 : Étendue du privilège et effets sur la vente immobilière

Le privilège spécial se caractérise par son assiette strictement circonscrite à un ou plusieurs biens déterminés appartenant au débiteur, qu'ils soient meubles ou immeubles. Dans un contexte de concours, le bien immobilier concerné fait l'objet d'une vente judiciaire et le privilège spécial prend effet non sur le bien lui-même mais sur le produit de sa réalisation. Il ne confère pas de droit réel sur l'immeuble mais une priorité de paiement sur le prix perçu.²⁴⁸

Certains privilèges spéciaux présentent une configuration polymorphe, en ce sens qu'ils peuvent indifféremment grever des biens meubles ou immeubles,²⁴⁹ selon l'objet de la créance. Les frais de justice en offrent une illustration paradigmatique couvrant les frais exposés sous autorité judiciaire dans l'intérêt commun des créanciers tels que les frais de saisie, d'inventaire, ou encore les honoraires du curateur ou du notaire désigné dans le cadre de la procédure.²⁵⁰ Ce privilège est dit doublement relatif²⁵¹ : il ne s'exerce que sur les biens ayant effectivement bénéficié des frais traduisant la relativité matérielle et n'est opposable qu'aux créanciers ayant profité de l'intervention, exprimant la relativité personnelle.²⁵² Dispensé de toute formalité de publicité, ce privilège revêt un caractère occulte tout en demeurant pleinement opposable bénéficiant ainsi d'une priorité absolue sur l'ensemble des autres créanciers.²⁵³ Le privilège reconnu à l'assureur présente les mêmes traits de polymorphie et de discrétion garantissant

²⁴¹ Cass., 30 décembre 1875, *Pas.*, 1875, p. 47.

²⁴² H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, Bruxelles, Bruylant, 1943, pp. 40-50.

²⁴³ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 56.

²⁴⁴ Cass., 5 juin 2014, *Pas.*, 2014, V-VI-VII, p. 1421.

²⁴⁵ Trib. civ. Verviers, 12 février 1993, *J. L. M. B.*, 1993, p. 985.

²⁴⁶ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 27, al. 1, 7°, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁴⁷ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 58.

²⁴⁸ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés et privilèges*, t. 5, v.3, *op. cit.*, pp. 591-593.

²⁴⁹ I. VEROUGSTRAETE, *op. cit.*, p. 434.

²⁵⁰ M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Bruxelles, Bruylant, 2006, pp. 279-280.

²⁵¹ H. DE PAGE, *op. cit.*, p. 43.

²⁵² K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypothecken*, Anvers, Maklu, 2005, p. 278

²⁵³ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, pp. 63-64.

ainsi le paiement des deux primes annuelles les plus récentes, sous réserve d'une couverture effective du risque.²⁵⁴ S'exerçant tant sur des biens meubles ou immeubles et échappant à toute exigence de publicité, le caractère occulte est pleinement consacré. Prenant rang immédiatement après les frais de justice, une position favorable lors de la répartition des fonds lui est reconnue.

Par contraste aux privilèges occultes, certaines garanties spéciales grevant des immeubles sont soumises à un formalisme publicitaire conditionnant leur opposabilité. Tel est le cas du privilège conféré aux architectes, entrepreneurs et ouvriers, dont l'exercice effectif requiert la confection et l'inscription de deux procès-verbaux distincts : l'un dressé préalablement à l'entame des travaux afin de constater l'état initial des lieux, l'autre établi dans les quinze jours suivant la réception des ouvrages.²⁵⁵ Le non-respect de ce double formalisme compromet le bénéfice du privilège en le reléguant à un rang inférieur, voire en le privant de toute efficacité dans une situation de concours entre créanciers.

L'étendue du privilège spécial se définit au croisement de trois paramètres fondamentaux : le bien sur lequel il s'exerce, les exigences de publicité qui en assurent l'opposabilité et le contexte procédural dans lequel il prend effet. Sous l'empire d'une vente judiciaire intervenant sous l'égide d'un notaire dans le cadre d'une saisie ou d'un curateur désigné, le montant issu de la réalisation est centralisé et réparti selon les droits de préférence reconnus aux créanciers. Le privilège spécial s'analyse dès lors non comme un droit réel perpétuel, mais comme un mécanisme de prélèvement préférentiel dont l'effectivité dépend étroitement de la nature de la créance, du respect des prescriptions légales en matière de publicité et du régime procédural déclencheur de la liquidation.²⁵⁶

Section 2 : Le créancier hypothécaire

Sous-section 1 : Notion, fondements juridiques et typologie

Afin d'appréhender le régime applicable au créancier hypothécaire, il convient d'en rappeler la nature juridique et les formes reconnus par le droit belge.

L'hypothèque est définie par le législateur²⁵⁷ comme un droit réel portant sur un immeuble, ayant pour finalité de garantir le paiement d'une obligation. Toutefois, cette définition, essentiellement fonctionnelle, demeure lacunaire en ce qu'elle ne reflète pas l'ensemble des caractéristiques attachées aux sûretés réelles. Une définition doctrinale plus aboutie, proposée par F. Heremans²⁵⁸, qualifie l'hypothèque comme « *une sûreté réelle qui confère à son titulaire le droit de se faire payer, en tout ou en partie, avant les créanciers chirographaires sur le prix des biens hypothéqués, qui sont en principe immeubles, en quelques mains qu'ils se trouvent, le tout en acquittement d'une obligation déterminable par la loi, la convention ou le testament* ». Cette approche met en lumière tant le caractère réel que la fonction

²⁵⁴ Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, art. 114, *M. B.*, 30 avril 2014, p. 35487.

²⁵⁵ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 38, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁵⁶ D. CHOCHITAICHVILI, « Art. 27 L. Hyp », *op. cit.*, pp. 89-91.

²⁵⁷ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 41, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁵⁸ F. HEREMANS, « Les hypothèques », in *Manuel des Sûretés et des Privilèges* (sous la dir. T. HURNER), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020 p. 214.

préférentielle du mécanisme. Par ailleurs, l'article 3.3 du nouveau Code civil²⁵⁹ consacre l'hypothèque comme une sûreté réelle, en l'assimilant pleinement aux droits réels, ce qui en confirme la nature juridique.

Le législateur reconnaît au titulaire d'une hypothèque un droit de préférence²⁶⁰ sur le prix de réalisation du bien, ainsi qu'un droit de suite²⁶¹ lui permettant de suivre le bien grevé en quelques mains qu'il se trouve. Le droit de suite exprime spécifiquement le caractère réel de l'hypothèque en conférant au créancier un droit de recours à l'encontre des tiers détenteurs *propter rem*, en cas de cession ou d'aliénation du bien.²⁶² Toutefois, contrairement à d'autres droits réels tels que l'usufruit ou l'emphytéose, l'hypothèque n'entraîne aucun démembrement du droit de propriété et ne confère pas d'utilité matérielle du bien grevé au créancier hypothécaire.²⁶³

L'hypothèque, en tant que droit accessoire, tire son existence, sa validité et sa transmissibilité de la créance qu'elle garantit.²⁶⁴ Toute modification affectant l'obligation principale entraîne *ipso facto* un effet similaire sur l'hypothèque.²⁶⁵ Celle-ci s'éteint corrélativement à l'extinction de la créance garantie, quelle qu'en soit la cause.²⁶⁶ Les intérêts accessoires à cette créance bénéficient de la garantie hypothécaire dans les limites fixées par la loi, soit trois années échues.²⁶⁷ La cession de la créance garantie emporte de plein droit celle de l'hypothèque, cette dernière ne pouvant être transmise indépendamment de l'obligation principale.²⁶⁸ Il demeure néanmoins loisible au créancier hypothécaire de céder son rang à un autre titulaire d'une hypothèque concurrente, par l'intermédiaire d'une convention appelée « cession de priorité ».

En droit belge, l'hypothèque est un droit d'essence immobilière²⁶⁹ en ce qu'elle ne peut porter que sur des droits réels afférents à des immeubles. Seuls les immeubles sont en principe susceptibles d'être grevés d'une hypothèque.²⁷⁰ Une exception notable est néanmoins prévue par le législateur : les navires, en raison de leur traçabilité.²⁷¹

Bien que qualifiée de « naturelle » par la loi hypothécaire²⁷², l'indivisibilité ne constitue ni une règle d'ordre public ni une condition d'existence. Dès lors, les parties peuvent y déroger expressément ou tacitement,²⁷³ à condition que la volonté du créancier soit certaine.²⁷⁴ Sur le plan pratique, l'indivisibilité renforce la

²⁵⁹ C. civ., art. 3.3.

²⁶⁰ C. civ., art. 3.5, al. 2.

²⁶¹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 97, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁶² Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, 4e éd., Bruxelles, Larcier, 2004, p. 288.

²⁶³ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 27.

²⁶⁴ *Ibidem.*, p. 28.

²⁶⁵ Gand, 4 février 1960, *Rev. prat. not.*, 1960, p. 79 ; Bruxelles, 24 mai 1967, *Pas.*, 1967, II, p. 294.

²⁶⁶ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 108, 1°, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁶⁷ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 87, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁶⁸ C. civ., art. 5. 177.

²⁶⁹ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés et privilèges*, t. 5, v.3, *op. cit.*, pp. 161-165

²⁷⁰ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 30.

²⁷¹ Bruxelles, 9 mai 1974, *R. W.*, 1975-1976, p. 1304.

²⁷² Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 47, al. 2, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁷³ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Bruxelles, Bruylant, 1957, pp. 368-373.

²⁷⁴ F. HEREMANS, « Les hypothèques », *op. cit.*, p. 780.

position du créancier hypothécaire en maintenant la sûreté sur l'ensemble du bien grevé²⁷⁵ jusqu'à l'apurement total de la créance garantie.²⁷⁶ En cas de transmission successorale, l'héritier attributaire du bien grevé est tenu hypothécairement *propter rem*²⁷⁷ de la dette²⁷⁸. La réduction ou la division de la créance et du bien immeuble grevé n'affecte pas la garantie dont dispose le créancier hypothécaire

Cette définition, à la fois légale et doctrinale, permet de cerner les fondements et les effets essentiels de l'hypothèque en tant que sûreté réelle immobilière. Sur cette base, il importe désormais de distinguer les différentes formes que peut revêtir cette garantie selon sa source, qu'elle soit légale, conventionnelle ou testamentaire.

Trois formes d'hypothèques sont reconnues par la loi hypothécaire : légale, conventionnelle et testamentaire.²⁷⁹ L'hypothèque légale se définit comme une sûreté réelle immobilière prenant sa source exclusivement dans la loi, indépendamment de toute volonté contractuelle.²⁸⁰ La naissance de la créance garantie entraîne de plein droit la constitution d'une garantie légale y afférente, pouvant, le cas échéant, couvrir des dettes futures.²⁸¹ À la différence du privilège, dont l'existence repose sur la nature de la créance, l'hypothèque légale s'attache à la qualité particulière de son titulaire, que le législateur entend protéger au regard de sa fonction ou de son statut.²⁸² Ainsi, les créanciers institutionnels, les mineurs ou les curateurs figurent parmi les bénéficiaires visés par cette protection. Bien qu'elle puisse s'étendre à l'ensemble des immeubles, présents ou à venir, du débiteur, son opposabilité aux tiers demeure subordonnée à l'accomplissement des formalités de publicité.²⁸³ L'hypothèque conventionnelle se définit comme une sûreté réelle immobilière reposant sur la volonté des parties.²⁸⁴ Elle prend naissance par l'effet d'un contrat, par lequel un constituant affecte un ou plusieurs biens immeubles à la garantie d'une obligation sans que le constituant soit nécessairement le débiteur de cette obligation.²⁸⁵ Forme la plus couramment rencontrée dans la pratique, elle se distingue par son origine volontaire et son caractère accessoire. Bien qu'elle naisse d'une convention, l'hypothèque conventionnelle ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à la condition d'avoir respecté les formalités de publicité.²⁸⁶ L'hypothèque testamentaire²⁸⁷ consiste en l'affectation, par voie testamentaire, d'un ou plusieurs immeubles expressément désignés à la garantie de l'exécution d'un ou plusieurs legs. Bien que cette forme d'hypothèque soit peu usitée en pratique, voire tombée en désuétude, elle demeure juridiquement valide pour autant qu'elle respecte les conditions générales de validité et de publicité en matière hypothécaire.²⁸⁸

²⁷⁵ M. GRÉGOIRE, « L'hypothèque et le mandat hypothécaire », in *Revue pratique de l'immobilier*, 2009, p. 111.

²⁷⁶ G. DE LEVAL, A. GENIN, R. PONCELET et M. RENARD-DECLAIRFAYT, *op. cit.*, p. 506.

²⁷⁷ C. const., 15 octobre 2020, n° 136/2020, J. T., 2021, MCMXCVIII, p. 231.

²⁷⁸ Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, *op. cit.*, p. 285.

²⁷⁹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 43, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁸⁰ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 44, al. 1, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁸¹ C. const., 18 février 2016, n° 23/2016, *M. B.*, 18 avril 2016, p. 26373.

²⁸² Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, *op. cit.*, p. 285.

²⁸³ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 40.

²⁸⁴ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 44, al. 2, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁸⁵ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés et privilèges*, t. 5, v.3, *op. cit.*, p. 217.

²⁸⁶ M. GRÉGOIRE, « Chronique de jurisprudence : Les sûretés réelles et les privilèges : IIIème partie : 1981-2002 », *Dr. banc. fin.*, 2003, p. 361.

²⁸⁷ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 44, al. 3, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁸⁸ F. HEREMANS, « Les hypothèques », *op. cit.*, p. 288.

La jurisprudence admet expressément que cette sûreté puisse être constituée dans un testament olographe²⁸⁹ sous réserve de sa publicité. En dépit de son efficacité conditionnée, l'hypothèque testamentaire ne permet pas au légataire d'être préféré aux créanciers successoraux²⁹⁰ qui conservent leur primauté.²⁹¹ Ce testament traduit la volonté présumée du testateur de garantir l'exécution préférentielle du legs concerné en cas d'insuffisance de l'actif.²⁹²

Sous-section 2 : Constitution et opposabilité de l'hypothèque

L'hypothèque conventionnelle requiert la réunion de conditions de fond et de forme pour être valablement constituée. Les conditions classiques du droit commun des contrats trouvent ici à s'appliquer²⁹³ : un consentement libre, la capacité juridique des parties, une cause licite ainsi qu'un objet déterminable et licite. Le constituant doit disposer de la capacité d'aliéner un immeuble²⁹⁴, c'est-à-dire d'un véritable pouvoir de disposition sur celui-ci. Dans la mesure où l'hypothèque résulte d'une convention conclue entre le créancier et l'affectant hypothécaire, le consentement des deux parties est requis, bien qu'une acceptation tacite du créancier soit admise.²⁹⁵ Par ailleurs, l'affectant hypothécaire doit être titulaire d'un droit réel actuel²⁹⁶ sur l'immeuble, en principe le droit de propriété²⁹⁷ de sorte que la constitution d'une hypothèque sur le bien d'autrui est nulle.²⁹⁸ L'hypothèque, en tant que contrat solennel, requiert l'accomplissement de formalités spécifiques pour sa constitution. L'hypothèque conventionnelle doit être établie par acte authentique²⁹⁹ ou par acte sous seing-privé reconnu en justice ou devant notaire.³⁰⁰ Le contenu de cet acte est régi par le principe de spécialité, lequel impose l'identification précise des biens grevés constituant l'assiette de la sûreté, ainsi que la détermination du montant pour lequel l'hypothèque est consentie.³⁰¹ La Cour de cassation du reconnaît le caractère biface de ce principe, en ce qu'il exige à la fois une délimitation des biens hypothéqués et une stipulation précise des sommes garanties.³⁰² Les hypothèques légales existant de plein droit³⁰³ sont qualifiées de latentes³⁰⁴ en ce qu'elles ne produisent d'effet à l'égard des tiers qu'à la condition d'avoir été inscrites³⁰⁵ conformément aux exigences de publicité assurant à la fois leur opposabilité et leur spécialisation. À titre illustratif, le législateur institue une hypothèque légale au profit de l'administration fiscale³⁰⁶ sur l'ensemble des biens hypothécables

²⁸⁹ Liège, 26 février 1892, *Pas.*, 1892, II, p. 292.

²⁹⁰ F. HEREMANS, « Les hypothèques », *op. cit.*, p. 228.

²⁹¹ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *op. cit.*, p. 671.

²⁹² A. KLUYSKENS, *Beginselen van burgerlijk recht*, VI, *Voorrechten en hypothecken*, Anvers, Standaard Uitgeverij, 1951, n° 181.

²⁹³ C. civ., art. 5.27.

²⁹⁴ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 73, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁹⁵ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 35.

²⁹⁶ Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, *op. cit.*, p. 300.

²⁹⁷ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 78, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

²⁹⁸ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés et privilèges*, t. 5, v.3, *op. cit.*, p. 200.

²⁹⁹ Liège, 5 mai 2009, *Rev. not. b.*, 2010, MMMDCCCXL, p. 192.

³⁰⁰ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 76, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³⁰¹ Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, *op. cit.*, p. 304.

³⁰² Cass., 4 octobre 1963, *J. T.*, p. 1963.

³⁰³ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 44, al. 1, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³⁰⁴ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 40.

³⁰⁵ Cour. const., 18 février 2016, n° 23/2016, *M. B.*, 18 avril 2016, p. 26373.

³⁰⁶ Loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales, art. 29, *M. B.*, 30 avril 2019, p. 41412.

appartenant au redevable d'une créance fiscale et non fiscales. Bien que la sûreté réelle du fisc existe de plein droit, son opposabilité et son rang demeurent subordonnés à une inscription.³⁰⁷

Le régime de publicité constitue un élément central du droit hypothécaire conditionnant l'opposabilité de la sûreté aux tiers. En vertu des principes établis par la loi hypothécaire, les hypothèques, qu'elles soient conventionnelles ou légales, ne produisent leurs effets à l'égard des tiers qu'à la condition d'avoir été régulièrement inscrites.³⁰⁸ Cette publicité s'articule autour de deux mécanismes distincts : l'inscription hypothécaire et la mention marginale. L'inscription est l'acte par lequel l'hypothèque acquiert son opposabilité erga-omnes et prend rang dans l'ordre des sûretés au jour de l'inscription.³⁰⁹ Elle doit être effectuée auprès du bureau de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale dans le ressort duquel est situé le bien grevé.³¹⁰ En cas de pluralité de biens situés dans différents arrondissements, une inscription distincte doit être opérée dans chaque ressort territorial compétent. L'inscription doit être accompagnée de deux bordereaux³¹¹ contenant des mentions obligatoires³¹², et satisfaire au principe de spécialisation. À défaut du respect des mentions requises, l'inscription encourt la nullité relative, à condition que l'irrégularité ait causé un préjudice au tiers.³¹³ L'étendue de l'opposabilité de l'hypothèque est exclusivement liée au contenu de l'inscription, et non à celui de l'acte constitutif.³¹⁴ L'inscription hypothécaire se conserve pendant une période de trente années, à compter de sa date d'inscription.³¹⁵ À défaut de renouvellement effectué dans ce délai, l'effet de la sûreté s'arrête entraînant une perte de rang. L'inscription en renouvellement doit expressément viser celle qu'elle prolonge de sorte qu'en l'absence d'une telle référence, le créancier ne pourra se prévaloir que d'une nouvelle inscription, opérant un reclassement dans l'ordre des sûretés.³¹⁶ La mention marginale complète ce dispositif et vise à porter à la connaissance des tiers les modifications intervenues postérieurement à l'inscription initiale, telles qu'une cession de créance ou de rang.³¹⁷ Bien que les hypothèques légales prennent naissance de plein droit, leur efficacité à l'égard des tiers demeure subordonnée à une inscription³¹⁸ s'opérant par le dépôt de deux bordereaux contenant les indications exigées par la loi.³¹⁹

Sous-section 3 : Étendue de la garantie hypothécaire et ses effets

L'hypothèque, en tant que sûreté réelle immobilière, ne se limite pas à une construction théorique. Son analyse suppose également d'en examiner les effets concrets tant sur la situation juridique du débiteur

³⁰⁷ Loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales, art. 30, *M. B.*, 30 avril 2019, p. 41412.

³⁰⁸ O. CREPLET, « La publicité », *op. cit.*, p. 310.

³⁰⁹ *Ibidem.*, p. 311.

³¹⁰ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 83, al. 1, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³¹¹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 83, al. 2, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³¹² Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 83, al. 2, 1^o-5^o, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³¹³ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 85, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³¹⁴ Trib. trav. Hainaut (div. Mons.), 14 juin 2016, *Annuaire juridique du crédit*, 2016, p. 565.

³¹⁵ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 90, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³¹⁶ F. THIERENS, « Art. 90ter, L. hyp. », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine* (sous la dir. X), Liège, Kluwer, 1993, p. 3.

³¹⁷ Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, *op. cit.*, p. 310.

³¹⁸ O. CREPLET, « La publicité », *op. cit.*, p. 314.

³¹⁹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 91, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

que sur les prérogatives du créancier. Ces effets se manifestent notamment lors de l'exercice des voies d'exécution ou dans le cadre de procédures collectives.

