

La saisie-exécution immobilière des parts indivises et droits réels démembés

Auteur : Houbben, Michaël

Promoteur(s) : Georges, Frederic

Faculté : Faculté de Droit, de Science Politique et de Criminologie

Diplôme : Master en droit, à finalité spécialisée en droit privé (aspects belges, européens et internationaux)

Année académique : 2018-2019

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/6847>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

La saisie-exécution immobilière des parts indivises et droits réels démembrés

Michaël HOUBBEN

Travail de fin d'études
Master en droit à finalité spécialisée en droit privé
Année académique 2018-2019

Recherche menée sous la direction de :
Monsieur Frédéric GEORGES
Professeur ordinaire

RESUME

La coexistence de plusieurs droits réels détenus par des personnes différentes sur un même bien immeuble est fréquente. Imaginons simplement la situation du défunt qui laisse un conjoint survivant et un enfant. L'immeuble affecté à la résidence familiale peut alors être l'objet de trois droits réels distincts : la première moitié de l'immeuble appartient en pleine propriété à l'époux survivant, la seconde est déchirée entre l'usufruit de ce dernier et la nue-propriété de l'enfant. Si l'un des héritiers ne répond pas de ses obligations, comment son créancier peut-il concrétiser et saisir son droit abstrait dans l'immeuble ? La problématique n'est pas exclusive à ce cas de figure : elle intervient à chaque fois que le droit de propriété sur un immeuble est divisé entre plusieurs titulaires (indivision, usufruit, superficie et emphytéose).

Notre contribution aura pour objectif d'examiner comment un créancier peut exercer effectivement son recours sur le droit réel indivis ou démembré de son débiteur dans un immeuble. Pour ce faire, nous analyserons successivement l'indivision et le démembrement de la propriété : après avoir défini la notion, nous nous pencherons sur les moyens de poursuivre l'exécution du droit réel puis sur les apports pertinents du projet de réforme du droit des biens.

TABLE DES MATIERES

I.- LA PART INDIVISE IMMOBILIERE	6
A.- DÉFINITION.....	7
1) <i>Définition générale</i>	7
2) <i>Classification des indivisions</i>	8
B.- POURSUITES SUR UNE PART INDIVISE IMMOBILIERE.....	15
1) <i>Droit propre du créancier à demander la sortie d'indivision et à assister aux opérations</i>	16
2) <i>Exception : la part en indivision forcée</i>	17
3) <i>Obstacles à la demande du créancier</i>	17
4) <i>Action oblique</i>	23
5) <i>Action paulienne</i>	23
C.- PROJET DE RÉFORME DU DROIT DES BIENS	24
1) <i>L'indivision en général</i>	24
2) <i>Indivision fortuite</i>	25
3) <i>Indivision volontaire</i>	26
4) <i>Indivision forcée</i>	26
5) <i>Appréciation personnelle</i>	26
II.- LE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE IMMOBILIERE	29
A.- DÉFINITION.....	29
B.- POURSUITES SUR UN DROIT RÉEL DÉMEMBRÉ IMMOBILIER	29
1) <i>Saisie d'un droit réel démembré</i>	30
2) <i>Action oblique</i>	33
3) <i>Action paulienne</i>	34
C.- PROJET DE RÉFORME DU DROIT DES BIENS	34

INTRODUCTION

La coexistence sur un même immeuble de plusieurs droits réels – similaires ou complémentaires – répartis entre plusieurs personnes est une situation fréquente. Généralement, celle-ci découle de relations familiales ou professionnelles : acquisition commune d'un immeuble par un couple ou par des associés, succession recueillie par plusieurs membres d'une même famille, promotion et leasing immobilier...

L'article 7 de la loi hypothécaire prévoit que les actifs du débiteur sont le gage de ses créanciers. Dès lors que les droits réels indivis ou démembrés constituent un tel actif, il convient de se demander comment un créancier peut les saisir. En effet, par définition, de tels immeubles appartiennent à plusieurs personnes : la saisie du droit de l'un a donc des répercussions sur le droit des autres.

Nous nous concentrerons dans un premier temps sur l'indivision. Nous définirons la notion, analyserons comment le créancier peut saisir la part indivise de son débiteur ainsi que les obstacles à son action et nous terminerons par présenter les apports du projet de réforme du droit des biens en la matière. Nous suivrons ensuite le même raisonnement pour les démembrements de la propriété.

I.- LA PART INDIVISE IMMOBILIÈRE

La richesse et la diversité des contributions doctrinales rendent difficile l'appréhension de la notion d'indivision. En raison des controverses qui animent la matière, chaque auteur y va de sa propre terminologie, de sa propre conception et le lecteur se retrouve enseveli d'arguments dans un sens et dans l'autre. Pour résoudre ces difficultés, nous tenterons donc d'abord de définir la notion générale d'indivision et d'établir ses différentes catégories et sous-catégories (A). Il ne s'agit pas là de l'objectif principal de la présente contribution mais ces distinctions se révéleront importantes par la suite au stade de l'exécution (B) : d'une part, pour déterminer la nécessité de procéder à la sortie d'indivision avant de saisir l'actif du débiteur et, d'autre part, pour connaître l'opposabilité aux créanciers des accords intervenus entre indivisaires. Enfin, nous présenterons brièvement les solutions consacrées dans le projet de réforme du droit des biens (C).