La constitution de l'hypothèque préserve l'usage, la jouissance et la libre disposition du bien grevé au profit de l'affectant hypothécaire tout en assurant la conservation de la valeur d'affectation de la sûreté consentie³²⁰. Le débiteur demeure libre d'accomplir divers actes juridiques tels que l'aliénation du bien hypothéqué ou la constitution d'une nouvelle hypothèque. Il conserve également le droit de percevoir les fruits, les revenus générés par le bien ainsi que les produits ne pouvant être perçus que dans des conditions normales d'exploitation.³²¹ Toute opération excédant l'exploitations ordinaires entraînant la dépréciations de la valeur de l'hypothèque³²² est inopposable au créancier hypothécaire sauf si elle est effectuée de bonne foi et conformément aux pratiques locales, auquel cas le droit du créancier est reporté sur le prix non encore acquitté.³²³ Concernant les baux, ceux contractés de bonne foi après la constitution de l'hypothèque demeurent en principe opposables au créancier pourvu que leur durée n'excède pas neuf années. Toute convention excédant ce terme est automatiquement réduite³²⁴, ne prenant effet qu'à compter de la saisie-exécution immobilière.³²⁵ En cas de détérioration ou de disparition du bien hypothéqué, le créancier peut exiger le remboursement anticipé de sa créance.³²⁶ Toutefois, lorsque la perte résulte d'un cas fortuit, le débiteur est apte à proposer en alternative l'octroi d'un complément de garantie hypothécaire.³²⁷ Cette faculté laissée à la discrétion du débiteur permet de restaurer l'équilibre initial de la sûreté ne laissant autre choix que d'accepter pour le créancier.³²⁸

Le manquement du débiteur à ses obligations contractuelles justifie la mise en œuvre de l'action hypothécaire par laquelle le créancier poursuit la réalisation du bien grevé par voie de saisie-exécution immobilière.³²⁹ Le produit de la vente est alors réparti conformément à l'ordre de priorité prévu par la loi. Le créancier hypothécaire bénéficie d'un droit de préférence lui garantissant un paiement prioritaire sur le prix de vente ainsi que d'un droit de suite lui permettant de faire valoir sa sûreté entre les mains de tout acquéreur subséquent.³³⁰ Lorsqu'un tiers détient l'immeuble hypothéqué³³¹, plusieurs options s'offrent à lui : il peut laisser se poursuivre l'exécution forcée³³², opter pour le délaissement judiciaire du bien avec les conséquences patrimoniales afférentes, s'acquitter de la dette en bénéficiant des mêmes délais que ceux accordés au débiteur originaire ou encore solliciter la purge³³³ de l'immeuble.³³⁴

³²⁰ M. GRÉGOIRE, « Chronique de jurisprudence– Les sûretés réelles et les privilèges– IIIème partie :1981-2002 », *Dr. banc. fin.*, 2003, p. 363.

³²¹ Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, *op. cit.*, pp. 319-322.

³²² consentie dans le cas d'une perceptions de produits à périodicité irrégulière ou non périodique

³²³ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 45.

³²⁴ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 45, 2°, al. 4, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³²⁵ F. HEREMANS, « Les hypothèques », *op. cit.*, p. 268.

³²⁶ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 79, al. 1, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³²⁷ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 44.

³²⁸ D. VERHAEGEN, « Art. 79 L. hyp. », *in Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine*, Liège, Kluwer, 2011, p. 41.

³²⁹ *Ibidem*

³³⁰ F. HEREMANS, « Les hypothèques », *op. cit.*, p. 222.

³³¹ Action hypothécaire intenté à son égard

³³² Ne s'oppose pas à la saisie-exécution immobilière

³³³ opération par laquelle le droit de suite est éteint moyennant l'affectation du prix d'acquisition au paiement des créanciers inscrits.

³³⁴ M. GRÉGOIRE, « L'hypothèque et le mandat hypothécaire », *op. cit.*, p. 113.

En cas de faillite du débiteur, la réalisation des biens immobiliers relève en principe de la compétence du curateur mais le créancier hypothécaire premier inscrit conserve le droit de faire procéder à la vente du bien grevé dès le dépôt du premier procès-verbal de vérification des créances.³³⁵ Toutefois, le curateur peut solliciter la suspension de la procédure pour une durée maximale d'un an à compter de la déclaration de faillite à condition que l'intérêt collectif des créanciers l'exige et qu'une vente ultérieure plus avantageuse pour la masse des créanciers puisse raisonnablement être attendue.³³⁶

Dans le cadre d'un règlement collectif de dettes, toutes les voies d'exécution tendant au recouvrement de sommes d'argent sont suspendues³³⁷. Toutefois, lorsque la décision d'admissibilité est intervenue et que l'ordonnance autorisant la saisie n'est plus susceptible d'opposition, la vente forcée peut être poursuivie mais exclusivement dans l'intérêt de la masse des créanciers.³³⁸

Après avoir précisé les effets attachés à la constitution d'une hypothèque, il convient désormais d'examiner l'étendue de cette garantie à savoir les biens susceptibles d'être grevés et les éléments automatiquement inclus dans son assiette.

La loi hypothécaire³³⁹ énumère limitativement les biens sur lesquels une hypothèque peut être valablement constituée. Seuls les immeubles, sous réserve de certaines exceptions relatives à des biens meubles tels que les navires, peuvent faire l'objet d'une telle sûreté. La notion de « biens immobiliers » au sens de cette législation, renvoie aux droits réels immobiliers qui leur sont attachés desquels figure le droit de propriété.³⁴⁰ Les biens visés sont principalement les immeubles par nature au sens du droit commun à savoir les fonds de terre, les bâtiments ainsi que les constructions fixées au sol.³⁴¹ Cela résulte de la possibilité d'hypothèque sur certains droits réels immobiliers tels que l'emphytéose, le droit de superficie ou l'usufruit, ainsi que sur les éléments considérés comme accessoires immobiliers.³⁴² Toutefois, l'assiette de l'hypothèque est restreinte par une exigence fondamentale : les biens grevés doivent être dans le commerce, c'est-à-dire susceptibles d'aliénation et de saisie.³⁴³ Cette condition garantit l'effectivité économique de la sûreté en permettant au créancier hypothécaire d'exercer son droit de préférence sur le produit de la vente forcée du bien concerné. À l'inverse, les biens hors commerce³⁴⁴ ne peuvent faire l'objet d'une hypothèque en raison de leur inaliénabilité, imprescriptibilité et insaisissabilité.³⁴⁵

³³⁵ CDE., XX. 193.

³³⁶ M. LEMAL, « Effets de la faillite sur les créanciers », in *Guide juridique de l'entreprise théorique et pratique* (sous la dir. M. COEPEL et P. WÉRY), 2e éd., Liège, Kluwer, 2019, p. 87.

³³⁷ C. jud., art. 1675/7

³³⁸ C. jud., art. 1675/7, §2, al. 3.

³³⁹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 45, al. 1, 2°, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³⁴⁰ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, Bruxelles, Bruylant, 1957, p. 444-457.

³⁴¹ Cass., 15 mars 2012, *Arr. Cass.*, 2012, III, p. 678.

³⁴² Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 45, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³⁴³ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 45, al. 1, 1°, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³⁴⁴ ceux relevant du domaine public

³⁴⁵ Cass., 28 janvier 1999, *R.W.*, 2000-2001, p. 1198.

Une distinction doit toutefois être opérée s'agissant des biens appartenant au domaine privé des personnes publiques. Selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation, les biens relevant du domaine public sont ceux affectés à l'usage direct du public ou à un service public par une décision explicite de l'autorité compétente.³⁴⁶ Ces biens bénéficient du régime d'insaisissabilité³⁴⁷ sauf exceptions prévues par le Code judiciaire à savoir : d'une part, les biens que le législateur a expressément déclarés saisissables ; d'autre part, ceux qui ne participent ni à la continuité ni à l'exercice des missions de service public.³⁴⁸ En revanche, les personnes publiques disposent, sur leur domaine privé, d'un droit de propriété soumis au régime de droit commun. Il en résulte que les biens concernés peuvent, sous réserve du respect des formalités administratives requises, être aliénés, donnés à bail, grevés d'hypothèques ou faire l'objet de droits réels tels que l'emphytéose ou la superficie.³⁴⁹ S'agissant des biens du domaine public, ceux-ci peuvent être mis à disposition de personnes privées au moyen de concessions domaniales, lesquelles se caractérisent par la possibilité pour l'administration de modifier unilatéralement les conditions contractuelles ou d'y mettre un terme pour des motifs d'intérêt général. Dans ce cadre, le droit de propriété afférent aux constructions érigées avec l'assentiment de la personne publique, ainsi que l'hypothèque susceptible de grever ces ouvrages, ne porte pas atteinte à la libre administration du domaine public. Il en découle que sauf clause contraire expressément stipulée, le concessionnaire est autorisé à constituer une hypothèque sur les constructions qu'il a réalisées qui s'éteindra de plein droit à au terme de la concession.³⁵⁰

À ce titre, il convient désormais d'examiner l'étendue de l'assiette hypothécaire au regard des éléments que la loi rattache automatiquement à l'immeuble, notamment les accessoires réputés immeubles et les améliorations.

L'article 45 de la loi hypothécaire prévoit que l'hypothèque « *s'étend aux accessoires réputés immeubles et aux améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué* ». ³⁵¹ Ces éléments intègrent de plein droit le gage hypothécaire requérant un simple descriptif de la nature et de la situation du bien dans l'acte constitutif³⁵². Sont notamment considérés comme accessoires immobiliers : les richesses naturelles, les fruits naturels, les fruits civils, les servitudes positives et les droits de mitoyenneté.³⁵³ Les richesses naturelles concernent les ressources du sous-sol à l'exception des nappes pétrolières et des mines. Les fruits naturels désignent les récoltes encore attachées au sol ainsi que les fruits des arbres non encore cueillis, lesquels deviennent meubles dès leur séparation. À compter de l'exploit de saisie du bien hypothéqué, les loyers deviennent des fruits civils immobilisés,³⁵⁴ perçus par le propriétaire en qualité de séquestre judiciaire sauf opposition formelle du créancier. Les loyers valablement cédés ou mis en gage de bonne foi avant l'inscription hypothécaire demeurent opposables. De plus, le conflit entre cessionnaire

³⁴⁶ Cass., 18 mai 2007, *Arr. Cass.*, 2007, V, p. 1045.

³⁴⁷ C. jud., art. 1412bis.

³⁴⁸ C. jud., art. 1412bis, §2, 1°- 2°.

³⁴⁹ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés et privilèges*, t. 5, v.3, *op. cit.*, pp. 202-213.

³⁵⁰ F. HEREMANS, « Les hypothèques », *op. cit.*, pp. 230-231.

³⁵¹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 45, al. 1, 2°, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³⁵² Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 78, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³⁵³ F. HEREMANS, « Les hypothèques », *op. cit.*, p. 247-254.

³⁵⁴ Cass., 9 décembre 2021, *R. W.*, 2021-2022, XXVI, p. 1029.

et créancier est résolu selon la règle de l'antériorité des actes.³⁵⁵ Les servitudes positives et les droits de mitoyenneté, en tant qu'accessoires indissociablement attachés au fonds, sont compris dans le gage hypothécaire, quelle que soit la date de leur établissement.³⁵⁶ Par application du principe selon lequel l'hypothèque s'étend automatiquement aux accessoires immobiliers, les immeubles par destination sont également inclus dans l'assiette même en l'absence de mention expresse dans l'acte. Bien qu'ils aient par nature, la qualité de biens meubles, les immeubles par destination sont juridiquement assimilés à des immeubles en raison du lien d'affectation durable qui les unit au bien principal. Deux catégories se distinguent : d'une part, les biens meubles affectés par un aménagement particulier, à l'usage ou à l'exploitation d'un immeuble dès lors qu'ils présentent une certaine durabilité et une utilité pour le fonds ; d'autre part, les biens attachés à perpétuelle demeure^{357, 358}

Le propriétaire conserve la faculté de désaffecter ces biens, les rendant à nouveau meubles et les soustrayant à l'hypothèque. Toutefois, une telle désaffectation intervenue postérieurement à la constitution de l'hypothèque ne saurait altérer la consistance du gage sans l'accord préalable du créancier. La mobilisation comme l'immobilisation requiert une volonté claire et non équivoque du propriétaire.³⁵⁹

Enfin, la notion d'amélioration, entendue au sens large, recouvre toute adjonction à l'immeuble qu'elle soit antérieure ou postérieure à la constitution de l'hypothèque, naturelle ou artificielle et qu'elle concerne un immeuble par nature ou par destination.³⁶⁰ Sauf exclusion explicite, cette extension de l'assiette hypothécaire s'opère automatiquement.³⁶¹

Sous-section 4 : Hiérarchie entre créancier hypothécaire

Un bien immobilier peut faire l'objet de plusieurs inscriptions hypothécaires au profit de créanciers distincts. Dans une telle configuration, la question de la priorité entre ces sûretés est régie par l'article 81 de la loi hypothécaire consacrant le principe de l'antériorité.³⁶² Ce principe, formulé par l'adage « prior tempore, potior iure »³⁶³, signifie que le créancier dont l'inscription est la plus ancienne bénéficie d'un rang prioritaire par rapport aux créanciers postérieurs. L'article 81 de la loi hypothécaire pose deux principes essentiels : d'une part, le rang d'une hypothèque est fixé en fonction de la date de son inscription dans les registres de la publicité hypothécaire ; d'autre part, lorsque plusieurs inscriptions sont effectuées le même jour, elles sont considérées comme équivalentes en rang sans la prise en compte de l'heure exacte

³⁵⁵ D. VAN GERVEN, « Overdracht en in pandgeving van bestaande en toekomstige schuldvorderingen », *R.W.*, 2004-2005, p. 526.

³⁵⁶ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, *op. cit.*, p. 445.

³⁵⁷ la volonté du propriétaire devant alors se manifester par des signes extérieurs traduisant une intention d'incorporation ou d'embellissement

³⁵⁸ F. HEREMANS, « Les hypothèques », *op. cit.*, p. 249.

³⁵⁹ *Ibidem.*, pp. 252-253.

³⁶⁰ Cass., 15 juin 2001, *Arr. Cass.* 2001, VI, p. 1183.

³⁶¹ Cass., 2 juillet 1901, *Rec. gén. enr. not.*, p. 1902.

³⁶² Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 81, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³⁶³ C. DE BAETS, « Art. 81, L. hyp. », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine*, Liège, Kluwer, 2001, p. 2.

de l'enregistrement.³⁶⁴ Ce dispositif consacre une hiérarchie fondée uniquement sur l'inscription³⁶⁵ et non sur la date de naissance de la créance garantie.³⁶⁶ Ce critère objectif favorise la transparence et la sécurité juridique dans les rapports entre créanciers.

La règle de l'antériorité permet à chaque créancier de connaître sa position dans l'ordre des sûretés et, le cas échéant, de faire valoir son droit de préférence sur le produit de la vente du bien grevé. Toutefois, cette règle peut être aménagée ou écartée dans certaines hypothèses prévues par la loi. En effet, lorsqu'il s'agit d'une hypothèque conventionnelle, le créancier est libre, en vertu du principe de l'autonomie de la volonté, de céder tout ou partie de son rang à un autre créancier, ou encore d'y renoncer³⁶⁷. Par ailleurs, l'hypothèque du receveur des droits de succession accordé au trésor en garantie du paiement des droits de successions³⁶⁸ peut primer des créanciers inscrits antérieurement, dans les conditions fixées par la loi^{369, 370}.

Sous-section 5 : Le créancier hypothécaire face à la vente judiciaire et aux conflits de priorité

Dans le cadre d'une vente immobilière opérée dans un contexte de concours, le droit de préférence attaché à l'hypothèque se reporte sur le prix de vente du bien grevé. L'hypothèque ne confère pas un droit de jouissance mais garantit au créancier inscrit la faculté de se faire payer par priorité sur le produit de la réalisation forcée du bien grevé en fonction du rang qui lui est conféré par la date d'inscription dans les registres de la publicité hypothécaire. Ce droit s'exerce indépendamment de la nature de la procédure³⁷¹ ayant conduit à la vente pourvu que les conditions d'opposabilité soient satisfaites.

La réalisation du bien n'emporte pas extinction de l'hypothèque mais sa conversion en un droit de prélèvement sur le prix de vente. Le créancier hypothécaire intervient ainsi au stade de la distribution des fonds pour faire valoir sa garantie sur le produit net de la vente, après prélèvement des frais de procédure et des créances de rang supérieur. La structure hiérarchique des créanciers s'impose et le créancier hypothécaire ne sera désintéressé qu'à concurrence du solde disponible, dans les limites de son rang d'inscription et du montant garanti.

Cette répartition du prix appelle également une analyse des situations de conflit pouvant survenir entre l'hypothèque et d'autres sûretés réelles. La coexistence de plusieurs créanciers privilégiés soulève des enjeux de hiérarchisation qui méritent d'être envisagés.

³⁶⁴ Y. GODFROID, « Rang et concours des privilèges et sûretés réelles », in *Manuel des sûretés et des privilèges*, (sous la dir. T. HURNER), *op. cit.*, p. 727.

³⁶⁵ c'est-à-dire sur le moment où l'hypothèque devient opposable aux tiers

³⁶⁶ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 81bis, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

³⁶⁷ C. DE BAETS, « Art. 81, L. hyp. », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine*, Liège, Kluwer, 2001, p. 4.

³⁶⁸ Inscription dans les 18 mois du décès.

³⁶⁹ Code des droits de successions., art. 84.

³⁷⁰ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 53.

³⁷¹ Faillite, règlement collectif de dettes ou saisie-exécution immobilière

La répartition du produit de la vente d'un bien immobilier impose inévitablement une mise en balance des causes légitimes de préférence. L'hypothèque garantit au créancier inscrit une priorité par rapport aux autres créanciers inscrits mais ne jouit pas d'une primauté absolue pouvant entrer en conflit avec d'autres sûretés réelles, dont certaines bénéficient d'un rang préférentiel. Ce contexte met en lumière la nécessité d'une hiérarchisation rigoureuse des causes légitimes de préférence et l'analyse du sort réservé aux créanciers hypothécaires face aux titulaires de privilèges spéciaux ou aux créanciers gagistes.

Section 3 : Le créancier gagiste

Sous -section 1 : Le régime juridique du gage : entre tradition et réforme

Sous l'ancien régime, le gage constituait un contrat réel subordonnée à la remise effective d'un bien meuble corporel par le débiteur au créancier à titre de sûreté pour l'exécution d'une obligation.³⁷² La remise de la chose grevée en constituait l'élément déterminant traduisant le caractère réel de l'engagement. Le gage pouvait être constitué tant par le débiteur lui-même que par un tiers, au profit du créancier gagiste.³⁷³

La loi du 11 juillet 2013, insérée au Livre III, Titre XVII, du Code civil,³⁷⁴ a opéré une réforme substituant au régime du contrat réel un régime consensuel. Dès lors, la seule rencontre des volontés des parties suffit à la formation du gage, sans qu'une dépossession matérielle ne soit exigée.³⁷⁵ Cette réforme a également modernisé les règles applicables à l'opposabilité et à l'exécution de la sûreté, en instaurant notamment le Registre national des gages, lequel constitue désormais le principal vecteur de publicité de la sûreté mobilière.³⁷⁶

Le droit positif distingue dorénavant deux formes de gage : le gage sans dépossession dénommé *gage de registre* et le gage avec dépossession.³⁷⁷ Dans ce dernier cas, la dépossession physique du bien constitue une modalité d'opposabilité à l'égard des tiers, sans toutefois affecter la validité intrinsèque de la convention. Le gage se définit comme une sûreté réelle mobilière ayant pour fonction de garantir l'exécution d'une obligation déterminée.³⁷⁸

³⁷² Anc. C. civ., art. 2071, al. 1.

³⁷³ Cass., 24 mai 1855, *B. J.*, 1855, p. 722.

³⁷⁴ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

³⁷⁵ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 98.

³⁷⁶ M. GREGOIRE, « Le gage avec et sans dépossession », in *Manuel des Sûretés et des Privilèges* (sous la dir. T. HURNER), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2021, p. 31.

³⁷⁷ P. FRANCOIS, « Art. 41-45 Pandwet », in *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* (sous la dir. X), Mechelen, Wolter Kluwer Belgium, 2024, pp. 101-106.

³⁷⁸ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 1, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

Conformément à sa nature mobilière, le gage ne peut porter que sur des biens meubles corporel ou incorporel admettant tout de même certaines atténuations.³⁷⁹ Ainsi, un bien meuble devenu immeuble par destination ou par incorporation peut faire l'objet d'un gage valable. En outre, lorsque le bien grevé acquiert ultérieurement la qualité d'immeuble, la sûreté demeure opposable³⁸⁰ pour autant que les conditions d'opposabilité aient été valablement remplies lors de sa constitution.³⁸¹ La sûreté peut porter aussi bien sur des biens individualisés que sur des universalités de biens, qu'elles soient de fait ou de droit.³⁸² Cette flexibilité permet notamment la constitution d'un gage sur un fonds de commerce comprenant divers éléments corporels et incorporels ou encore sur une exploitation agricole. En outre, la loi autorise le gage de biens futurs, c'est-à-dire de biens non encore présents dans le patrimoine du constituant au moment de la conclusion de la convention.³⁸³ Dans une telle hypothèse, le gage ne déploiera ses effets qu'à compter de l'entrée du bien dans le patrimoine du débiteur et devra être déterminé ou déterminable³⁸⁴.³⁸⁵

Sous-section 2 : Les conditions de validité et l'opposabilité du gage

La convention de gage est régie par le droit commun par rapport à la qualité du constituant, qu'il s'agisse du débiteur principal ou d'un tiers tenu *propter rem*.³⁸⁶ L'article 2 du Livre III, Titre XVII, du Code civil consacre la dématérialisation du gage en érigeant celui-ci en contrat consensuel dont la formation repose désormais sur le seul échange des consentements entre le constituant et le créancier gagiste³⁸⁷.³⁸⁸ L'article 3 autorise, en complément, la constitution du gage par un représentant³⁸⁹ pour autant que l'identité des bénéficiaires actuels ou futurs soit déterminable sur la base de la convention.³⁹⁰ Dans cette hypothèse, les droits résultant de la sûreté sont rattachés au patrimoine desdits bénéficiaires tandis que le représentant est habilité à exercer l'ensemble des prérogatives attachées à la qualité de créancier gagiste. Sauf stipulation contraire, leur responsabilité est engagée solidairement.³⁹¹ La validité de la convention est en outre subordonnée à la capacité du constituant de disposer du bien grevé. Celui-ci doit, à ce titre, être titulaire d'un droit réel lui conférant le pouvoir de constituer une sûreté réelle tel un droit de propriété ou un droit d'usage assorti de facultés de disposition.³⁹² À défaut, la convention n'est pas automatiquement entachée de nullité de sorte que le gage demeure opposable pour autant que le

³⁷⁹ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 7, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

³⁸⁰ En vertu du principe de continuité de la sûreté

³⁸¹ M. GREGOIRE, « Le gage avec et sans dépossession », *op. cit.*, p. 43.

³⁸² *Ibidem.*, p. 40.

³⁸³ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 8, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

³⁸⁴ F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *Rev. Fac. Liège*, 2013, p. 343.

³⁸⁵ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, pp. 126-129.

³⁸⁶ M. GREGOIRE, « Le gage avec et sans dépossession », *op. cit.*, p. 34.

³⁸⁷ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 2, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

³⁸⁸ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 115.

³⁸⁹ Représentant du créancier gagiste

³⁹⁰ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 2, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

³⁹¹ M. GREGOIRE, « Le gage avec et sans dépossession », *op. cit.*, p. 33.

³⁹² J. CAEYMAEX, TH. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 170.

créancier ait pu légitimement et raisonnablement croire que le constituant disposait de ce pouvoir.³⁹³ Lorsque le constituant n'agit pas en qualité de consommateur, la convention de gage doit être constatée par écrit à des fins probatoires.³⁹⁴ Ce document doit comporter un certain nombre de mentions substantielles, telles que l'identification précise des biens grevés, des créances garanties, ainsi que du montant maximal à concurrence duquel ces créances sont couvertes.³⁹⁵ L'absence d'écrit ne remet pas en cause la validité du gage de sorte que la preuve de la convention peut être rapportée par d'autres modes d'exception³⁹⁶ à la preuve par écrit³⁹⁷.³⁹⁸ En revanche, un écrit ne comportant pas les mentions requises ne permet pas l'enregistrement du gage au Registre national, compromettant ainsi son opposabilité aux tiers.³⁹⁹ S'agissant du gage avec dépossession, celui-ci demeure également un contrat consensuel et sa preuve peut être rapportée par tous voies de droit.⁴⁰⁰ En l'absence d'écrit, la dépossession matérielle du bien constitue à la fois un mode de preuve de l'existence de la convention et la condition d'opposabilité de la sûreté aux tiers.⁴⁰¹

Par exception, lorsque le constituant agit en qualité de consommateur, un régime dérogatoire au principe du consensualisme s'applique, imposant un contrat solennel.⁴⁰² La convention de gage doit revêtir la forme écrite et comporter un certain nombre de mentions substantielles. Lorsque la convention prend la forme d'un acte unilatéral⁴⁰³, elle doit être signée et contenir la mention du montant garanti ou, à défaut, d'un plafond exprimé en toutes lettres.⁴⁰⁴ S'il s'agit d'un contrat synallagmatique,⁴⁰⁵ il est exigé que soit établi autant d'originaux qu'il y a de parties présentant un intérêt distinct, avec indication expresse de la valeur du bien grevé.⁴⁰⁶ L'écrit étant une condition de validité, l'absence des mentions requises entraîne l'impossibilité d'enregistrement du gage.⁴⁰⁷ Il convient toutefois de distinguer cette hypothèse du gage avec dépossession constitué par un consommateur. Dans ce cas, la doctrine majoritaire reconnaît que le contrat conserve sa nature consensuelle⁴⁰⁸ sans que les exigences de forme prévues à l'article 4, alinéa

³⁹³ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 6, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

³⁹⁴ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 4, al. 1, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

³⁹⁵ F. GEORGE, « La preuve du contrat de gage », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2021, p. 48.

³⁹⁶ Aveu, serment, commencement d'écrit ..

³⁹⁷ C. civ., art 8. 12; art. 8. 14.

³⁹⁸ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 157.

³⁹⁹ F. GEORGE, « La preuve du contrat de gage », *op. cit.*, p. 55.

⁴⁰⁰ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 40, al. 1, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴⁰¹ F. GEORGE, « La preuve du contrat de gage », *op. cit.*, p. 56.

⁴⁰² Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 4, al. 2, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴⁰³ C. civ., art. 8.21.

⁴⁰⁴ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 4, al. 3, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴⁰⁵ C. civ., art. 8.20.

⁴⁰⁶ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 102.

⁴⁰⁷ F. GEORGE, « La preuve du contrat de gage », *op. cit.*, p. 56.

⁴⁰⁸ J. CAEYMAEX, TH. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, *op. cit.*, 2023, pp. 189-190.

2, ne trouvent à s'appliquer.⁴⁰⁹ La preuve de la convention doit néanmoins être rapportée par un écrit soumis selon la nature du contrat aux prescriptions des articles 8.20 ou 8.21 du Code civil. L'opposabilité du gage aux tiers résulte, en tout état de cause, de la seule dépossession matérielle du bien sans qu'un enregistrement au registre des gages ne soit requis^{410, 411}

L'opposabilité du gage repose sur son enregistrement au sein du registre des gages, lequel confère à la sûreté un effet *erga omnes*.⁴¹² Ce registre national, informatisé et centralisé auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale,⁴¹³ constitue le support de publicité permettant de garantir l'efficacité de la sûreté à l'égard des tiers en fixant notamment le rang du créancier gagiste.⁴¹⁴ L'enregistrement doit comporter un ensemble de mentions substantielles, telles que l'identification des parties, la désignation des biens grevés et le montant maximal garanti.⁴¹⁵ Le créancier gagiste est tenu d'informer le constituant de l'accomplissement de cette formalité.⁴¹⁶ L'efficacité de l'enregistrement dépend également de l'exactitude des données communiquées. Une identification erronée du constituant, du créancier ou une désignation inexacte des biens grevés peut entraîner l'inopposabilité de la sûreté, sauf si une recherche raisonnable permet néanmoins de retrouver l'inscription dans le registre.⁴¹⁷ À l'inverse, une erreur relative à la description de la créance garantie n'est pas de nature à priver l'enregistrement de ses effets. L'enregistrement produit ses effets pendant une durée déterminée de dix ans. À l'issue de ce délai, le gage cesse d'être consultable dans le registre, sauf renouvellement intervenu avant l'expiration du terme. Ce renouvellement peut être total ou partiel, et porter sur une réduction du montant garanti ou de l'assiette du gage.⁴¹⁸ En cas de cession de la créance garantie, le gage subsiste mais le bénéfice de la sûreté doit être transféré par un enregistrement distinct à la charge du cédant.⁴¹⁹ Tant que cette formalité n'est pas accomplie, le gage continue à produire ses effets au profit du cédant.⁴²⁰ En présence d'un manquement grave du constituant du gage, le juge peut ordonner la remise des biens grevés ou leur mise sous séquestre judiciaire permettant de transformer un gage sans dépossession en une sûreté assortie d'une prise de possession effective.⁴²¹

⁴⁰⁹ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 40, al. 2, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴¹⁰ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 39, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴¹¹ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, pp. 150-153.

⁴¹² Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 15, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴¹³ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 26, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴¹⁴ M. GREGOIRE, « Le gage avec et sans dépossession », *op. cit.*, p. 34.

⁴¹⁵ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 30, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴¹⁶ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 29, §1, al. 3, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴¹⁷ M. GREGOIRE, « La réforme des sûretés réelles mobilières et son influence sur la pratique notariale », *Rev. not. b.*, 2018, MMMCXIX, pp. 411-436.

⁴¹⁸ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 35, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴¹⁹ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 23, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴²⁰ P. FRANÇOIS, « De nieuwe Pandwet: enkele praktische beschouwingen vanuit het oogpunt van de bankir », in *Een kritische blik op zekerheden, prijsregulering en ontslag* (sous la dir. X), Anvers, Intersensia, 2016, pp. 41-70.

⁴²¹ M. GREGOIRE, « Le gage avec et sans dépossession », *op. cit.*, p. 38.

Enfin, la radiation de l'enregistrement constitue le mécanisme de purge de la sûreté pouvant être réalisée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, être demandée judiciairement par le constituant.⁴²²

Sous-section 3. Les effets juridiques

L'assimilation opérée par le nouveau Code civil du gage à une sûreté réelle mobilière emporte la reconnaissance des deux attributs classiques attachés aux droits réels : le droit de préférence et le droit de suite.⁴²³ La finalité du gage se matérialise à travers le droit de préférence en ce qu'elle permet au créancier gagiste de se voir attribuer à titre prioritaire, le produit de la réalisation du bien grevé.⁴²⁴ Cette préférence est renforcée par le législateur en érigeant le gage au rang de privilège en opérant un renvoi explicite à l'article 12 de la loi hypothécaire⁴²⁵.⁴²⁶ Par ailleurs, le gage confère également un droit de suite selon lequel « *le gage suit les biens grevés en quelques mains qu'ils passent* »⁴²⁷.

La procédure de réalisation du gage varie selon la qualité du constituant et repose sur un régime dual. Lorsque le constituant du gage est un consommateur⁴²⁸ la réalisation du gage est subordonnée à un contrôle juridictionnel a priori ayant pour finalité la préservation des intérêts du constituant consommateur.⁴²⁹ Le créancier gagiste n'est pas tenu d'obtenir un titre exécutoire distinct étant donné que la sûreté dont il est nanti est réputée constituer un titre emportant exécution parée⁴³⁰. Il doit néanmoins introduire une demande d'autorisation auprès du tribunal de première instance⁴³¹ dans le cadre d'une procédure contradictoire après mise en demeure du constituant⁴³² resté en défaut.⁴³³ Le juge peut alors autoriser la réalisation du gage selon l'un des trois modes suivants : la vente de gré à gré, la vente publique ou l'appropriation du bien gagé moyennant évaluation préalable par un expert.⁴³⁴ Toute clause contractuelle dérogeant à ce régime, telle qu'un pacte commissaire exprès ou une clause de voie

⁴²² Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 36, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴²³ C. civ., art. 3.3.

⁴²⁴ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 1, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴²⁵ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 81bis, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁴²⁶ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 1, al. 1, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴²⁷ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 1, al. 1, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴²⁸ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 46, al. 1, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴²⁹ R. ROZENBERG, « Exécution forcée et réalisation des sûretés réelles mobilières », in *Les sûretés réelles mobilières* (sous la dir. X), Liège, Anthemis, 2017, p. 119

⁴³⁰ C. STANDAERT, « Réalisation du gage : aspects de droit belge et comparaison avec le droit luxembourgeois des garanties financières », *DAOR.*, 2024, CXLIX, p. 7.

⁴³¹ C. jud., art. 1395, al. 3.

⁴³² E. DIRIX, « Art. 46 pandwet », in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* (sous la dir. X), Anvers, Kluwer, 2019, p. 127.

⁴³³ Gand, 21 mai 2007, *R. W.*, 2009-2010, X, p. 429.

⁴³⁴ C. STANDAERT, *op. cit.*, p. 7.

parée permettant l'appropriation ou la vente sans contrôle judiciaire préalable est réputée nulle.⁴³⁵ Cette nullité demeure toutefois circonscrite aux stipulations insérées lors de la constitution du gage de sorte que si de telles clauses sont convenues postérieurement à la défaillance du constituant, elles peuvent valablement produire effet dans la mesure où elles sont librement consenties en dehors de toute situation de contrainte.⁴³⁶

À l'inverse, lorsque le constituant n'agit pas en qualité de consommateur, la réalisation de la sûreté mobilière obéit à un régime libéralisé fondé sur le principe d'autonomie de la volonté.⁴³⁷ Le créancier gagiste peut exercer son droit de réalisation sans autorisation judiciaire préalable dès la survenance de la défaillance du débiteur en procédant à la vente, à la location ou à l'appropriation des biens grevés.⁴³⁸ Ces modalités peuvent être fixées par convention entre les parties soit lors de la conclusion du contrat de gage, soit à un moment ultérieur.⁴³⁹ À défaut d'accord, le créancier peut de manière autonome recourir à l'une des trois formes de réalisation prévues par la loi à l'exclusion de l'appropriation qui reste quant à elle subordonnée à des conditions spécifiques.⁴⁴⁰ En cas d'accord anticipé sur ce mode, la valeur du bien doit être déterminée par un expert ou par référence au prix de marché dans le cas d'un bien négocié sur un marché.⁴⁴¹ Une fois le débiteur notifié et à défaut d'opposition, le créancier peut solliciter un huissier afin d'obtenir la remise matérielle du bien.⁴⁴² En cas de contestation, le juge des saisies est compétent pour suspendre la procédure de réalisation et en apprécier la régularité.⁴⁴³ Quelles que soient les modalités choisies, la réalisation doit être menée de bonne foi et de manière économiquement justifiée faute de quoi la responsabilité du créancier peut être engagée.⁴⁴⁴

En complément des régimes différenciés précités, certaines règles générales s'appliquent de manière uniforme à la procédure de réalisation indépendamment de la qualité du constituant.⁴⁴⁵ Ces dispositions visent à concilier l'efficacité de la sûreté avec le respect des droits du débiteur et des tiers. Le constituant ou tout tiers intéressé conservent la faculté de libérer le bien grevé par le paiement de la créance garantie et des frais déjà exposés pour autant que la réalisation ne soit pas encore intervenue.⁴⁴⁶ Le créancier gagiste peut recourir aux modes classiques de réalisation que sont la vente publique, la vente de gré à

⁴³⁵ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 46, al. 2, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴³⁶ C. STANDAERT, *op. cit.*, p. 9.

⁴³⁷ M. GREGOIRE, « Le gage avec et sans dépossession », *op. cit.*, p. 32.

⁴³⁸ Y. GODFROID, « Rang et concours des privilèges et sûretés réelles », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine* (sous la dir. X), Liège, Wolter Kluwer Belgium, 2019, p. 24.

⁴³⁹ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 47, al. 6, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴⁴⁰ C. STANDAERT, *op. cit.*, p. 11.

⁴⁴¹ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 56, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴⁴² J. JANSSENS DE VAREBEKE et A. RICHOUX, « Exécution du gage : regard pratique des huissiers de justice », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Bruxelles, Wolter Kluwer Belgium, 2022, p. 43.

⁴⁴³ C. STANDAERT, *op. cit.*, p. 15.

⁴⁴⁴ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 47, al. 3, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴⁴⁵ M. GREGOIRE, « Le gage avec et sans dépossession », *op. cit.*, p. 33.

⁴⁴⁶ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 50, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

gré ou la location du bien.⁴⁴⁷ Toutefois, dans le cadre d'une vente de gré à gré, il lui est interdit de se porter acquéreur afin de prévenir les abus⁴⁴⁸.⁴⁴⁹ En outre, les parties peuvent convenir d'une appropriation du bien par le créancier dès la conclusion du contrat ou postérieurement sous réserve des conditions légales précitées. À tout moment, les parties peuvent saisir le juge pour contester la mise en œuvre de la réalisation emportant un effet suspensif de la réalisation.⁴⁵⁰ Les parties sont en mesure de réclamer un contrôle juridictionnel a posteriori relatif au mode de réalisation ou à l'affectation du produit.⁴⁵¹ Le produit issu de la réalisation est imputé par priorité sur la créance garantie et sur les frais de réalisation jugés raisonnables.⁴⁵² En cas de pluralité de créanciers gagistes, le partage du produit s'opère en fonction du rang respectif de chacun.⁴⁵³

La réalisation du gage peut engendrer une situation de concours entre créanciers sur le produit de la vente du bien grevé. Dans ce cadre, les conflits de priorité sont tranchés sur la base du principe d'antériorité.⁴⁵⁴ Le rang des créanciers gagistes est déterminé, selon le cas, soit par la date d'enregistrement pour les gages sans dépossession, soit par la date de la prise de possession effective pour les gages avec dépossession.⁴⁵⁵ En cas de simultanéité d'enregistrements ou de prises de possession, les créanciers concernés sont réputés occuper un rang identique et se partagent le produit au prorata de leurs créances respectives. Lorsque le bien grevé acquiert ultérieurement la qualité d'immeuble, le rang du créancier gagiste est apprécié au regard de la date d'enregistrement du gage, comparée à celle de l'inscription de l'hypothèque ou du privilège immobilier en cause.⁴⁵⁶

Sous-section 4 : Vers une reconnaissance d'un droit préférentiel du gagiste sur la plus-value ?

Dans le cadre d'un concours de créanciers ayant conduit à la vente d'un immeuble, il y a lieu de déterminer si le créancier gagiste peut bénéficier d'une priorité particulière lorsqu'il a contribué à la valorisation du bien. L'hypothèse examinée concerne un gage portant sur un bien meuble corporel tel qu'une cuisine équipée ou une chaudière installée par le débiteur dans l'immeuble lui appartenant. Le bien ainsi grevé acquiert la qualité d'immeuble par incorporation en raison de sa fixation durable.⁴⁵⁷ Cette incorporation ne remet pas en cause la validité du gage à condition que les règles d'opposabilité aient été

⁴⁴⁷ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 51, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴⁴⁸ Abus de position dominante

⁴⁴⁹ J. JANSSENS DE VAREBEKE et A. RICHOUX, « Exécution du gage : regard pratique des huissiers de justice », *op. cit.*, p. 44.

⁴⁵⁰ A. BOULVAIN, *Tome V : les sûretés et privilèges, Vol. 2 – Sûretés réelles mobilières et privilèges mobiliers*, Bruxelles, Bruylant, 2023, pp. 183-195.

⁴⁵¹ M. GREGOIRE, « Le gage avec et sans dépossession », *op. cit.*, p. 34.

⁴⁵² Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 56, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴⁵³ J. JANSSENS DE VAREBEKE et A. RICHOUX, « Exécution du gage : regard pratique des huissiers de justice », *op. cit.*, pp. 47-48.

⁴⁵⁴ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 57, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴⁵⁵ Y. GODFROID, « Rang et concours des privilèges et sûretés réelles », *op. cit.*, p. 728.

⁴⁵⁶ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 57, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴⁵⁷ Liège, 11 septembre 2014, *R. G. D. C.*, 2016, IV, p. 220.

respectées. L'article 19 du Livre III, Titre XVII, du Code civil précise que l'immobilisation d'un bien grevé ne fait pas obstacle à l'exercice du droit de préférence⁴⁵⁸ du créancier gagiste sur le produit de la vente.⁴⁵⁹

Lors de la réalisation de l'immeuble, le droit de préférence du créancier gagiste est préservé sur la partie du prix de vente correspondant à la valeur du bien initialement grevé. Cette situation peut toutefois conduire à un conflit entre le créancier gagiste, le créancier hypothécaire et le titulaire d'un privilège spécial sur l'immeuble. En principe, ce conflit est tranché par la règle d'antériorité des inscriptions dont le rang des créanciers dépend de la date d'opposabilité de la sûreté réelle.⁴⁶⁰ Néanmoins, une interrogation peut alors émerger : lorsque le créancier gagiste n'est pas prioritaire selon cette règle, pourrait-on lui accorder une attribution préférentielle limitée à la plus-value apportée à l'immeuble ?

Cette hypothèse repose sur une lecture économique du droit des sûretés consistant à reconnaître au créancier gagiste un droit préférentiel équivalent à celui du privilège spécial sur immeubles de l'entrepreneur⁴⁶¹ strictement limité à l'enrichissement réel procuré. Il ne s'agirait pas de lui accorder ce droit sur l'ensemble du produit de la vente mais uniquement sur la fraction du prix correspondant à la contribution apportée à la valeur du bien.

Une telle solution permettrait de mieux refléter la logique fonctionnelle des sûretés en tenant compte de l'apport concret du créancier à la valorisation du bien vendu. Elle pourrait également assurer un équilibre plus juste entre les différents créanciers.