A.- DÉFINITION

1) *Définition générale*

L'indivision est traditionnellement définie comme la coexistence sur un même bien de droits de même nature appartenant à des personnes différentes¹.

La première difficulté de la matière est de définir ce que l'on entend par « droits de même nature ». A cet effet, nous tenterons de résumer la contribution du Professeur Delnoy² à laquelle se réfère généralement la doctrine³. Toutefois, la synthèse que nous proposons n'atteint évidemment pas l'exhaustivité ou la précision de son travail.

Selon le Professeur Delnoy, la coexistence sur un même bien de droits de même nature appartenant à des personnes différentes signifie que chacune de ces personnes est titulaire de prérogatives similaires à celles des autres personnes et que l'exercice de ces facultés requiert l'accord de tous. Par conséquent, l'indivision désigne une réalité plus large que la seule coexistence de droits de même nom.

Ainsi, pour analyser si deux droits réels sont de même nature, il convient d'en comparer les caractéristiques respectives. D'une part, il faut identifier si les prérogatives du droit – usage (*usus*), jouissance (*fructus*) et disposition (*abusus*) – peuvent être exercées seul ou si elles requièrent le concours de plusieurs personnes, ce qui conditionne l'existence même de l'indivision. D'autre part, il faut identifier les pouvoirs qui sont soumis à la gestion conjointe, ce qui détermine l'étendue de l'indivision.

Prenons pour exemple la situation suivante : A est propriétaire de la moitié d'un immeuble ; l'autre moitié de celui-ci est partagée entre l'usufruit de B et la nue-propriété de C. Le propriétaire dispose donc des trois composantes de la propriété sur la moitié de l'immeuble. L'usufruitier exerce les facultés d'usage et de jouissance sur l'autre moitié de l'immeuble et le nu-propriétaire exerce le pouvoir de disposition sur cette même partie. Le propriétaire est donc en indivision avec l'usufruitier en ce qui concerne l'usage et la jouissance de l'immeuble et en indivision avec le nu-propriétaire en ce qui concerne la disposition. Par contre, il n'y a pas d'indivision entre l'usufruitier et le nu-propriétaire parce qu'ils ne sont pas titulaires des mêmes prérogatives et n'ont donc pas besoin du concours l'un de l'autre dans l'exercice de leurs pouvoirs.

En conclusion, retenons que l'indivision est la coexistence sur un même bien de droits de même nature appartenant à des personnes différentes. Chaque indivisaire détient une quotité abstraite

¹ C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision provoquée par un indivisaire ou son créancier », in *L'immeuble au cœur de la pratique juridique*, Limal, Anthemis, 2017, p. 95 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014, p. 279 à 280 ; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. I, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 403 à 405.

² P. DELNOY, « Sur le concept d'indivision », *Rev. not.*, 2010/9, n° 3045, p. 542 à 557.

³ C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 97 ; P. LECOCQ, *op. cit.*, p. 404.

d'une prérogative sur un bien qui, concrètement, reste unique et entier. Les indivisaires sont donc en situation de concurrence entre eux : ils se partagent une ou plusieurs des trois prérogatives de la propriété : usage (*usus*), jouissance (*fructus*) et disposition (*abusus*). Leur unanimité est donc requise pour prendre les décisions les plus importantes relatives au bien, ce qui peut mener à un blocage.

2) *Classification des indivisions*

a) **Distinction légale : indivisions ordinaire et forcée**

L'article 577-2 du Code civil traite de la copropriété. On peut toutefois étendre son champ d'application à la notion plus générale d'indivision⁴. Il organise donc le régime commun de l'indivision, notamment l'obligation de principe d'obtenir l'accord de tous les indivisaires afin d'accomplir les actes les plus importants (article 577-2, paragraphes 5 et 6 du Code civil). Il distingue toutefois deux catégories d'indivision selon l'affectation donnée au bien qui en fait l'objet ainsi que la faculté unilatérale d'en sortir qui en découle : l'indivision ordinaire et l'indivision forcée.

1. *Indivision ordinaire*

L'indivision ordinaire constitue le régime de principe de l'indivision, applicable donc lorsque celle-ci n'a pas de caractère forcé (décrit *infra*⁵). Par exemple, sont en situation d'indivision ordinaire les héritiers qui acquièrent ensemble la propriété d'un bien par succession. Il en va de même lorsque plusieurs personnes achètent ensemble un bien. Les indivisaires peuvent évidemment mettre fin à l'indivision conventionnellement. A défaut d'unanimité, l'article 577-2, § 8 du Code civil renvoie à l'article 815 qui permet à chaque indivisaire de provoquer unilatéralement la sortie de la situation d'indivision à tout moment sauf s'il a conclu avec ses cointervisaires une convention d'indivision par laquelle il suspend sa faculté d'exercer ce droit pour une période d'au maximum cinq ans qui peut être renouvelée.