Titre 2 : Analyse des règles de priorité entre les créanciers

Chapitre 1 : Principes fondamentaux du droit des sûretés

L'article 3.36 du Code civil opère une refonte cohérente des principes généraux gouvernant les recours des créanciers sur le patrimoine du débiteur. En intégrant dans une même disposition les règles relatives au droit de gage général, à l'exécution forcée et à la répartition en cas de concours, le législateur affirme une conception unifiée des garanties. Ce socle normatif encadre les modalités selon lesquelles les créanciers peuvent poursuivre la réalisation de leurs droits en cas de défaillance.

Trois principes structurent cette mécanique juridique. Le premier est celui de la sujétion uniforme des biens du débiteur, selon lequel tous ses biens présents et à venir répondent de ses engagements. Ce principe détermine l'étendue de la garantie dont disposent les créanciers sur le patrimoine du débiteur. Le second concerne l'exercice effectif de ce droit au moyen de l'exécution forcée. Il suppose des conditions strictes tenant à l'existence d'un titre exécutoire et à l'inexécution de l'obligation. Enfin, le

⁴⁵⁸ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 129.

⁴⁵⁹ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 19, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁴⁶⁰ F. GEORGES, « La réforme des sûretés mobilières », *Rev. dr. ULg*, 2013, p. 344

⁴⁶¹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 27, 5°, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

troisième principe, celui d'égalité entre créanciers régit la répartition du produit de la réalisation en cas de concours sauf lorsqu'une cause légitime de préférence vient y déroger.

Les trois sections qui suivent se proposent d'examiner successivement chacun de ces principes afin de dégager les fondements, les limites et les implications pratiques du régime général du droit des créanciers sur les biens du débiteur.

Section 1 : Le principe de sujétions uniforme des biens du débiteur

Le principe de la sujétion uniforme des biens du débiteur anciennement consacré par l'article 7 de la loi hypothécaire⁴⁶² trouve désormais sa traduction dans l'article 3.36, alinéa 1 du nouveau Code civil.⁴⁶³ Cette disposition énonce que « *à moins que la loi ou le contrat n'en dispose autrement, le créancier peut exercer son droit de recours sur tous les biens de son débiteur* ». ⁴⁶⁴ Il en ressort que l'intégralité du patrimoine du débiteur, qu'il soit mobilier ou immobilier, présent ou futur, corporel ou incorporel, constitue le gage commun de ses créanciers.⁴⁶⁵ Ce principe implique que tous les biens composant le patrimoine du débiteur sont affectés au désintéressement de l'ensemble de ses créanciers, qu'ils soient chirographaires ou titulaires d'une cause légitime de préférence.⁴⁶⁶ Le débiteur répond ainsi de ses engagements personnels sur l'universalité de son patrimoine comprenant « *ensemble de ses biens et obligations, présents et à venir* ». À cet égard, seule l'existence d'un engagement personnel du débiteur justifie l'application de la sujétion uniforme des biens du débiteur⁴⁶⁷. ⁴⁶⁸

L'article 3.36 du Code civil reconduit donc, sous une formulation modernisée un droit de gage général au profit de chaque créancier. Ce droit permet à tout créancier assujettis à une inexécution d'engager des poursuites sur un ou plusieurs biens du débiteur.⁴⁶⁹ Toutefois, certaines limitations sont apportées. Ainsi, « *le créancier ne peut commencer les poursuites en expropriation des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués* »⁴⁷⁰. Il s'agit là d'une exception légale au principe de saisissabilité générale des biens du débiteur.⁴⁷¹

Par ailleurs, tous les biens ne sont pas nécessairement susceptibles d'exécution.⁴⁷² En effet, la loi prévoit des insaisissabilités légales à travers les articles 1408 et suivants du Code judiciaire⁴⁷³ énumérant certains biens meubles insaisissables en raison de leur nature ou pour des raisons relatives à la dignité

⁴⁶² « *Quiconque est obligé personnellement est tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir* ».

⁴⁶³ Y. GODFROID, « Rang et concours des privilèges et sûretés réelles », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine* (sous la dir. X), *op. cit.*, p. 14.

⁴⁶⁴ C. civ., art. 3.36, al. 1.

⁴⁶⁵ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, pp. 29-30.

⁴⁶⁶ P. BOSSARD, « Le périmètre de l'action oblique », *R. G. D. C.*, 2015, VII, pp. 347-358.

⁴⁶⁷ En cas d'obligation *propter rem*, le débiteur ne répond que sur le bien grevé.

⁴⁶⁸ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 23.

⁴⁶⁹ D. MICHIELS, A. DURIAU, « Art. 42 L. hyp », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine* (sous la dir. X), Liège, Wolter Kluwer Belgium, 2024, p. 55.

⁴⁷⁰ C. jud., art. 1563.

⁴⁷¹ Liège, 30 octobre 2007, R. R. D., 2007, CXXIV, p. 308.

⁴⁷² J. CAEYMAEX, TH. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, *op. cit.*, 2023, p. 30.

⁴⁷³ Cass., 23 juin 1994, *J. L. M. B.*, 1994, p. 986.

humaine. Il en est de même pour les personnes morales de droit public protégées par l'article 1412bis du même code prévoyant une immunité d'exécution sur leurs patrimoines sous réserve des exceptions mentionnées au second alinéa^{474, 475}

En outre, la théorie de l'unicité du patrimoine consacrée dans le nouveau code civil⁴⁷⁶ postule que toute personne est titulaire d'un seul patrimoine⁴⁷⁷ constituant le gage commun de ses créanciers.⁴⁷⁸ Le législateur admet tout de même des hypothèses de division patrimoniale. À titre d'exemple, l'acceptation d'une succession sous bénéfice d'inventaire⁴⁷⁹ permet à l'héritier de limiter sa responsabilité au montant de l'actif successoral de sorte qu'il ne répondra du passif de la succession qu'à concurrence de l'actif et exclusivement sur les biens successoraux.⁴⁸⁰ Il en va de même pour la séparation des patrimoines⁴⁸¹ qui peut être sollicitée par les créanciers successoraux.⁴⁸² Cette procédure vise à soustraire les biens successoraux au concours des créanciers personnels de l'héritier. Contrairement au bénéfice d'inventaire, cette séparation ne produit ses effets qu'à l'égard des créanciers qui en font la demande et uniquement sur les biens visés par celle-ci^{483, 484}

Section 2 : Le principe d'exécution forcée sur les biens du débiteur

L'article 3.36 du nouveau Code civil opère une synthèse substantielle des anciens articles 7 et 8 de la loi hypothécaire en unifiant les principes de sujétion uniforme du patrimoine du débiteur et de gage commun des créanciers. Cette disposition énonce que sauf stipulation contractuelle ou disposition légale contraire, le créancier peut exercer son droit de recours sur l'ensemble des biens du débiteur.⁴⁸⁵ Le patrimoine du débiteur constitue dès lors le support de la garantie offerte aux créanciers lesquels disposent d'un droit d'exécution forcée.

L'exécution forcée en tant que modalité d'exercice du droit de gage général suppose la réunion de deux conditions : l'inexécution de l'obligation par le débiteur et la détention d'un titre exécutoire par le créancier.⁴⁸⁶ L'obtention d'un titre exécutoire constitue ainsi la condition préalable et indispensable à la

⁴⁷⁴ C. jud., art. 1408. ; art. 1412bis.

⁴⁷⁵ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 31.

⁴⁷⁶ C. civ., art. 3.35.

⁴⁷⁷ L. STAS, « Donation « de residuo » : quelques réflexions civiles et fiscales sur la façon de protéger les intérêts de l'appelé », *Rec. gén. enr. not.*, 2018, IX-X, pp. 541-558.

⁴⁷⁸ Y. GODFROID, « Rang et concours des privilèges et sûretés réelles », *op. cit.*, p. 701.

⁴⁷⁹ Anc. C. civ., art. 802.

⁴⁸⁰ Cass., 5 septembre 2014, *Arr. Cass.*, 2014, IX, p. 1769.

⁴⁸¹ Liège, 24 novembre 1911, *Pas.*, 1912, III, p. 42.

⁴⁸² Anc. C. civ., art. 878.

⁴⁸³ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 24.

⁴⁸⁴ J. CAEYMAEX, TH. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, *op. cit.*, 2023, pp. 25-27.

⁴⁸⁵ R. LINDEMANS, J. VAN DROOGHENBROECK, S. BRIJS, *Incidence des procédures collectives d'insolvabilité sur les droits d'exécution des créanciers individuels*, Herentals, Knops Publishing, 2017, pp. 10-50.

⁴⁸⁶ Cass., 17 juin 2024, *R.W.*, 2024-2025, I, p. 21 ; Cass., 23 mai 1991, *Act. dr.* 1991, p. 783. ; Cass., 28 mai 2021, *T. Not.*, 2023, XII, p. 827.

mise en œuvre de l'exécution forcée concrétisant le droit à l'exécutions forcée des créanciers.⁴⁸⁷ En cas de défaillance du débiteur, la saisie-exécution devient alors l'instrument par lequel le créancier peut réaliser effectivement son droit en faisant saisir et vendre les biens du débiteur pour satisfaire sa créance.⁴⁸⁸ Toutefois, l'exercice de ce droit n'est pas absolu et demeure encadré par des limites légales et jurisprudentielles dont l'interdiction de l'abus de droit⁴⁸⁹ ainsi que le respect des dispositions du Code judiciaire.⁴⁹⁰

En complément, un régime de publicité des mesures d'exécution a été instauré afin d'assurer la transparence de la procédure et l'opposabilité des actes aux tiers. Ce mécanisme participe à la sécurité juridique, tant pour les créanciers que pour les tiers acquéreurs. Le principe de l'exécution forcée étant d'ordre supplétif, les parties peuvent y déroger conventionnellement au moyen de clauses d'insaisissabilité.⁴⁹¹ Il n'en demeure pas moins que ces stipulations ne produisent d'effets qu'entre les parties et demeurent inopposables aux tiers. Les créanciers poursuivants conservent le droit de faire saisir les biens du débiteur malgré leur existence.⁴⁹²

Section 3 : Le principe d'égalité des créanciers

Le principe d'égalité des créanciers résultant de la fusion des anciens articles 7 et 8 de la loi hypothécaire est désormais consacré à l'article 3.36, alinéa 2 du Code civil. Celui-ci énonce que, « *en cas de concours entre les créanciers, le produit de réalisation sera distribué entre ceux-ci en proportion de leurs créances, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence. Un créancier peut conclure un contrat avec son débiteur par lequel il renonce, au profit de certains ou de tous les créanciers, au rang que la loi lui attribue* »⁴⁹³. Cette disposition consacre la règle dite de répartition par contribution selon laquelle les créanciers sont désintéressés au prorata du montant de leur créance dès lors que les conditions du concours sont réunies. Le produit de la réalisation des biens du débiteur est ainsi affecté à une répartition proportionnelle entre les créanciers sans distinction fondée sur leur nombre ou leur qualité à l'exception des créanciers disposant d'une cause légitime de préférence.⁴⁹⁴ Cette règle repose sur un principe de solidarité passive face à l'insolvabilité du débiteur en ce que les pertes économiques sont supportées équitablement entre les créanciers selon le montant de leur créance respective.⁴⁹⁵

⁴⁸⁷ E. DIRIX, « Art. 3.36 BW », in *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* (sous la dir. X), Mechelen, Wolter Kluwer Belgium, 2024, pp. 34-35.

⁴⁸⁸ C. VOET, « Des exécutions forcées », in *Focus sur les saisies* (sous la dir. M. BAETENS-SPETSCHINSKY, S. BENNIS, P. BOURGEOIS, A. CANIVET, R. DE ZUTTER, A. HEINDRYCKX, Y. LENDERS, K. PARIDAEN, V. PIMPURNIAUX, A. SERVE, F. TORO FRANCO, E. VAN DIJK, A. VAN HIMST, A. VAN LANCKER, T. VAN LANDEGHEM, L. VAN VRACEM, C. VOET), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2023, pp. 145-149.

⁴⁸⁹ Cass., 19 décembre 2019, *J. T.*, 2021, VIDCCCXLVIII, p. 199.

⁴⁹⁰ E. DIRIX, « Art. 3.36 BW », *op. cit.*, p. 43.

⁴⁹¹ C. DE WULF, « Règles relatives au contenu », in *La rédaction d'actes notariés. Droit des personnes et droit patrimonial de la famille* (sous la dir. C. DE WULF), Waterloo, Kluwer, 2013, pp. 343-432.

⁴⁹² M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 22.

⁴⁹³ C. civ., art. 3.36, al. 2.

⁴⁹⁴ A. LEMAIRE, F. GEORGES, « Deux difficultés endémiques du règlement collectif de dettes : l'autorisation de vente d'immeubles et le sort du solde de compte de médiation », *J. L. M. B.*, 2019, X, pp. 464-477.

⁴⁹⁵ M. LEMAL, « Les créanciers et leurs droits », in *Guide juridique de l'entreprise théorique et pratique* (sous la dir. M. COEPEL et P. WÉRY), 2e éd., Liège, Kluwer, 2019, p. 91.

Deux conditions doivent être réunies pour que ce mécanisme joue pleinement. D'une part, il faut constater une insuffisance d'actif dans le chef du débiteur⁴⁹⁶. D'autre part, il doit exister un concours effectif de créanciers ayant des prétentions concurrentes sur un ou plusieurs éléments de patrimoine du débiteur.⁴⁹⁷ Ce concours donne lieu à la cristallisation des droits des créanciers emportant la suspension des voies d'exécution individuelles ainsi qu'à l'arrêt du cours des intérêts au jour de l'ouverture de la procédure.⁴⁹⁸ Les frais liés à la réalisation des actifs sont réglés par priorité sur le produit de réalisation.

Cependant, ce principe fondé sur une logique égalitaire n'a jamais été absolu. Il admet des dérogations sous la forme des causes légitimes de préférence permettant à certains créanciers d'être désintéressés prioritairement en échappant à la répartition proportionnelle. Ces causes trouvent leur source exclusive dans la loi.⁴⁹⁹ Le régime légal des sûretés réelles énoncé à l'article 3.3 du Code civil recense les mécanismes ouvrant droit à une préférence : le gage, l'hypothèque, le droit de rétention et les privilèges spéciaux.⁵⁰⁰

L'ensemble de ces mécanismes repose sur l'adage « *pas de privilège sans texte* » signifiant que seules des dispositions légales exprès peuvent établir une cause légitime de préférence. En conséquence, les parties ne peuvent créer contractuellement de nouvelles causes préférentielles.⁵⁰¹ Cependant, elles conservent la faculté de renoncer conventionnellement à un rang prioritaire attribué par la loi. La relativité des conventions et l'opposabilité de leurs effets aux tiers sont ici pleinement respectées.⁵⁰²

Ainsi, bien qu'érigé en principe général, le principe d'égalité des créanciers apparaît de plus en plus marginalisé dans la pratique tant les statuts dérogatoires, privilèges et sûretés réelles spécifiques sont nombreux.⁵⁰³ L'égalité n'est plus qu'un cadre supplétif applicable par défaut lorsqu'aucune cause légitime de préférence n'est invoquée.

Chapitre 2 : Privilège spécial, hypothèque ou gage : quelle est la hiérarchie en droit belge ?

En droit belge, le concours des sûretés réelles sur un même bien donne lieu à une hiérarchisation rigoureuse entre les créanciers en fonction de la cause légitime de préférence dont chacun se prévaut. Cette hiérarchie repose sur un équilibre délicat entre plusieurs impératifs tel que la sécurité juridique assurée par la publicité des sûretés, la protection de certaines créances privilégiées et la chronologie des opposabilités.

⁴⁹⁶ Condition matérielle

⁴⁹⁷ Condition formelle

⁴⁹⁸ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, pp. 33-37.

⁴⁹⁹ J. CAEYMAEX, TH. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, *op. cit.*, 2023, pp. 33-37.

⁵⁰⁰ *Ibidem.*, pp. 43-49.

⁵⁰¹ C. LEUNEN, « Geen voorrecht zonder strikte interpretatie van de wet », *R. D. C.*, 2000, pp. 235-236.

⁵⁰² C. civ., art. 3.36, al. 2.

⁵⁰³ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, pp. 42-46.

Le présent chapitre entend analyser la manière dont se structure cette hiérarchie entre trois figures centrales du droit des sûretés : les privilèges spéciaux sur immeubles, l'hypothèque et le gage. Il s'agira de déterminer dans quelles hypothèses le privilège peut primer l'hypothèque ou le gage et dans quelles circonstances la règle d'antériorité redevient prépondérante.

La première section examine le régime juridique des privilèges spéciaux sur immeubles en mettant en lumière leur capacité à évincer d'autres sûretés réelles grâce à leur ancrage fonctionnel dans la valeur du bien. Cette analyse intègre également les privilèges dits « occultes » tels que les frais de justice ou le privilège de l'assureur dont la priorité ne dépend d'aucune formalité de publicité.

La deuxième section s'intéresse à l'hypothèque et aux limites de son efficacité lorsque cette sûreté entre en concurrence avec des privilèges spéciaux sur immeubles. Bien que solidement encadrée par la règle d'antériorité et un régime de publicité, l'hypothèque peut être reléguée derrière certaines sûretés privilégiées.

La troisième section est consacrée au gage, souvent considéré comme la sûreté la plus vulnérable dans le concours des créanciers notamment lorsque le bien gagé est immobilisé. Face à l'hypothèque, le gagiste se heurte à des obstacles pratiques importants qui soulèvent la question d'une éventuelle évolution de son régime juridique pour rétablir une certaine équité dans le traitement des garanties.

Section 1 : Les privilèges spéciaux sur immeubles à l'épreuve du concours des sûretés réelles

La vente d'un immeuble dans un contexte de concours entraîne la mise en concurrence des prétentions contraires des créanciers titulaires de sûretés réelles. Dans cette configuration conflictuelle, certains créanciers bénéficient toutefois d'un avantage légal : le privilège spécial sur immeuble susceptible de primer d'autres sûretés réelles publiées telles que l'hypothèque ou le gage.

Ces privilèges spéciaux, énumérés de manière limitative à l'article 27 de la loi hypothécaire, trouvent leur justification dans le lien direct, matériel et causal qu'ils entretiennent avec l'immeuble grevé. Parmi eux figure notamment le privilège des entrepreneurs, architectes et ouvriers, garantissant les créances issues de travaux ayant procuré une plus-value à l'immeuble, sous réserve du respect des formalités instrumentaires prévues par la loi.

En marge de ces privilèges formellement qualifiés de spéciaux, certains mécanismes présentent une nature juridiquement polymorphe, en ce qu'ils peuvent s'exercer tant sur des biens meubles que sur des immeubles, leur assiette étant déterminée par la nature du bien ayant fait l'objet de la prestation. Tel est le cas du privilège de l'assureur, garantissant les deux dernières primes annuelles échues afférentes à une couverture effective du risque, et prenant rang immédiatement après les frais de justice. Ce dernier, bien qu'érigé en privilège général, revêt une portée matériellement spéciale lorsqu'il grève un immeuble ayant fait l'objet de mesures de conservation, de réalisation ou de liquidation. Ces privilèges dits « occultes

», en raison de leur opposabilité immédiate et de leur lien avec l'utilité collective ou la chose assurée, bénéficient d'une priorité absolue, y compris à l'encontre des sûretés publiées.

Dès lors, une question centrale se pose : les privilèges spéciaux sur immeubles, y compris ceux à portée fonctionnelle, doivent-ils prévaloir sur les sûretés conventionnelles telles que l'hypothèque ou le gage, pourtant régulièrement publiées ? L'hypothèse retenue est que certains privilèges spéciaux sur immeubles priment les créanciers hypothécaires en vertu de l'article 12 de la loi hypothécaire tandis que dans leurs rapports avec les créanciers gagistes, la règle de l'antériorité demeure applicable. Cette distinction reflète la volonté du législateur de hiérarchiser les sûretés selon leur lien substantiel avec l'immeuble, sans pour autant sacrifier les impératifs de sécurité juridique liés à la publicité des droits mobiliers.

Sous-section 1 : Le privilège des frais de justice : une priorité absolue non soumise à publicité

Privilège d'origine légale au rang incontesté, le privilège des frais de justice se distingue tant par son champ d'application que par ses effets juridiques justifiant une analyse approfondie de son régime.

Le privilège des frais de justice trouve son fondement légal à l'article 17 de la loi hypothécaire, qui lui reconnaît une priorité tant sur les biens meubles qu'immeubles du débiteur à l'égard de tous les créanciers dans l'intérêt desquels ces frais ont été engagés⁵⁰⁴.⁵⁰⁵ À cela s'ajoute le privilège prévu à l'article 19, 1° de la même loi qui bien que similaire, ne s'applique que sur les biens meubles.⁵⁰⁶ Ces deux privilèges se distinguent dès lors principalement par leur assiette : l'un est général, susceptible de s'exercer sur l'ensemble du patrimoine, l'autre exclusivement sur les meubles.⁵⁰⁷ Toutefois, bien que le privilège prévu à l'article 17 soit juridiquement qualifié de privilège général en raison de sa portée, son exercice est en réalité restreint aux seuls biens ayant effectivement fait l'objet d'une mesure de conservation, de réalisation ou de liquidation.⁵⁰⁸ Cette limitation fonctionnelle de l'assiette vient dès lors relativiser sa généralité théorique. Dans l'hypothèse d'une vente judiciaire d'un immeuble, comme c'est le cas dans le présent développement, le privilège des frais de justice s'appliquera spécifiquement au bien immeuble. Cette configuration particulière permet de les qualifier comme privilège spécial sur immeuble, au sens fonctionnel du terme et non au sens légal.

D'un point de vue doctrinal, certains auteurs⁵⁰⁹ contestent le caractère privilégié de cette créance.⁵¹⁰ Selon eux, il s'agirait plutôt d'une charge grevant le patrimoine du débiteur qui ne peut être liquidée qu'à la condition même de supporter ces frais emportant le caractère de dette de la masse.⁵¹¹ En somme, sa

⁵⁰⁴ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 17, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁰⁵ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 562.

⁵⁰⁶ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 19, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁰⁷ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 601.

⁵⁰⁸ S. JACMAIN, T. HURNER, « Art. 17 L. hyp », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2022, p. 49.

⁵⁰⁹ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 560.

⁵¹⁰ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, Bruxelles, Bruylant, 1943, p. 38.

⁵¹¹ Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, *op. cit.*, p. 189.

justification repose sur l'utilité que ces frais représentent pour l'ensemble des créanciers, puisqu'ils permettent la conservation ou la liquidation du gage commun que constitue le patrimoine du débiteur.⁵¹²

L'analyse du fondement légal étant posée, il convient à présent d'identifier précisément le champ d'application matériel et personnel de ce privilège.

La Cour de cassation définit⁵¹³ les frais de justice de manière extensive reposant sur trois éléments essentiels : la nature des frais, leur finalité ainsi que leur utilité^{514, 515}. La nature des frais de justice doit être interprétée de manière large englobant les frais judiciaires proprement dits, les honoraires et débours des auxiliaires de justice ainsi que certains frais extrajudiciaires.⁵¹⁶ Les frais judiciaires correspondent à l'ensemble des actes réalisés dans le cadre d'une procédure et sous l'autorité de la justice visant la conservation ou la liquidations des biens du débiteurs. Les honoraires et débours visent les auxiliaires de justice à savoir tous les mandataires de justice à condition qu'ils agissent sur base d'une désignation ou autorisation judiciaire. Quant aux frais extrajudiciaires, ils peuvent être inclus dans le champ d'application du privilège pour autant qu'ils aient été accomplis sous le contrôle de la justice. L'exigence de l'autorité de la justice implique que les frais doivent être exposés devant une juridiction ou une autorité instituée en vertu des dispositions du Code judiciaire. Sont ainsi exclus du bénéfice du privilège les frais exposés devant des autorités de nature administrative tel que le Conseil d'état.⁵¹⁷ La finalité des frais doit être orientée vers la conservation, la liquidation ou la répartition du patrimoine du débiteur. À défaut d'un tel objectif, les frais en question ne peuvent prétendre au bénéfice du privilège.⁵¹⁸ Enfin, les frais doivent être utiles à la masse des créanciers supposant un profit certain, actuel et utile. Le profit est qualifié de certain lorsqu'il permet d'éviter à d'autres créanciers un débours qu'ils auraient nécessairement dû exposer. Il est actuel lorsqu'il procure un avantage réel au moment de l'intervention. Il est utile en ce qu'il a effectivement permis la conservation ou la réalisation des biens du débiteur.⁵¹⁹ L'utilité s'apprécie in concreto par les juridictions du fond en considération des circonstances propres à chaque espèce.⁵²⁰ En l'absence d'un tel profit, le privilège ne peut être reconnu. Seuls les créanciers poursuivants peuvent invoquer le bénéfice du privilège des frais de justice. Les frais exposés par le débiteur lui-même ou par ses mandataires ne peuvent être pris en compte sauf s'ils ont été réalisés dans l'intérêt collectif des créanciers auquel cas une exception fondée sur l'utilité objective de la dépense peut être admise.⁵²¹

Une fois délimité le champ d'application, il importe de s'interroger sur la portée juridique effective du privilège, tant au regard de ses conditions d'opposabilité que de son rang dans l'ordre des priorités.

⁵¹² C. HASPELAGH, « Heropen uw cold case: verzoek om rekeninginformatie vereenvoudigd », *R. W.*, 2023-2024, XLII, p. 1642.

⁵¹³ « *tous les frais des actes faits sous l'autorité de la justice, pour la conservation et la liquidation de l'avoir d'un débiteur dans l'intérêt de ses créanciers, soit directement par elle ou devant elle, soit par les personnes que la loi lui fait un devoir d'y préposer* »

⁵¹⁴ S. JACMAIN, T. HURNER, « Art. 17 L. hyp », *op. cit.*, p. 51.

⁵¹⁵ Cass., 30 décembre 1875, *Pas.*, 1875, p. 47.

⁵¹⁶ Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, *op. cit.*, p. 190.

⁵¹⁷ S. JACMAIN, T. HURNER, « Art. 17 L. hyp », *op. cit.*, pp. 52-55.

⁵¹⁸ M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Bruxelles, Bruylant, 2006, p. 277.

⁵¹⁹ S. JACMAIN, T. HURNER, « Art. 17 L. hyp », *op. cit.*, pp. 57-59.

⁵²⁰ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 565.

⁵²¹ K. DELESIE, F. HELSEN, « Art. 17 Hyp. W », in *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* (sous la dir. X), Mechelen, Wolter Kluwer Belgium, 2024, pp. 1-23.

Malgré la définition extensive consacrée par la Cour de cassation et la qualification du privilège des frais de justice comme privilège général, sa portée demeure strictement encadrée en raison de sa relativité tant personnelle que matérielle.⁵²² Sur le plan matériel, le privilège ne pourra s'exercer que sur les biens du débiteur ayant effectivement fait l'objet d'une mesure de conservation, de liquidation ou de réalisation.⁵²³ Il est donc inopérant à l'égard des éléments du patrimoine qui n'auraient pas été concernés par de telles opérations.⁵²⁴ Sur le plan personnel, le privilège ne produit d'effet qu'à l'encontre des créanciers qui ont effectivement bénéficié des frais exposés.⁵²⁵ Si ces derniers ont été engagés dans l'intérêt de l'ensemble des créanciers, le privilège leur sera opposable à tous. À l'inverse, lorsque les frais n'ont profité qu'à une partie des créanciers, ils ne seront opposables qu'à ceux-là. Ce caractère relatif du privilège ne constitue pas uniquement une modalité de son opposabilité, mais renvoie également à l'une des conditions essentielles de son exercice, à savoir l'utilité collective des frais. En ce sens, l'intérêt commun des créanciers et l'opposabilité du privilège se confondent.⁵²⁶

En outre, dans un contexte de concours, le créancier souhaitant se prévaloir du privilège devra établir que les frais exposés ont effectivement permis de conserver ou de réaliser des biens sur lesquels d'autres créanciers disposent d'une sûreté ou d'un privilège et que ces frais ont profité à ces derniers en leur évitant une dépense qu'ils auraient nécessairement dû engager. Cette exigence confirme que l'assiette du privilège, bien que théoriquement étendue, se limite en pratique aux seuls biens à l'égard desquels ces conditions sont remplies.⁵²⁷

Le privilège des frais de justice, en raison de son caractère occulte, ne requiert aucune formalité de publicité pour être opposable.⁵²⁸ Il bénéficie d'un rang prioritaire absolu s'imposant à toutes les autres sûretés réelles y compris hypothécaires et gagistes qu'elles soient antérieures ou postérieures. Cette priorité s'exerce sans limite temporelle, pour autant que la créance existe et que son assiette soit déterminée.⁵²⁹

Sous-section 2 : Le privilège de l'assureur, une sûreté occulte à valeur prioritaire

Après avoir examiné le privilège des frais de justice dont le caractère général est tempéré par son assiette fonctionnelle, il convient à présent d'aborder le privilège de l'assureur. Moins connu mais doté d'une efficacité certaine, ce privilège de nature polymorphe présente une opposabilité occulte lui conférant une place avantageuses dans la répartition du produit.

⁵²² Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, op. cit., pp. 191-192.

⁵²³ S. JACMAIN, T. HURNER, « Art. 17 L. hyp », op. cit., p. 63.

⁵²⁴ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, op. cit., p. 566.

⁵²⁵ K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Anvers, Maklu, 2005, p. 278.

⁵²⁶ S. JACMAIN, T. HURNER, « Art. 17 L. hyp », op. cit., p. 62.

⁵²⁷ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, op. cit., p. 570.

⁵²⁸ J. CAEYMAEX, *Manuel des sûretés mobilières*, Herdal, 2014, p. 6.

⁵²⁹ S. JACMAIN, T. HURNER, « Art. 17 L. hyp », op. cit., p. 64.

Le privilège de l'assureur trouve son fondement aux articles 114⁵³⁰ et 247⁵³¹ de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.⁵³² Il garantit le paiement des deux dernières primes annuelles échues afférentes à la couverture effective du risque à savoir celles correspondant à la période durant laquelle l'assureur a effectivement assumé la garantie. Les primes échues après la suspension de la couverture ne bénéficient donc pas du privilège.⁵³³

Ce privilège présente une nature polymorphe en ce qu'il peut porter indifféremment sur un bien meuble ou immeuble.⁵³⁴ Bien qu'il ne figure pas parmi les privilèges spéciaux sur immeubles, il produit lorsqu'il grève un immeuble, les effets d'un privilège spécial à savoir la limitation de sa portée sur un bien déterminée étant en l'occurrence un bien immeuble.

Après avoir identifié le fondement juridique du privilège, il y a lieu d'en préciser la consistance matérielle à savoir la créance qu'il garantit et les éléments du patrimoine susceptibles de constituer son assiette.

Le privilège de l'assureur constitue un privilège spécial en ce qu'il ne porte que sur un bien déterminé dans le contrat d'assurance comprenant l'identification de la chose assurée. Cette dernière constitue l'assiette exclusive du privilège à condition qu'elle soit déterminée et dotée d'une valeur patrimoniale susceptible de saisie.⁵³⁵ En tant que privilège dit polymorphe, il peut s'exercer tant sur des biens meubles que sur des biens immeubles.⁵³⁶ L'assiette du privilège a fait l'objet d'un élargissement jurisprudentiel⁵³⁷ admettant que les choses corporelles et incorporelles puissent faire l'objet du privilège de l'assureur, mettant ainsi fin à la divergence d'assiette qui existait avec le privilège des frais de conservation⁵³⁸. Cette extension, consacrée par la Cour de cassation, reconnaît l'existence du privilège tant pour les contrats d'assurance terrestres que pour les autres types de contrats d'assurance. Lorsque le contrat d'assurance porte sur différents types de biens, la prime totale doit être ventilée en fonction de la valeur respective des biens couverts afin de déterminer l'assiette du privilège de manière proportionnelle.⁵³⁹ En revanche, lorsqu'il s'agit d'une assurance portant sur un ensemble homogène de créances, la prime totale est réputée privilégiée sur l'ensemble des créances assurées, sans qu'il y ait lieu de procéder à une répartition individuelle.⁵⁴⁰

Le privilège garantit exclusivement le paiement des primes d'assurance relatives à la couverture effective du risque. Toute créance d'une autre nature tel que celle résultant d'un mandat, d'intérêts ou d'indemnités

⁵³⁰ Assurance terrestre

⁵³¹ Autres contrats d'assurances

⁵³² Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, art. 114 ; art. 247, *M. B.*, 30 avril 2014, p. 35487.

⁵³³ R. THUNGEN, « Art. 114 et 247 L. 4 avril 2014 », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, p. 51.

⁵³⁴ E. DIRIX, « Art. 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen », in *Voorrechten en hypotheeken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* (sous la dir. X), Mechelen, Wolter Kluwer Belgium, 2024, p. 46.

⁵³⁵ R. THUNGEN, « Art. 114 et 247 L. 4 avril 2014 », *op. cit.*, p. 55.

⁵³⁶ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 535.

⁵³⁷ Cass., 5 juin 2014, *R. W.*, 2014-2015, p. 255.

⁵³⁸ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 20, 4° *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵³⁹ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 534.

⁵⁴⁰ R. THUNGEN, « Art. 114 et 247 L. 4 avril 2014 », *op. cit.*, p. 56.

échappe à son champ d'application.⁵⁴¹ En outre, le privilège ne couvre que deux primes annuelles indépendamment de la modalité de paiement prévues au sein du contrat d'assurance. Dans le cas d'un paiement unique de la prime d'assurance, seule la fraction correspondant à deux annuités sera couverte.⁵⁴² Lorsque la prime se compose d'un montant fixe et d'un montant variable, les deux éléments bénéficient de la garantie.⁵⁴³

Enfin, la condition essentielle au bénéfice du privilège réside dans l'effectivité de la couverture.⁵⁴⁴ Le privilège ne peut être invoqué que pour des primes échues au cours d'une période durant laquelle le risque était effectivement couvert par l'assureur.

Une fois clarifiées la créance garantie et l'étendue matérielle du privilège de l'assureur, il convient d'envisager les effets concrets de celui-ci dans les rapports entre créanciers.

L'efficacité du privilège de l'assureur ne dépend d'aucune formalité préalable conférant un caractère occulte tout en demeurant pleinement opposable à l'ensemble des créanciers y compris les créanciers hypothécaires et gagistes.⁵⁴⁵ Le législateur lui attribue un rang postérieur à celui des frais de justice, de sorte qu'il s'impose à tous les créanciers titulaires d'une cause légitime de préférence, qu'ils soient antérieurs ou postérieurs. Ce privilège conserve ses effets aussi longtemps que subsistent la créance d'assurance et l'assiette sur laquelle il porte, sans qu'aucune limitation temporelle ne soit prévue.⁵⁴⁶

Sous-section 3 : Le privilège de l'entrepreneur, architectes, maçons et ouvriers : une efficacité conditionnée à la publicité

Le privilège spécial sur immeuble reconnu aux entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers trouve son fondement à l'article 27, 5° de la loi hypothécaire.⁵⁴⁷ Il repose sur l'idée que les travaux réalisés par ces intervenants apportent une plus-value à l'immeuble traduisant un enrichissement dans le chef du propriétaire.⁵⁴⁸ Ce privilège n'a pas vocation à grever l'immeuble dans sa globalité mais spécifiquement la plus-value constituant l'assiette même de la garantie. Il vise ainsi à protéger les créances issues des travaux ayant augmenté la valeur du bien.⁵⁴⁹ En pratique, il demeure rarement invoqué en raison de la lourdeur des formalités imposées par la loi et du caractère souvent délicat, au stade initial du chantier, d'exiger de telles garanties sans remettre en cause la relation de confiance entre le client et l'entrepreneur.⁵⁵⁰

⁵⁴¹ E. DIRIX, « Art. 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen », *op. cit.*, p. 47.

⁵⁴² R. THUNGEN, « Art. 114 et 247 L. 4 avril 2014 », *op. cit.*, p. 54.

⁵⁴³ Cass., 3 mars 1955, *Pas.*, I, p. 729.

⁵⁴⁴ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 531.

⁵⁴⁵ R. THUNGEN, « Art. 114 et 247 L. 4 avril 2014 », *op. cit.*, pp. 61-62.

⁵⁴⁶ E. DIRIX, « Art. 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen », *op. cit.*, p. 48.

⁵⁴⁷ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 27, 5° *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁴⁸ Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, *op. cit.*, p. 377.

⁵⁴⁹ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, p. 623.

⁵⁵⁰ D. CHOCHITAICHVILI, « Art. 27 L. Hyp », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2021, p. 119.

Afin d'en cerner les contours, il convient désormais de déterminer les éléments constitutifs de son champ d'application, à savoir la créance garantie, l'assiette matérielle ainsi que les titulaires légitimes du privilège.

Le bénéfice du privilège spécial reconnu à l'entrepreneur est subordonné à la réalisation de travaux ayant généré une plus-value pour l'immeuble qui en a fait l'objet. Les travaux concernés sont ceux expressément visés par l'article 27, 5° de la loi hypothécaire à savoir le défrichage des terres, le dessèchement des marais, l'édification, la reconstruction ou la réparation de bâtiments, canaux ou autres ouvrages similaires.⁵⁵¹ Les travaux de conservation⁵⁵² sont exclus du champ d'application du privilège dès lors que ces derniers se rapportent à la valeur totale de l'immeuble et non à la plus-value.⁵⁵³ Le texte ne distingue pas selon la nature intellectuelle, industrielle, commerciale ou personnelle des prestations. Le privilège garantit la créance en principal ainsi que les accessoires dont les intérêts limités à trois années, les frais d'inscription et les frais d'expertise nécessaires à la fixation de la plus-value.⁵⁵⁴ L'assiette du privilège est constituée par la plus-value apportée à l'immeuble au moment de son aliénation volontaire ou forcée. Cette plus-value s'apprécie par la comparaison entre deux procès-verbaux dressés avant et après les travaux. Elle doit résulter exclusivement des travaux réalisés, et non de circonstances extérieures telles qu'une évolution du marché immobilier⁵⁵⁵. Le privilège grève l'immeuble dans son intégralité, indépendamment des travaux réalisés, tout en s'exerçant dans la limite de la plus-value objectivement constatée. Lorsque l'immeuble subit une dépréciation entre la fin des travaux et l'aliénation, la plus-value garantie par le privilège sera réduite à la différence entre la valeur de la vente et l'estimation hypothétique sans les travaux. En revanche, une fluctuation de la valeur postérieure aux travaux ne permet pas d'étendre l'assiette du privilège au-delà de ce que constate le second procès-verbal. Par ailleurs, les paiements partiels effectués par le débiteur n'ont aucune incidence sur l'étendue du privilège tant que la créance restant due ne dépasse pas la plus-value.⁵⁵⁶ D'un point de vue personnel, seuls les créanciers ayant contracté directement avec le propriétaire de l'immeuble dans le cadre d'un contrat de louage d'entreprise ou de service peuvent se prévaloir du privilège.⁵⁵⁷

À ces conditions de fond s'ajoutent des exigences de forme dont le respect conditionne la naissance et l'opposabilité du privilège.

L'établissement de deux procès-verbaux constitue une condition légale impérative pour faire valoir le privilège de l'entrepreneur. Un premier procès-verbal⁵⁵⁸ doit être dressé avant le commencement des travaux par un expert désigné par le tribunal de première instance du ressort où est situé l'immeuble.⁵⁵⁹ L'expert judiciaire établit un rapport dont le contenu peut inclure une description circonstanciée des lieux

⁵⁵¹ *Ibidem.*, p. 120.

⁵⁵² Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 20, 4° *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁵³ H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, p. 58.

⁵⁵⁴ S. VAN OMMESLAGHE, D. CHOCHITAICHVILI, « Les privilèges immobiliers », in *Manuel des Sûretés et des Privilèges* (sous la dir. T. HURNER), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, p. 686.

⁵⁵⁵ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, p. 623.

⁵⁵⁶ D. CHOCHITAICHVILI, « Art. 27 L. Hyp », *op. cit.*, pp. 122-123.

⁵⁵⁷ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, p. 621.

⁵⁵⁸ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 38, al. 1, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁵⁹ Trib. civ. Liège, 19 juin 1989, *J. L. M. B.*, 1989, p. 1501.

ou une estimation de la valeur de l'immeuble avant travaux.⁵⁶⁰ Lors de la désignation de l'expert, les créanciers inscrits doivent être régulièrement convoqués afin qu'ils puissent défendre leurs intérêts dans la mesure où la plus-value constatée est susceptible de primer leurs droits. Ce procès-verbal doit donc être inscrit préalablement à l'exécution des travaux^{561, 562}.

Dans un délai de six mois suivant l'achèvement des travaux, un second procès-verbal doit être établi et inscrit dans les quinze jours de la réception des travaux. Ce second procès-verbal a pour objet de fixer le montant de la plus-value apportée par les travaux.⁵⁶³ Il est également rédigé par un expert désigné par le tribunal, lequel peut être le même que celui intervenu lors du premier constat. La notion d'achèvement des travaux est une question de fait laissée à l'appréciation des parties ou, en cas de litige, du juge.⁵⁶⁴ Le respect des formalités entraîne l'opposabilité du privilège prenant rang à la date d'inscription du premier procès-verbal. En cas de non-respect des délais légaux, le privilège spécial se trouve converti en hypothèque légale laquelle ne prendra rang qu'à la date de son inscription, et ce, à concurrence de la plus-value constatée.

Une fois les conditions remplies et les formalités accomplies, se pose alors la question de la portée juridique du privilège notamment dans ses rapports avec les autres sûretés.

Le privilège visé constitue une sûreté réelle immobilière conférant à son titulaire un droit de préférence sur la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux réalisés. Son opposabilité est toutefois conditionnée au respect de formalités. Ainsi, le privilège ne prend rang qu'au jour de l'inscription du procès-verbal dressé avant l'exécution des travaux. Cette publicité constitue une formalité substantielle sans laquelle le privilège ne saurait produire effet à l'égard des tiers.⁵⁶⁵ Le conflit entre ce privilège spécial immobilier et une hypothèque s'analyse au regard de l'article 12 de la loi hypothécaire consacrant la primauté du privilège sur l'hypothèque, et ce, indépendamment de la date d'inscription de cette dernière.⁵⁶⁶ Toutefois, cette supériorité ne joue que dans les limites de l'assiette du privilège à savoir la plus-value objectivement constatée. Ainsi, même un créancier hypothécaire inscrit antérieurement peut se voir primé à concurrence de la valeur ajoutée à l'immeuble par les travaux dès lors que cette dernière ne pouvait être anticipée lors de l'octroi de l'hypothèque.⁵⁶⁷ Néanmoins, si les formalités relatives à l'établissement des procès-verbaux ne sont pas respectées, le créancier perdra le bénéfice du privilège et sera rétrogradée au rang d'hypothèque légale du jour de l'inscription effective^{568, 569} S'agissant du conflit avec un créancier gagiste, le conflit sera tranché par l'application du principe d'antériorité.⁵⁷⁰ Dès lors,

⁵⁶⁰ D. CHOCHITAICHVILI, « Art. 27 L. Hyp », *op. cit.*, p. 125.

⁵⁶¹ R. THUNGEN, « Art. 29 L. hyp », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2025, p. 6.

⁵⁶² M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, p. 626.

⁵⁶³ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 38, al. 2, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁶⁴ D. CHOCHITAICHVILI, « Art. 27 L. Hyp », *op. cit.*, p. 126.

⁵⁶⁵ T. BRAUN, R. THONET, « La sous-traitance », in *Guide de droit immobilier* (sous la dir. X), Liège, Wolter Kluwer Belgium, 2024, p. 63.

⁵⁶⁶ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 12, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁶⁷ D. CHOCHITAICHVILI, « Art. 27 L. Hyp », *op. cit.*, p. 100.

⁵⁶⁸ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 12, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁶⁹ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, p. 629.

⁵⁷⁰ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 57, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

lorsque le gage porte sur un bien devenu immeuble par incorporation, le rang du créancier gagiste ne pourra être écarté que si le privilège est inscrit antérieurement et respecte strictement les formalités instrumentaires^{571 572}.

Sous-section 4 : Analyse critique : une hiérarchie dictée par la loi ⁵⁷³

Le droit belge des sûretés repose sur une hiérarchie légale instituant la primauté de certains privilèges sur les sûretés réelles conventionnelles. Au sein de cette architecture, les privilèges spéciaux sur immeubles occupent une position de supériorité à l'égard de l'hypothèque.⁵⁷⁴ Le rapport de concurrence entre les privilèges spéciaux sur immeubles et les créanciers gagistes obéit à un régime distinct de sorte que le principe d'antériorité gouverne la résolution du conflit entre ces deux sûretés. Aucune règle de priorité légale ne vient primer l'opposabilité chronologique à savoir la date d'inscription du privilège ou enregistrement du gage déterminant le rang de préférence. Le privilège spécial sur immeuble ne bénéficie dès lors d'aucune primauté automatique face au gage de sorte que seule la date d'opposabilité permet de départager les créanciers.

Cette règle d'antériorité connaît toutefois des limites pratiques en cas d'immobilisation du bien meuble. Le droit de préférence du créancier gagiste est cantonné à la portion du prix de vente correspondant à la valeur du bien initialement gagé. Ce principe, reconnu⁵⁷⁵ et explicité dans les travaux préparatoires⁵⁷⁶ vise à garantir la survie de la sûreté mobilière malgré la transformation juridique du bien. Bien que la règle d'antériorité s'applique formellement, le créancier gagiste est structurellement désavantagé face au créancier hypothécaire bénéficiant d'une inscription antérieure grevant l'immeuble dans son ensemble y compris la plus-value intégrée par l'incorporation.⁵⁷⁷

Toutefois, la linéarité apparente de cette hiérarchie est complexifiée par l'existence de privilèges occultes dont le régime déroge aux logiques classiques de publicité et d'antériorité. Le privilège des frais de justice, juridiquement qualifié de privilège général présente une portée matériellement spéciale en ce qu'il ne s'exerce que sur les biens ayant bénéficié de mesures de conservation, de réalisation ou de liquidation. Son opposabilité immédiate conjuguée à l'intérêt collectif qu'il représente en fait une sûreté de premier rang dans l'ordre des paiements. Le privilège de l'assureur s'inscrit dans une logique similaire. De nature polymorphe, ce privilège peut grever indifféremment des biens meubles ou immeubles selon l'objet du contrat d'assurance. Lorsqu'il porte sur un immeuble, il adopte les traits fonctionnels d'un privilège spécial sur immeuble sans pour autant être formellement qualifié comme tel par la loi hypothécaire. Son caractère

⁵⁷¹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 38, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁷² M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, p. 650.

⁵⁷³ Sur base de la partie théorique développé

⁵⁷⁴ Cfr section 2 du même chapitre

⁵⁷⁵ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 19, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁵⁷⁶ Projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, fait à Bruxelles le 21 décembre 2012, Rapport fait au nom de la commission de la justice par C. VAN CAUTER, Chambre, n° 53-2463/001.

⁵⁷⁷ Y. GODFROID, « Rang et concours des privilèges et sûretés réelles », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine*, *op. cit.*, p. 42.

occulte le dispense de toute formalité de publicité tout en le rendant pleinement opposable aux créanciers hypothécaires et gagistes. Il bénéficie dans la hiérarchie légale d'un rang immédiatement postérieur aux frais de justice mais prioritaire à toute autre sûreté même antérieurement publiée.⁵⁷⁸

Les privilèges occultes s'imposent ainsi de manière absolue en raison de leur finalité structurelle et de leur rattachement direct à l'utilité commune ou à l'objet garanti. Viennent ensuite les privilèges spéciaux sur immeubles dont la primauté sur l'hypothèque découle de leur reconnaissance légale. En revanche, face au gage, leur efficacité demeure subordonnée à la règle de l'antériorité dont l'effectivité peut se révéler illusoire lorsque le bien gagé perd son individualité par incorporation. Cette hiérarchie illustre la volonté du législateur de consacrer une échelle de préférence ancrée dans la substance même de la garantie plutôt que dans l'apparence procédurale de sa publicité.

Section 2 : L'hypothèque dans la hiérarchie des sûretés : une garantie toujours efficace ?

Sous-section 1 : L'hypothèque confrontée à l'autorité de la créance privilégiée sur immeuble

L'article 12 de la loi hypothécaire institue une attribution préférentielle en faveur des créanciers titulaires d'un privilège fondé sur la qualité de leur créance à l'égard des autres créanciers y compris hypothécaires. Ce dispositif confère donc au créanciers titulaires d'un privilège spéciales sur immeubles sous réserve du respect de l'article 29 de la loi hypothécaire⁵⁷⁹, un rang supérieur à celui des créanciers hypothécaires même en cas d'inscription antérieure de l'hypothèque.⁵⁸⁰ Il en découle une remise en cause du principe classique de la règle d'antériorité au profit d'une hiérarchie fonctionnelle fondée sur la nature de la créance et non sur la date de publication.⁵⁸¹ Toutefois, cette primauté légale ne s'applique pas de manière uniforme à tous les privilèges spéciaux sur immeubles énumérés à l'article 27 de la loi hypothécaire imposant une lecture nuancée du mécanisme instauré par l'article 12 dudit loi.⁵⁸²

Dans certaines hypothèses, le privilège ne pourra primer l'hypothèque antérieure si celle-ci a été consentie par le titulaire même du privilège. Le cas du vendeur⁵⁸³ en est l'illustration de sorte que son privilège sur le prix de vente primera une hypothèque consentie par l'acquéreur mais sera sans effet si le vendeur a grevé l'immeuble d'une hypothèque antérieurement à la vente⁵⁸⁴.⁵⁸⁵ De manière identique, le donateur ou le copermutant⁵⁸⁶ ne pourra faire valoir son privilège sur les charges ou la soulte imposées

⁵⁷⁸ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, pp. 536-572.

⁵⁷⁹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 29, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁸⁰ D. CHOCHITAICHVILI, « Art. 27 L. Hyp », *op. cit.*, p. 98.

⁵⁸¹ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, p. 623.

⁵⁸² Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 12 ; art. 27, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁸³ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 27, 1°, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁸⁴ F. T'KINT, *op. cit.*, pp. 342-343.

⁵⁸⁵ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, p. 594.

⁵⁸⁶ Cass., 8 décembre 1921, *Pas.*, 1922, I, p. 93.

si l'hypothèque a été constituée avant le paiement des ceux-ci⁵⁸⁷.⁵⁸⁸ En revanche, le privilège reprend sa priorité si l'hypothèque est établie ultérieurement. S'agissant des copartageants⁵⁸⁹ ou cohéritiers, la solution dépend du moment de la constitution de l'hypothèque et de l'attribution du bien lors du partage. Une hypothèque consentie par un indivisaire ne vaudra au moment du partage que si le bien est finalement attribué à celui qui l'avait grevé.⁵⁹⁰ Dans ce cas seulement, le privilège pourra primer cette hypothèque antérieure. À l'inverse, si tous les indivisaires ont consenti ensemble à une hypothèque sur le bien indivis, celle-ci conservera sa priorité même après le partage neutralisant ainsi la portée du privilège⁵⁹¹.⁵⁹²

En revanche, certains privilèges spéciaux bénéficient d'une priorité légale automatique indépendamment de leur date d'opposabilité. Tel est le cas du privilège de l'entrepreneur dont la garantie porte sur la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux réalisés. Une hypothèque antérieurement inscrite peut être évincée à hauteur de cette plus-value étant donné qu'elle n'intègre pas cette valeur au moment de sa constitution.⁵⁹³ Le même constat vaut pour le privilège des copropriétaires permettant à l'association des copropriétaires de récupérer les arriérés de charges afférents à l'exercice en cours et au précédent avec priorité sur les créanciers hypothécaires⁵⁹⁴ en raison de son caractère occulte.⁵⁹⁵

En définitive, si l'hypothèque reste une sûreté réelle immobilière structurée autour de la publicité et du principe d'antériorité, elle peut être reléguée au second rang par des privilèges spéciaux dont la prééminence est fondée sur la qualité du privilège. L'article 12 de la loi hypothécaire instaure ainsi une hiérarchie légale où la qualité de la créance prime sur la chronologie de la publicité sous réserve des exceptions précitées rétablissant l'ordre temporel classique à savoir la règle d'antériorité. L'élément central à retenir est que le conflit entre hypothèques et les privilèges spéciaux sur immeubles est réglé sur base de la règle d'antériorité. Des nuances sont tout de même apportées permettant d'affirmer la priorité légale du privilège sur les hypothèques.

Sous-section 2 : La publicité hypothécaire confrontée à ses limites hiérarchiques

La publicité constitue l'élément central du régime de l'hypothèque assurant son opposabilité aux tiers par la formalité de l'inscription. Celle-ci permet d'établir de manière transparente les charges grevant un bien et fixe le rang⁵⁹⁶ de l'hypothèque⁵⁹⁷ dans l'ordre de la répartition du produit de la réalisation selon le critère

⁵⁸⁷ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 27, 1°- 2°, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁵⁸⁸ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, pp. 605-610.

⁵⁸⁹ Trib. civ. Flandre orientale, div. Gand (11e ch.), 23 février 2016, *T. G. R.*, 2017, I, p. 12.

⁵⁹⁰ Cass., 19 janvier 1898, *Pas.*, 1898, I, p. 68.

⁵⁹¹ D. CHOCHITAICHVILI, « Art. 27 L. Hyp », *op. cit.*, p. 99.

⁵⁹² M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, pp. 610-618.

⁵⁹³ G. VAN HAEGENBORGH, A. VAN HIMST, « Art. 12 L. hyp », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2025, p. 27.

⁵⁹⁴ L. Barnich, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018* (sous la dir. I. Durant, P. Lecocq et C. Mostin), Bruxelles, la Charte, 2018, pp. 161-174.

⁵⁹⁵ Trib. civ. Bruxelles., 13 avril 2023, *R. C. D. I.*, 2023, liv. 3, p. 33.

⁵⁹⁶ Cass., 16 juin 1998, *Arr. Cass.*, 1998, p. 711.

⁵⁹⁷ Au jour de l'inscription

chronologique.⁵⁹⁸ L'inscription est une condition d'efficacité de sorte que le non-respect des formalités emporte l'inopposabilité ainsi que l'assimilation du créancier hypothécaire à un créancier chirographaire.⁵⁹⁹ Certains privilèges échappent à cette logique de publicité instrumentaire et bénéficient d'une priorité fondée non sur l'antériorité mais sur la qualité de la créance.⁶⁰⁰ C'est notamment le cas des sûretés dites « occultes » ne nécessitent pas de formalité de publicité pour être opposables aux créanciers inscrits.⁶⁰¹ Malgré son encadrement strict par la publicité, l'hypothèque peut être reléguée derrière des garanties fondées sur l'intérêt collectif ou la couverture du risque.⁶⁰² En définitive, le système belge de hiérarchisation des sûretés réelles ne repose pas exclusivement sur la chronologie des inscriptions mais sur un équilibre entre publicité, utilité et qualité intrinsèque de la créance.

Sous-section 3 : La faiblesse du gage face à l'antériorité hypothécaire

Dans certains cas, le gage peut entrer en conflit direct avec une hypothèque lorsque des biens meubles grevés d'un gage deviennent immeubles par incorporation comme dans le cas d'une cuisine équipée ou d'une chaudière installée de manière permanente dans un immeuble. Ces éléments incorporés augmentent la valeur de l'immeuble et par extension profitent au créancier hypothécaire.⁶⁰³ Le créancier gagiste conserve la portée du gage et s'exerce sur la partie du prix de vente représentant la créance garantie par le gage.⁶⁰⁴ Le conflit entre ces deux sûretés réelles est soumis à la règle d'antériorité.

Dans la pratique, le créancier hypothécaire bénéficie souvent d'un avantage structurel du fait de l'ancienneté de son inscription et de l'intégration directe de la plus-value dans son gage immobilier. Bien que le législateur ait exprimé dans les travaux préparatoires son intention de protéger le droit de préférence du créancier gagiste, cette protection reste limitée lorsque le bien est immobilisé auquel cas l'exercice effectif du recours par le gagiste devient incertain.⁶⁰⁵ Le prix de vente total du bien ne distingue pas la part correspondant au bien meuble initialement gagé reléguant souvent le créancier gagiste derrière le créancier hypothécaire. Cette situation illustre les tensions qui peuvent surgir entre sûretés mobilières et immobilières lorsqu'elles se croisent sur un même bien.⁶⁰⁶

Section 3 : Le gagiste en concurrence : un créancier secondaire ?

⁵⁹⁸ M. PETIT, « Publicité foncière : de l'intégration des conservations au nouveau droit des biens », *Rev. not. b.*, 2021, liv. 3162, pp. 670-711.

⁵⁹⁹ M. VAN DE LOOVERBOSCH., « Registerpubliciteit », in *Publiciteit en derdenbescherming bij de overdracht van verhandelbare activa* (sous la dir. M. VAN DE LOOVERBOSCH), Malines, Wolters Kluwer Belgium, 2025, pp. 147-201.

⁶⁰⁰ J. CAEYMAEX, TH. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, Larcier, 2018, p. 251

⁶⁰¹ I. VEROUGSTRAETE, « Sûretés, privilèges et hypothèques », in *Manuel de l'insolvabilité de l'entreprise* (sous la dir. I. VEROUGSTRAETE), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2019, p. 977.

⁶⁰² H. DE BLIECK, A. TOUSSAINT, « Les sûretés réelles », *op. cit.*, pp. 55-57.

⁶⁰³ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 45, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁶⁰⁴ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 19, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁶⁰⁵ Y. GODFROID, « Rang et concours des privilèges et sûretés réelles », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine*, *op. cit.*, p. 42.

⁶⁰⁶ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 121.

Dans le cadre d'un concours entre sûretés réelles, le législateur consacre le principe d'antériorité comme critère fondamental de hiérarchisation des droits concurrents. L'article 57, alinéa 1er, du Titre XVII du Livre III du Code civil énonce que le droit de gage prime tous les droits postérieurs grevant les mêmes biens sans préjudice des dispositions des articles 21 à 26⁶⁰⁷ de la loi hypothécaire^{608, 609}. Cette règle exprime clairement une hiérarchie temporelle entre sûretés réelles mobilières fondée non pas sur la qualité de la créance garantie mais sur la date d'opposabilité.⁶¹⁰ L'opposabilité du gage est acquise par l'enregistrement au Registre national des gages ou par la prise de possession effective du bien. Dans les deux hypothèses, le rang du créancier gagiste est fixé à la date de cette opposabilité déterminant la place du gage dans l'ordre des paiements. L'ordre de préférence entre créanciers gagistes suit également cette logique chronologique.⁶¹¹

Le principe d'antériorité connaît une application spécifique en cas d'immobilisation du bien meuble initialement grevé. Bien que le gage soit par sa nature une sûreté mobilière, le législateur a expressément prévu sa persistance en cas d'immobilisation.⁶¹² L'immobilisation du bien ne porte pas atteinte au droit de préférence du créancier gagiste bénéficiant ainsi d'un rang prioritaire pour le paiement de sa créance-garantie. Corrélativement, le droit de suite dont est assorti le gage lui permet de revendiquer l'assiette de la sûreté en quelque main qu'elle se trouve.⁶¹³ Dès lors, même en cas d'immobilisation du bien meuble dans un immeuble, le créancier gagiste demeure fondé à être désintéressé par priorité sur la fraction du prix de vente correspondant à la valeur du bien initialement grevé sous réserve de la régularité d'opposabilité au moment de la constitution du gage.⁶¹⁴

Toutefois, l'incorporation du bien grevé est susceptible de générer un conflit de rang entre le créancier gagiste et des titulaires de sûretés réelles immobilières notamment les créanciers hypothécaires ou les bénéficiaires de privilèges spéciaux sur immeubles.⁶¹⁵ Ce concours est soumis à la règle d'antériorité emportant la prévalence du gagiste que si son opposabilité est antérieure à celle de la sûreté concurrente.⁶¹⁶ Cette règle ne fait pas obstacle à la priorité absolue reconnue aux privilèges dits « occultes » dont l'opposabilité immédiate, sans publicité préalable, les place hors du champ de la hiérarchie temporelle classique y compris face à un gage régulièrement constitué.⁶¹⁷

En pratique, le gage conserve sa validité et sa portée après l'immobilisation du bien mais l'identification de l'assiette sur laquelle ce droit peut s'exercer demeure incertaine. En théorie, le droit du créancier

⁶⁰⁷ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 21 à art. 26, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁶⁰⁸ Concours des privilèges généraux sur meubles

⁶⁰⁹ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 57, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁶¹⁰ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 142.

⁶¹¹ J. CAEYMAEX, TH. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, *op. cit.*, 2023, pp. 213-214.

⁶¹² Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, art. 19, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463.

⁶¹³ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 112-141.

⁶¹⁴ *Ibidem.*, p. 129.

⁶¹⁵ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 122.

⁶¹⁶ F. GEORGES, *Insolvabilité et garanties*, Bruxelles, Larcier, 2024, pp. 10-33.

⁶¹⁷ J. CAEYMAEX, TH. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, *op. cit.*, pp. 214-216.

gagiste s'exerce sur le produit total de la réalisation à concurrence de la valeur du bien meuble initialement grevé. Or, cette assiette représentant la valeur du bien meuble incorporé n'est que rarement individualisée dans le cadre d'une vente résultant d'une saisie-exécution immobilière ou faillite.⁶¹⁸ Dès lors, le créancier gagiste ne peut déterminer précisément le montant auquel il pourrait prétendre. La créance garantie⁶¹⁹ n'est susceptible d'être remboursée que dans les limites de cette assiette dont l'absence de ventilation spécifique du prix de vente empêche d'isoler la part correspondant à la valeur du bien grevé rendant incertaine la satisfaction du droit du créancier gagiste.⁶²⁰

Cette difficulté est particulièrement manifeste lorsque le créancier gagiste se trouve en conflit avec un créancier hypothécaire. Alors que l'hypothèque porte sur l'ensemble du bien immobilier y compris les éléments incorporés et bénéficie d'une assiette étendue et généralement prioritaire⁶²¹, le gage ne s'exerce que sur la fraction du prix liée au bien meuble incorporé.⁶²² Dans les hypothèses où le prix de vente ne suffit pas à désintéresser les deux créanciers, le créancier hypothécaire en vertu de l'antériorité de son inscription et de l'étendue de son assiette absorbe la totalité du produit laissant le créancier gagiste sans recours effectif. Même dans l'hypothèse d'une inscription concurrente, la complexité demeure inchangée de sorte que la difficulté d'individualiser la valeur du bien meuble grevé empêche une répartition équitable rendant l'exercice du droit de préférence du gagiste structurellement désavantagé par rapport à l'hypothèque.⁶²³

Conscient de ces difficultés, le législateur a dans les travaux préparatoires affirmé sa volonté de protéger le droit du créancier gagiste en maintenant la validité de sa sûreté malgré l'immobilisation du bien. Il a souligné que cette immobilisation ne devait pas porter atteinte à son droit d'être payé par préférence à concurrence de la valeur du bien initialement grevé. Toutefois, en l'absence d'un mécanisme précis de détermination et de ventilation de l'assiette garantie dans les procédures de liquidation, cette protection demeure largement théorique.⁶²⁴

Ainsi, la configuration concrète du concours entre sûretés révèle une inégalité structurelle au détriment du créancier gagiste. Celui-ci demeure systématiquement fragilisé tant face à un créancier hypothécaire bénéficiant d'une inscription antérieure ou concurrente que dans ses rapports avec les titulaires de privilèges occultes bénéficiant d'une priorité absolue indépendante de toute publicité. En définitive, l'articulation théorique des principes ne suffit pas à compenser les déséquilibres pratiques induits par l'incorporation du bien grevé et par la nature même des sûretés concurrentes.

⁶¹⁸ Y. GODFROID, « Rang et concours des privilèges et sûretés réelles », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine*, op. cit., p. 42.

⁶¹⁹ La dette couverte par le gage

⁶²⁰ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, op. cit., pp. 121-129.

⁶²¹ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 45, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁶²² M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 233-240.

⁶²³ J. CAEYMAEX, TH. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, op. cit., pp. 216.

⁶²⁴ Y. GODFROID, « Rang et concours des privilèges et sûretés réelles », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine*, op. cit., p. 42.

Ces difficultés pratiques, révélant une fragilisation structurelle de la position du créancier gagiste en cas de concours avec une sûreté immobilière invitent à s'interroger sur l'opportunité d'une évolution du régime applicable. Une piste d'aménagement théorique peut ainsi être envisagée, fondée sur une analogie fonctionnelle avec le privilège spécial sur immeuble reconnu à l'entrepreneur.

Le désavantage dont souffre le créancier gagiste soulève la question de l'opportunité d'une adaptation du régime applicable au gage dans l'hypothèse d'une immobilisation du bien grevé. Plus précisément, il pourrait être envisagé de reconnaître au créancier gagiste certains effets analogues à ceux attachés au privilège spécial sur immeuble reconnu à l'entrepreneur⁶²⁵.

Le privilège spécial sur immeuble reconnu à l'entrepreneur constitue une sûreté réelle immobilière à portée limitée. Il confère à son titulaire un droit de préférence à concurrence de la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux réalisés, y compris à l'encontre d'un créancier hypothécaire antérieur.⁶²⁶ Par analogie, il pourrait être envisagé de conférer au créancier gagiste un droit préférentiel similaire lorsque le bien meuble incorporé contribue à augmenter sensiblement la valeur de l'immeuble. Cette plus-value résultant directement de l'incorporation bénéficie en principe au créancier hypothécaire en raison de l'extension automatique de son assiette à l'ensemble du bien immobilier y compris à ses accessoires.⁶²⁷ Or, le bien grevé devenu immeuble par destination ou incorporation perd son autonomie juridique privant le gagiste de l'assiette effective de son droit.⁶²⁸ Dans cette perspective, il pourrait être justifié d'accorder au créancier gagiste un droit de préférence à concurrence de la plus-value générée à l'instar du mécanisme applicable à l'entrepreneur. Afin d'assurer la sécurité juridique et la transparence de ce droit, sa reconnaissance pourrait être subordonnée au respect de formalités spécifiques.⁶²⁹ Ainsi, lorsque l'incorporation intervient avant l'enregistrement du gage, le créancier gagiste pourrait faire constater la plus-value par un expert judiciaire et en mentionner le montant lors de l'inscription au Registre national des gages⁶³⁰. Si, en revanche, l'incorporation survient après l'enregistrement, une procédure de constatation a posteriori pourrait être envisagée sur la base d'une comparaison entre la valeur de marché du bien immobilier avec et sans l'élément incorporé.

Ce mécanisme serait parfaitement transposable à l'hypothèse d'un gage constitué sur une cuisine équipée ou une chaudière. En permettant au créancier gagiste de faire constater la plus-value générée par de tels équipements, il deviendrait possible d'individualiser une assiette spécifique de garantie et de lui conférer une priorité proportionnée sur le produit de la vente. Le créancier hypothécaire antérieur serait dès lors relégué au second rang pour la fraction du prix correspondant à cette plus-value.

La contribution économique réelle apporté par le bien meuble incorporé n'est pas juridiquement individualisée dans le produit de la vente affaiblissant structurellement l'efficacité du gage en présence d'une hypothèque antérieure ou concurrente. La reconnaissance d'un droit préférentiel à concurrence de

⁶²⁵ Loi hypothécaire du 18 décembre 1851, art. 27, 5°, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555.

⁶²⁶ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, pp. 619-630.

⁶²⁷ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, *op. cit.*, p. 240.

⁶²⁸ M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, *op. cit.*, p. 623.

⁶²⁹ *Ibidem.*, p. 626.

⁶³⁰ VAN OLDENEEL, « La loi sur le gage en vigueur depuis le 1er janvier 2018 », *Bull. ass.*, 2018, liv. 1, p. 146.

la plus-value générée permettrait de rétablir un équilibre entre les causes légitimes de préférence en assurant une hiérarchisation plus équitable lors de la répartition du produit de la vente.

Conclusion

L'analyse développée dans ce mémoire prend appui sur une situation concrète où plusieurs créanciers revendiquent un droit de préférence sur le produit de la vente d'un bien immobilier dans le cadre d'une procédure de faillite, de règlement collectif de dettes ou de saisie-exécution. Le concours ainsi provoqué met en présence des créanciers titulaires de diverses sûretés : privilège spécial sur immeuble, hypothèque, gage, ainsi que des privilèges dits « occultes » comme celui des frais de justice ou de l'assureur.

Dans ce contexte, il s'agissait d'interroger la portée actuelle de la règle d'antériorité dans les rapports entre créanciers. Non pas en la remettant en cause formellement, mais en examinant dans quels cas ses effets peuvent être neutralisés ou relativisés. Plus précisément, la question centrale posée était de savoir si, et dans quelles conditions, un créancier titulaire d'un privilège spécial pouvait se prévaloir de l'article 12 de la loi hypothécaire pour primer un créancier hypothécaire pourtant antérieur.

L'analyse développée visait à interroger la portée actuelle de la règle d'antériorité dans les rapports entre créanciers, non en la contestant formellement mais en examinant dans quels cas ses effets peuvent être neutralisés ou relativisés. À travers la hiérarchisation des créanciers identifiés dans la problématique, il s'agissait de déterminer si et comment certains mécanismes permettent de faire prévaloir la nature ou la qualité de la créance sur la chronologie des opposabilités.

Plus précisément, le développement a permis de cerner les procédures susceptibles de provoquer un concours de créanciers à savoir et de replacer ces conflits dans un cadre où la répartition du produit de la réalisation du patrimoine débiteur obéit par principe à l'égalité sauf en présence de causes légitimes de préférence. Dès lors, la question centrale devient : dans quels contextes un créancier titulaire d'un privilège spécial peut-il se prévaloir de l'article 12 de la loi hypothécaire pour primer un créancier hypothécaire pourtant antérieur ?

Le privilège spécial, soumis à une analyse au sens large, constitue une cause légitime de préférence fondée sur la qualité de la créance ne pouvant résulter que de la loi. Deux catégories sont distinguées : d'une part, les privilèges spéciaux sur immeubles soumis à des formalités strictes de publicité dont l'opposabilité dépend du respect de ces formalités ; d'autre part, les privilèges dits occultes, de nature polymorphe, qui dérogent à la règle d'antériorité. Ces derniers bénéficient d'une opposabilité immédiate sans exigence de publicité et d'une priorité absolue sur toutes les autres sûretés y compris publiées et antérieures. En ce sens, ils emportent une application complète de l'article 12 de la loi hypothécaire leur conférant un rang préférentiel à l'égard de tous les créanciers.

Le privilège spécial sur immeubles constitue une sûreté réelle immobilière dont l'opposabilité dépend du respect des formalités de publicité prévues par la loi. Ces privilèges spéciaux énumérés à l'article 27 de la loi hypothécaire ne sont opposables que s'ils ont été publiés dans les formes requises et possèdent comme assiette l'immeuble. Leur rang est déterminé par la date d'opposabilité à savoir le moment où les formalités de publicité ont été accomplies. En principe, le conflit entre un privilège spécial sur immeuble et un autre créancier titulaire d'une sûretés réelles tant mobilières qu'immobilières sur un bien immeuble est tranché selon la règle de l'antériorité. Cependant, certains privilèges spéciaux sur immeubles dérogent à cette règle. Ainsi, le privilège spécial sur immeuble de l'entrepreneur bénéficie d'une application partielle de l'article 12 de la loi hypothécaire. Cela signifie qu'il peut primer une hypothèque antérieure à concurrence de la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux réalisés pour autant que les formalités spécifiques soient rigoureusement respectées. Ce privilège ne s'applique qu'aux travaux listés par la loi et uniquement si l'intervenant a contracté directement avec le propriétaire. Il repose sur une plus-value objectivement déterminée par deux procès-verbaux dressés par un expert judiciaire. En l'absence de ces conditions, le privilège est rétrogradé au rang d'hypothèque légale. De manière plus large, l'article 12 de la loi hypothécaire instaure une hiérarchie fondée non sur l'antériorité de la publicité mais sur la nature même de la créance. Ainsi, certains privilèges spéciaux bénéficient d'une priorité automatique indépendamment de la date de publication comme ceux des entrepreneurs ou des copropriétaires. Toutefois, cette priorité ne s'applique pas de manière uniforme à tous les privilèges spéciaux sur immeubles. En effet, lorsque l'hypothèque a été constituée par le titulaire du privilège lui-même comme c'est le cas pour les créanciers énumérés à l'article 27, 1° à 4° de la loi hypothécaire, le privilège perd son effet préférentiel. Dans ce cas, l'article 12 de la loi hypothécaire ne s'applique pas et le conflit est réglé sur la base de la règle d'antériorité entraînant comme conséquence que l'hypothèque antérieure l'emporte. En revanche, si l'hypothèque a été constituée par un tiers, elle ne sera pas opposable au titulaire du privilège spécial sur immeubles qui se prévautra de l'article 12.

L'article 12 de la loi hypothécaire peut donc faire l'objet d'une application tempérée permettant de déroger à la règle d'antériorité lorsqu'un créancier titulaire d'un privilège spécial sur immeuble entre en concurrence avec un créancier hypothécaire. Toutefois, cette dérogation ne vaut qu'entre ces deux catégories de sûretés réelles immobilières. En cas de conflit impliquant un créancier gagiste, l'article 12 ne s'applique pas et le règlement du conflit repose exclusivement sur la règle d'antériorité. Ainsi, le créancier gagiste confronté à l'immobilisation du bien meuble initialement grevé conserve théoriquement son droit de préférence sur la portion du prix correspondant à la valeur de ce bien.

À ce stade, l'analyse montre que la hiérarchisation légale des sûretés ne repose pas uniquement sur la chronologie des opposabilités mais aussi sur la nature ou la finalité de la créance garantie. Cette construction, bien que cohérente en droit positif n'est pas exempte d'ambiguïtés et de tensions. L'approche critique qui suit se propose d'interroger l'équilibre ainsi établi entre sécurité juridique, égalité des créanciers et efficacité des garanties.

La hiérarchie ainsi établie pour la répartition du produit prévoit une absolue priorité du frais des justices et du privilège de l'assureur sur les privilèges spécial sur immeubles, les créanciers hypothécaire ainsi que les créanciers gagiste. Nonobstant, la règle d'antériorité prévu pour la résolutions des conflits entre sûreté réelles immobilières et mobilières relative à un bien immeuble, le créancier gagiste se retrouve

désavantagé devant le créancier hypothécaire. Malgré la continuité du gage sur un bien mobilier immobilisé, le droit de préférence du créancier gagiste devient incertain de sorte que l'assiette relative à la créance-garantie est limitée à la portion du prix correspondant à la valeur du bien initialement grevé.

En pratique, cette assiette est rarement individualisée lors de la réalisation du bien immeuble. Le créancier gagiste se retrouve ainsi confronté à un créancier hypothécaire dont l'assiette englobe l'intégralité du prix de vente. Lorsque le gage est postérieur ou contemporain à l'hypothèque, le créancier gagiste est structurellement désavantagé car en l'absence de ventilation du prix de vente, il devient impossible d'isoler la part correspondant à la valeur du bien meuble initialement grevé. Tandis que le créancier hypothécaire peut être désintéressé sur la totalité de l'assiette du produit, le créancier gagiste demeure dans l'incertitude quant à la part qui pourrait lui revenir. Ce déséquilibre pratique compromet l'effectivité de son droit de préférence et crée une véritable insécurité juridique. Dans une situation de concours avec une sûreté réelle immobilière, le créancier gagiste risque ainsi d'être privé de tout recouvrement malgré la validité de son gage en raison de l'impossibilité d'identifier concrètement son assiette garantie. Dans la pratique, le créancier hypothécaire est le plus souvent antérieur reléguant le créancier gagiste à un rang inférieur et compromettant sérieusement ses chances d'être désintéressé.

Ce désavantage structurel du créancier gagiste ouvre la voie à une réflexion sur la possibilité d'aménager son régime en lui reconnaissant certains effets similaires à ceux attachés au privilège spécial sur immeuble de l'entrepreneur. Dans l'hypothèse où le bien meuble immobilisé contribue à une plus-value de l'immeuble, il pourrait être envisagé de déroger à la règle d'antériorité en lui attribuant un droit de préférence à concurrence de cette plus-value. Cette approche, fondée sur une analogie fonctionnelle avec le privilège reconnu à l'entrepreneur permettrait de conférer au gagiste une attribution préférentielle sur le produit de la vente à concurrence de la plus-value apporté. Ce mécanisme viserait à rétablir un équilibre entre les créanciers en tenant compte de la contribution économique réelle du bien incorporé. Pour garantir la sécurité juridique, une telle reconnaissance pourrait être subordonnée à des formalités spécifiques, comme un constat d'expert judiciaire établissant la valeur ajoutée avant ou après l'incorporation selon le moment de l'enregistrement du gage. En dotant ainsi le créancier gagiste d'une assiette objectivée et d'un rang effectif, cet aménagement permettrait d'atténuer les déséquilibres constatés dans le concours avec des sûretés immobilières en assurant une hiérarchisation plus juste lors de la répartition du prix de vente.

Un tel aménagement viserait à accorder au créancier gagiste un traitement plus équitable en hiérarchisant les sûretés non plus uniquement selon leur antériorité, mais également en fonction de leur contribution effective à la valorisation du patrimoine du débiteur.

Bibliographie

I. Législation

Code civil, art. 3.3 ; 3.14 ; 3.30 ; 3.31 ; 3.36 ; 3.46 ; 3.47 ; 3.50 ; 3.68 ; 3.94 ; 244

Ancien Code civil, art. 2070

Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M. B.*, 27 décembre 2013, p. 102985

Décret du 28 mars 2024 modifiant le [décret du 28 novembre 2013](#) relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M. B.*, 16 juillet 2024, p. 123010

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires, *M. B.*, 1 mars 2011, p. 14173

Règlement général du 10 mars 1981 sur les installations électriques, *M. B.*, 24 avril 1981

Arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le [Livre 1](#) sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le [Livre 2](#) sur les installations électriques à haute tension et le [Livre 3](#) sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, *M. B.*, 28 octobre 2019, p. 101324

Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, *M. B.*, 7 février 2001

Arrêté royal du 7 avril 2023 fixant une formation de base en sécurité concernant les chantiers temporaires ou mobiles et visant l'amélioration de la communication sur les chantiers temporaires ou mobiles, *M. B.*, 14 avril 2023, p. 39099

Décret du 28 février 2019 modifiant le [Livre II](#) du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification "Eau" des immeubles bâtis, dénommée "CertIBEau", *M. B.*, 2 avril 2019, p. 32909

Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, *M. B.*, 29 octobre 2003. P. 53028.

Code de développement territorial wallon, Art. D.IV.99.

Décr. Rég. Fl. du 12 décembre 2008 portant diverses mesures en matière d'énergie, d'environnement, de travaux publics, d'agriculture et de pêche, *M. B.*, 4 février 2009, p. 7755

A. Gouv. Rég. Brux. du 31 mars 2022 relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat, *M. B.*, 4 mai 2022, p. 40795

Decr. Parl. Fl. du 18 mars 2022 modifiant le Décret sur l'Energie du 8 mai 2009, *M. B.*, 30 mars 2022, p. 25812

Décret du 8 mai 2009 portant les dispositions générales en matière de la politique de l'énergie, *M. B.*, 7 juillet 2009, p. 46145

Loi du 18 juillet 1966 relative à l'emploi des langues en matière administrative, *M. B.*, 2 août 1966, p. 7799

Decr. Parl. Fl. du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale, *M. B.*, 28 août 2014, p. 63635

Arrêté royal du 14 novembre 2006 portant approbation des règles applicables à la négociation par les notaires de ventes amiables ou judiciaires de biens immeubles, *M. B.*, 28 juillet 2006

Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, art. 13., *M. B.*, 28 août 2013, p. 55906

Décr. Parl. Fl. du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol, *M. B.*, 22 janvier 2007, p. 2579

Décret du 19 octobre 2022 modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments, *M. B.*, 3 novembre 2022, p. 7948

Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, *M. B.*, 7 février 2001.

Arrêté royal du 7 avril 2023 fixant une formation de base en sécurité concernant les chantiers temporaires ou mobiles et visant l'amélioration de la communication sur les chantiers temporaires ou mobiles, *M. B.*, 14 avril 2023, p. 39099.

Décret du 28 février 2019 modifiant le [Livre II](#) du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification "Eau" des immeubles bâtis, dénommée "CertIBEau", *M. B.*, 2 avril 2019, p. 32909

Arrêté du Gouvernement wallon du 18 juillet 2019 du modifiant la partie réglementaire du [Livre II](#) du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, en vue de mettre en oeuvre le régime du CertIBEau, et diverses dispositions relatives au règlement général d'assainissement, *M. B.*, 9 décembre 2019, p. 110565

Décr. Parl. wal. du 1 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, *M. B.*, 22 mars 2018, p. 28678

Code de droit économique, art. VI.100 ; I.1, al. 1, 1° ; I. 23, al. 1, 8°.VII. 147/24 ; XX.99 ; XX.100 ; XX.102 ; XX.105 ; XX.108 ; XX.129 ; XX.132 ; XX.155 ; XX.192 ; XX.193

Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, *M. B.*, 28 août 2013, p. 55906

Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, *M. B.*, 16 mars 1803

Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M. B.*, 11 septembre 1971

Loi du 16 décembre 1851 relative à l'hypothèque, *M. B.*, 22 décembre 1851, p. 3555

Loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, *M. B.*, 31 juillet 1998, p. 24613

Code judiciaire, art. 616 ; 790 ; 1397 ; 1412 ; 1494 ; 1564 ; 1568 ; 1572 ; 1574 ; 1580 ; 1580bis ; 1580ter ; 1582 ; 1586 ; 1596 ; 1598 ; 1600 ; 1675/2 ; 1675/7 ; 1675/14bis

Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, *M. B.*, 30 avril 2014, p. 35487

Loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales, *M. B.*, 30 avril 2019, p. 41412

Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, *M. B.*, 2 août 2013, p. 48463

Projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, fait à Bruxelles le 21 décembre 2012, Rapport fait au nom de la commission de la justice par C. VAN CAUTER, Chambre, n° 53-2463/001

II. Jurisprudence

1. Haute juridiction

Cass., 24 mai 1855, *B. J.*, 1855, p. 722

Cass., 30 décembre 1875, *Pas.*, 1875, p. 47

Cass., 19 janvier 1898, *Pas.*, 1898, I, p. 68

Cass., 19 octobre 1987, *J. T.*, 1988, 192

Cass., 2 juillet 1901, *Rec. gén. enr. not.*, p. 1902

Cass., 8 décembre 1921, *Pas.*, 1922, I, p. 93

Cass., 3 mars 1955, *Pas.*, I, p. 729

Cass., 4 octobre 1963, *J. T.*, p. 1963

Cass., 23 mai 1991, *Act. dr.*, 1991, p. 783

C. arbit., 22 octobre 1986, n° 27/86, *Arr. C. A.*, 1986, p. 453

Cass., 13 septembre 1991, *Arr. Cass.*, 1991-1992, p. 43

Cass., 23 mai 1991, *Act. dr.* 1991, p. 783

Cass., 7 janvier 1993, *Arr. Cass.*, 1993, p. 18

Cass., 23 juin 1994, *J. L. M. B.*, 1994, p. 986

Cass., 20 janvier 1994, *Arr. Cass.*, 1994, p. 81

Cass., 16 juin 1998, *Arr. Cass.*, 1998, p. 711.

Cass., 28 janvier 1999, *R.W.*, 2000-2001, p. 1198

Cass., 9 novembre 2001, *Arr. Cass.*, 2001, IX, p. 1898

Cass., 15 juin 2001, *Arr. Cass.* 2001, VI, p. 1183

Cass., 13 novembre 2003, *Arr. Cass.*, 2003, XI, p. 2098

Cass., 24 mars 2005, *Arr. Cass.*, 2005, III, p. 707

Cass., 18 mai 2007, *Arr. Cass.*, 2007, V, p. 1045

Cass., 20 décembre 2007, *Arr. Cass.*, 2007, XII, p. 2554

Cass., 31 janvier 2008, *Arr. Cass.*, 2008, I, p. 293

Cass., 19 juin 2008, *Arr. Cass.*, 2008, VI-VII-, p. 1597

Cass., 12 avril 2010, *Arr. Cass.*, 2010, IV, p. 1040

Cass., 15 mars 2012, *Pas.*, 2012, III, p. 599

Cass., 22 mars 2013, *Arr. Cass.*, 2013, III, p. 804

Cass., 7 janvier 2013, *Arr. Cass.*, 2013, I, p. 39

Cass., 5 juin 2014, *R. W.*, 2014-2015, p. 255

Cass., 5 septembre 2014, *Arr. Cass.*, 2014, IX, p. 1769

Cass., 3 juin 2015, *Arr. Cass.*, 2015, VI-VIII, p. 1482

Cass., 9 juin 2016, *Rev. not. b.*, 2017, MMMCXXIII, p. 789

C. const., 22 octobre 2015, n° 147/2015, *Amén.*, 2016, II, p. 101

C. const., 6 octobre 2016, n° 124/2016, *M. B.*, 14 novembre 2016, p. 75370

C. const., 18 février 2016, n° 23/2016, *M. B.*, 18 avril 2016, p. 26373

Cass., 1er juin 2017, *J. L. M. B.*, 2018, XVI, p. 737

Cass., 7 septembre 2017, *J. L. M. B.*, 2018, XXVIII, p. 1354

C.E., 20 avril 2017, *Rev. dr. commun.* 2017, IV, p. 19, note N. BERNARD

C. const., 4 octobre 2018, n° 118/2018, *M. B.*, 18 janvier 2019, p. 6958

Cass., 9 mars 2018, *J. L. M. B.*, 2019, XVII, p. 777

Cass., 19 décembre 2019, *J. T.*, 2021, VIDCCCXLVIII, p. 199

Cass., 25 février 2019, *J. L. M. B.*, 2019, XXXVIII, p. 1792

Cass., 25 février 2019, *J. L. M. B.*, 2019, XXXVIII, p. 179

C.E., 22 juillet 2019, Ville De Nivelles, n° 245.216, *C. D. P. K.*, 2019, III-IV, p. 793

C. const., 18 juin 2020, n°88/2020, *R. W.*, 2020, IX, p. 336

Cass., 30 octobre 2020, *R. G. D. C.*, 2021, V, p. 281

Cass., 27 octobre 2020, *Dr. pén. entr.*, 2022, IV, p. 409

C. const., 15 octobre 2020, n° 136/2020, *J. T.*, 2021, MCMXCVIII, p. 231

Cass., 9 décembre 2021, *R. W.*, 2021-2022, XXVI, p. 1029

Cass., 28 mai 2021, *T. Not.*, 2023, XII, p. 827

Cass., 4 septembre 2020, *R. D. C.*, 2020, VI, p. 846

Cass., 15 septembre 2021, *Dr. pén. entr.*, 2022, III, p. 269

Cass., 17 décembre 2021, *T. Not.*, 2022, V, p. 499

Cass., 9 décembre 2021, *R. W.*, 2021-2022, XXVI, p. 1029
Cass., 28 mai 2021, *T. Not.*, 2023, XII, p. 827
Cass., 20 avril 2022, *A. P. T.*, 2023, I, p. 175
C.E., 19 avril 2022, T. PENEN, E. D'HOLLANDER, D. D'HOLLANDER, e.a. / VZW GRONDBANK, *A. P. T.*, 2023, I, p. 132
C.E., 8 juillet 2022, NV WASSERIJ PERFECT / VLAAMSE GEWEST, n° 254.260, *T. M. R.*, 2022, VI, p. 691
Cass., 9 juin 2022, *T. Not.*, 2023, II, p. 123
Cass., 18 mars 2022, *J. L. M. B.*, 2022, XXVI, p. 1152
Cass., 5 décembre 2022, *R. D. J. P.*, 2023, II, p. 65
Cass., 18 mars 2022, *J. L. M. B.*, 2022, XXVI, p. 1152
C.E., 15 février 2023, Delpierre, n° 255.818, *J. L. M. B.*, 2023, XXI, p. 946
C.E., 26 juin 2023, ville d'Andenne, *Rev. dr. commun.*, 2024, I, p. 38
Cass., 9 février 2023, *J. L. M. B.*, 2023, XIII, p. 564
Cass., 12 avril 2024, *J. L. M. B.*, 2024, XXIX, p. 1280
Cass., 17 juin 2024, *R.W.*, 2024-2025, I, p. 21
Cass., 3 janvier 2025, *JUPORTAL*

2. Cour d'appel

Liège, 26 février 1892, *Pas.*, 1892, II, p. 292
Liège, 24 novembre 1911, *Pas.*, 1912, III, p. 42.
Gand, 4 février 1960, *Rev. prat. not.*, 1960, p. 79
Bruxelles, 24 mai 1967, *Pas.*, 1967, II, p. 294
Bruxelles, 9 mai 1974, *R. W.*, 1975-1976, p. 1304
Bruxelles, 8 janvier 1992, *Pas.*, 1992, II, p. 9
Liège, 6 mai 1993, *J. L. M. B.*, 1993, p. 1203
Mons, 26 juin 2000, *J.T.*, 2001, p. 738
Gand, 21 février 2001, *R. D. C.*, 2002, VI, p. 449
Liège, 29 juin 2006, *J. L. M. B.*, 2007, XXIX, p. 1219
Gand, 21 mai 2007, *R. W.*, 2009-2010, X, p. 429
Liège, 30 octobre 2007, *R. R. D.*, 2007, CXXIV, p. 308.
Bruxelles, 23 juin 2011, *T.B.O.*, 2013, p. 182
Bruxelles., 12 septembre 2014, *R. P. S. T. R. V.*, 2016, I, p. 68
Liège, 11 septembre 2014, *R. G. D. C.*, 2016, IV, p. 220
C. trav. Liège, div. Liège (10e ch.), 19 décembre 2014, *Rev. not. b.*, 2015, MMMCII, p. 727
C. trav. Anvers, div. Anvers (8e ch.), 17 juin 2015, *R. W.*, 2015-2016, XXIX, p. 1151
C. trav. Mons (10e ch.), 1er avril 2014, *Chr. D. S.*, 2015, IX, p. 416
Anvers, 12 janvier 2018, *R.W.*, 2019-2020, XXVIII, p. 1109
Gand, 5 octobre 2020, *J. D. S. A.*, 2022, I, p. 275
Bruxelles., 11 décembre 2020, *J. L. M. B.*, 2021, IX, p. 396.
Bruxelles, 18 novembre 2021, *Cour. fisc.*, 2022, V, p. 113
Anvers, 24 juin 2021, *T. I. B. R.*, 2022, II, p. 218

Bruxelles., 31 mars 2022, *F. J. F.*, 2024, III, p. 107
Gand, 22 novembre 2022, *T. I. B. R.*, 2023, II, p. 100
C. trav. Liège, div. Liège (5e ch.), 18 octobre 2022, *J. L. M. B.*, 2023, IX, p. 404
Bruxelles., 28 novembre 2023, *T. I. B. R.*, 2024, I, p. 58
Anvers., 16 janvier 2023, *R. W.*, 2023-2024, VIII, p. 317
Gand, 26 septembre 2023, *R. D. J. P.*, 2024, I, p. 38

3. Tribunaux de première instance

Trib. civ. Liège, 19 juin 1989, *J. L. M. B.*, 1989, p. 1501
Trib. civ. Verviers, 12 février 1993, *J. L. M. B.*, 1993, p. 985
Trib. civ. Liège, 20 février 1995, *Act. dr.*, 1996, p. 287
Trib. civ. Liège, 30 janvier 1995, *Act. dr.*, 1996, p. 287
Trib. civil. Liège, 31 mars 1999, *J. L. M. B.*, 1999, p. 1344
Trib. civ. Gand, 9 décembre 2005, *T. Not.* 2007, V, p. 288
Trib. civ. Termonde, 29 octobre 2010, *R. C. D. I.*, 2012, III, p. 55
Trib. trav. Hainaut (div. Mons.), 14 juin 2016, *Annuaire juridique du crédit*, 2016, p. 565
Trib. civ. Flandre orientale, div. Gand (11e ch.), 23 février 2016, *T. G. R.*, 2017, I, p. 12
Trib. entr. Gand, div. Gand., 6 décembre 2018, *R. D. C.*, 2019, II, p. 335
Trib. arr. Liège., 22 mars 2018, *J. L. M. B.*, 2018, XXI, p. 1006
Trib. civ. Liège, 12 juin 2019, *J. L. M. B.*, 2020, XL, p. 1882
Trib. entr. Anvers, div. Anvers (11e ch.), 27 février 2020, *R. P. S. T. R. V.*, 2021, I, p. 92
Trib. civ. Hainaut, 8 octobre 2020, *J. L. M. B.*, 2020, XL, p. 1867
Trib. fam. Namur, div. Namur (3e ch.), 26 avril 2021, *R. P. P.*, 2021, II, p. 181, note F. DEREME
Trib. entr. Hainaut, div. Charleroi, 25 mai 2021, *J. D. S. A.*, 2022, I, p. 266
Trib. corr. Hainaut, div. Charleroi (12e ch.), 5 octobre 2022, *Dr. pén. entr.*, 2023, II, p. 147
Trib. entr. Gand, div. Ypres, 21 mai 2024, *T. I. B. R.*, 2024, II, p. 147
Trib. civ. Liège, 3 mai 2023, *J. L. M. B.*, 2023, XLI, p. 1864
Trib. civ. Bruxelles., 13 avril 2023, *R. C. D. I.*, 2023, liv. 3, p. 33
Trib. arr. Liège., 22 février 2024, *J. L. M. B.*, 2024, XXXIV, p. 1527

III. Doctrine

1. Monographie

M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Bruxelles, Bruylant, 2006

K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheken*, Anvers, Maklu, 2005

P. VAN DEN DRIESCHE., *La vente immobilière*, Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020

K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheken*, Anvers, Maklu, 2005

- J. CAEYMAEX, *Manuel des sûretés mobilières*, Herdal, 2014
- M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Bruxelles, Bruylant, 2006
- H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, Bruxelles, Bruylant, 1943
- H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Bruxelles, Bruylant, 1957
- Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux des droits de poursuite des créanciers*, 4e éd., Bruxelles, Larcier, 2004
- M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 2, Bruxelles, Larcier, 2023
- M. GRÉGOIRE, *Traité de droit civil belge. Les sûretés réelles*, t. 5, v. 3, Bruxelles, Larcier, 2023
- A. BOULVAIN, *Tome V : les sûretés et privilèges, Vol. 2 – Sûretés réelles mobilières et privilèges mobiliers*, Bruxelles, Bruylant, 2023
- J. CAEYMAEX, TH. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, Larcier, 2018
- J. CAEYMAEX, TH. CAVENAILE, *Manuel des sûretés mobilières*, Bruxelles, Larcier, 2023
- F. GEORGES, *Insolvabilité et garanties*, Bruxelles, Larcier, 2024

2. Ouvrage collectif

- R. LINDEMANS et J. VAN DROOGHENBROECK et S. BRIJS (sous la dir.), *Incidence des procédures collectives d'insolvabilité sur les droits d'exécution des créanciers individuels*, Herentals, Knops Publishing, 2017
- T. HURNER (sous la dir. de), *Manuel des Sûretés et des Privilèges*, Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020
- BRAUN T. et THONET R., « La sous-traitance », in *Guide de droit immobilier* (sous la dir. X), Liège, Wolter Kluwer Belgium, 2008, pp. 10-70
- THUNGEN R., « Art. 29 L. hyp », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2021, pp. 5-10
- THUNGEN R., « Art. 114 et 247 L. 4 avril 2014 », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, pp. 51-65

X. (sous la dir.), *Voorrechten en hypotheeken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Wolter Kluwer Belgium, 2024

CHOCHITAICHVILI D., « Art. 27 L. Hyp », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2021, pp. 100-130

GODFROID Y., « Incidences du Livre 3 du Code civil sur le droit des sûretés : le privilège spécial est-il une sûreté réelle ? », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, IV, pp. 9-33

VANHOVE E., « La clause de réserve de propriété dans le livre 3 du Code civil », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, IV, pp. 35-62

VAN HAEGENBORGH G. et VAN HIMST A., « Art. 12 L. hyp », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, IV, pp. 12-15

GEORGE F., « La preuve du contrat de gage », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2021, pp. 40-50

JANSSENS DE VAREBEKE J. et RICHOUX A., « Exécution du gage : regard pratique des huissiers de justice », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Bruxelles, Wolter Kluwer Belgium, 2022, pp. 40-70

DE WULF C., « Règles relatives au contenu », in *La rédaction d'actes notariés. Droit des personnes et droit patrimonial de la famille* (sous la dir. C. DE WULF), Waterloo, Kluwer, 2013, pp. 343-432

LEMAL M., « Les créanciers et leurs droits », in *Guide juridique de l'entreprise théorique et pratique* (sous la dir. M. COEPEL et P. WÉRY), 2e éd., Liège, Kluwer, 2019, pp. 80-91

DE BAETS C., « Art. 81, L. hyp. », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine*, Liège, Kluwer, 2001, p. 1-10

THIERENS F., « Art. 90ter, L. hyp. », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine* (sous la dir. X), Liège, Kluwer, 1993, p. 1-10

VERHAEGEN D., « Art. 79 L. hyp. », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine* (sous la dir. X), Liège, Kluwer, 2011, pp. 10-50

STAROSSELETS T., « Offre et acceptation : principes et quelques questions préalables », in *Le processus de formation du contrat* (sous la dir. X), Bruxelles, Larcier, 2004, pp. 11-24

NINANE Y., « La vente est parfaite 'dès qu'on est convenu de la chose et du prix': un principe légal simple cachant certaines complexités », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils* (sous la dir. X), Malines, Kluwer, 2012, pp. 1-50

GORS G. et KAROLINSKI M. et DE MUYNCK F., « L'atmosphère et le climat », in *Mémento de l'environnement* (sous la dir. B. GORS, M. KAROLINSKI et F. DE MUYNCK), Malines, Wolter Kluwer Belgium, 2024, pp. 573-636.

GOVERS M., « Taux », in *Mémento T.V.A* (sous la dir. L. VERMEIRE et M. GOVERS), Malines, Wolters Kluwer Belgium, 2024, p. 1120.

P. VAN DEN DRIESCHE, « La formation des contrats dans le temps », in *La vente immobilière* (sous la dir. P. VAN DEN DRIESCHE), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, pp. 300-336

VAN DEN EYNDE P., « L'établissement de l'acte notarié », in *Guide de droit immobilier* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2023, pp. 37-73

PETIT M., « Création du SPW Finances depuis le 1er octobre 2021 et adaptations terminologiques », *Droits d'enregistrement* (sous la dir. X), 2022, I, pp. 25-26

VEROUGSTRAETE I (sous la dir.), in *Manuel de l'insolvabilité de l'entreprise*, Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2019

M. BAETENS-SPETSCHINSKY et S. BENNIS et P. BOURGEOIS et A. CANIVET et R. DE ZUTTER et A. HEINDRYCKX et Y. LENDERS et K. PARIDAEN et V. PIMPURNIAUX et A. SERVE et F. TORO FRANCO et E. VAN DIJK et A. VAN HIMST et A. VAN LANCKER et T. VAN LANDEGHEM et L. VAN VRACEM, C. VOET (sous la dir.), *Focus sur les saisies*, Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2023

VAN MALLE M., « Actualités des procédures de saisie immobilière et d'ordre », in *Droits des saisies et voies d'exécution* (sous la dir. A. GILLET et C. DEBOE et H. SIMON et E. VANHOVE et M. VAN MOLLE et J. VANDERSCHUREN), coll. Conférence du Jeune Barreau du Brabant wallon, Bruxelles, Larcier, 2022, pp. 167-170

GEORGE F., « La preuve du contrat de gage », in *Privilèges et hypothèques* (sous la dir. X), Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2021, pp. 1-50

FRANÇOIS P., « De nieuwe Pandwet: enkele praktische beschouwingen vanuit het oogpunt van de bankir », in *Een kritische blik op zekerheden, prijsregulering en ontslag* (sous la dir. X), Anvers, Intersensia, 2016, pp. 41-70.

ROZENBERG R., « Exécution forcée et réalisation des sûretés réelles mobilières », in *Les sûretés réelles mobilières* (sous la dir. X), Liège, Anthemis, 2017, pp. 110-120

MICHIELS D et DURIAU A., « Art. 42 L. hyp », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine* (sous la dir. X), Liège, Wolter Kluwer Belgium, 2024, pp. 1-55.

BARNICH L., « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018* (sous la dir. I. Durant et P. Lecocq et C. Mostin), Bruxelles, la Charte, 2018, pp. 161-174

VAN DE LOOVERBOSCH M., « Registerpubliciteit », in *Publiciteit en derdenbescherming bij de overdracht van verhandelbare activa* (sous la dir. M. VAN DE LOOVERBOSCH), Malines, Wolters Kluwer Belgium, 2025, pp. 147-201

3. Article et note de jurisprudence

GEORGES F., « La réforme des sûretés mobilières », *Rev. dr. ULg*, 2013, pp. 300-344

BOSSARD P., « Le périmètre de l'action oblique », *R. G. D. C.*, 2015, VII, pp. 347-358.

HASPESLAGH C., « Heropen uw cold case: verzoek om rekeninginformatie vereenvoudigd », *R. W.*, 2023-2024, XLII, p. 1642

STAS L., « Donation « de residuo » : quelques réflexions civiles et fiscales sur la façon de protéger les intérêts de l'appelé », *Rec. gén. enr. not.*, 2018, IX-X, pp. 541-558

LEMAIRE A. et GEORGES F., « Deux difficultés endémiques du règlement collectif de dettes : l'autorisation de vente d'immeubles et le sort du solde de compte de médiation », *J. L. M. B.*, 2019, X, pp. 464-477

GRÉGOIRE M., « Chronique de jurisprudence– Les sûretés réelles et les privilèges– IIIème partie :1981-2002 », *Dr. banc. fin.*, 2003, p. 363

DE LEVAL G. et GENIN A. et PONCELET R. et RENARD-DECLAIRFAYT M., « Les sûretés, liv. 1, Hypothèques et transcription », *Rép. not.*, t. X, 1987, p. 499

GRÉGOIRE M., « L'hypothèque et le mandat hypothécaire », *Revue pratique de l'immobilier*, 2009, pp. 110-120

ULRICI X. et LEROI L., « Les aléas dans la vente immobilière. Mise à néant du contrat et changement des parties [Situation dans les trois Régions] », *Rec. gén. enr. not.* 2019, liv. 6, pp. 226-254

TREVISAN R., « Courtage immobilier : comment faire peser les honoraires de l'agent immobilier sur l'acheteur dans le cadre d'une vente d'immeuble ? », *R. C. D. I.*, 2023, I, pp. 11-14

VINCENT L., « Chronique de jurisprudence – La publicité foncière et les sûretés réelles », *J. T.*, 1968, p. 757

CULOT A., « Droits d'enregistrement et de succession », *Rec. gén. enr. not.*, 2023, I, pp. 3-28

GEORGE F., « Le droit des contrats à l'épreuve de la faillite », *R. G. D. C.*, 2019, XX, pp. 598-612

COPPENS P., et T'KINT F., « Examen de jurisprudence 1997-2004. Les faillites, les concordats et les privilèges », *R. C. J. B.*, 2005, pp. 1-92

WUILQUOT A., « Régionalisation des droits d'enregistrement et de succession. Le Notariat partenaire des services publics », *Rec. gén. enr. not.*, 2023, IX-X, p. 423

VINCENT L., « Chronique de jurisprudence – La publicité foncière et les sûretés réelles », *J. T.*, 1968, pp. 757-760

LEUNEN C., « Geen voorrecht zonder strikte interpretatie van de wet », *R. D. C.*, 2000, pp. 235-236

GREGOIRE M., « La réforme des sûretés réelles mobilières et son influence sur la pratique notariale », *Rev. not. b.*, 2018, MMMCXLIX, pp. 411-436.

STANDAERT C., « Réalisation du gage : aspects de droit belge et comparaison avec le droit luxembourgeois des garanties financières », *DAOR.*, 2024, CXLIX, p. 7

BOSSARD P., « Le périmètre de l'action oblique », *R. G. D. C.*, 2015, VII, pp. 347-358

PETIT M., « Publicité foncière : de l'intégration des conservations au nouveau droit des biens », *Rev. not. b.*, 2021, liv. 3162, pp. 670-711

VAN OLDENEEL., « La loi sur le gage en vigueur depuis le 1er janvier 2018 », *Bull. ass.*, 2018, liv. 1, pp. 140-146