La sortie d'indivision s'effectue par une procédure de liquidation-partage. Il s'agit d'une procédure complexe dont nous ne ferons ici que rappeler les étapes essentielles ou pertinentes pour notre propos. Le partage peut prendre l'une des trois formes suivantes.

Si les indivisaires sont majeurs, capables, présents ou représentés et s'accordent sur ses modalités, il s'agit d'un partage amiable soumis à la liberté contractuelle (articles 816 et 1134 du Code civil et article 1205 du Code judiciaire). Si le partage porte sur un immeuble, l'acte

⁴ La copropriété est l'indivision en propriété alors que, comme dit *supra* (p. 7), la situation d'indivision peut provenir de la coexistence d'autres droits réels.

⁵ P. 9 et 10.

qui le constate prendra la forme authentique afin de pouvoir être transcrit et donc rendu opposable aux tiers (articles 1^{er} et 2 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851).

Si les indivisaires s'accordent sur les modalités du partage mais que l'un d'eux est mineur, incapable en matière de biens, interné, disparu ou présumé absent, il conviendra de procéder à un partage amiable à forme judiciaire (article 817 du Code civil et articles 1206 et 1225 du Code judiciaire). Quel que soit l'objet du partage, il sera nécessairement opéré par un notaire et contrôlé par le juge de paix. Les parties pourront alors s'entendre sur la formation des lots et ceux-ci seront attribués amiablement ou par tirage au sort. Une fois l'acte de partage établi, le juge de paix vérifiera que les intérêts de la personne protégée soient préservés. Dans la positive et s'il porte sur des immeubles, l'acte de partage sera transcrit (articles 1^{er} et 2 de la loi hypothécaire). Dans la négative, il faudra recourir à une procédure de partage judiciaire.

Le partage judiciaire est la procédure obligatoire lorsque tous les indivisaires ne consentent pas au partage ou que le juge de paix n'approuve pas l'acte de partage amiable à forme judiciaire. Il s'agit donc de la procédure qui permet la mise en œuvre effective du droit unilatéral à la sortie d'indivision de l'article 815, alinéa 1^{er} du Code civil : si les indivisaires qui ne souhaitent pas la sortie d'indivision tentent de l'entraver en rechignant à en convenir les modalités, ils se les verront imposer. Cette procédure complexe est initiée par la demande de l'indivisaire le plus diligent – généralement, celui qui demande la sortie d'indivision – devant le Tribunal de la famille (articles 1207 et 572bis, 10^o du Code judiciaire). Le juge ordonne alors le partage, acte les accords des parties, statue sur leurs contestations et désigne un notaire chargé de procéder aux opérations de liquidation-partage de l'indivision (articles 1209 et 1210 du Code judiciaire). En principe, le notaire doit alors établir autant de lots qu'il y a d'indivisaires, égaux en valeur et, si possible, en nature (article 822, § 1^{er} du Code civil). Si l'indivision porte sur un immeuble, il sera généralement impossible de former des lots égaux. Les indivisaires devront alors s'accorder sur l'attribution de l'immeuble à l'un d'eux qui aura la charge de compenser la valeur reçue en nature par une soulte au bénéfice des indivisaires qui abandonnent leur part, c'est-à-dire de verser à chacun une somme d'argent égale à la valeur de la quotité cédée (article 824 du Code civil). A défaut d'un tel accord, le notaire peut constater l'impossibilité de partager le bien commodément en nature et procéder à la licitation. L'immeuble est alors réalisé en vente publique, sauf en cas d'accord de toutes les parties quant à la vente de gré à gré, et le produit de la vente est réparti entre les copartageants à hauteur des droits de chacun (articles 826 du Code civil et 1224 du Code judiciaire).

2. Indivision forcée

L'indivision forcée constitue le régime d'exception. L'article 577-2, § 9, alinéa 1^{er} du Code civil prévoit spécifiquement que les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage de plusieurs fonds distincts appartenant à des propriétaires différents échappent à ce droit unilatéral à la sortie d'indivision. La loi vise donc ici l'immeuble qui est l'accessoire de plusieurs autres fonds et qui doit rester en état d'indivision perpétuelle en raison du service qu'il procure aux

propriétaires de ces fonds⁶. Dès lors, à défaut d'unanimité des indivisaires, il ne sera possible de sortir de l'indivision forcée que d'une des deux façons suivantes. Soit l'indivisaire qui souhaite sortir de l'indivision devra aliéner simultanément sa quotité indivise accessoire et l'immeuble privatif principal puisque ces deux éléments sont déclarés inséparables par l'article 577-2, § 9, alinéa 2 du Code civil. Soit le bien indivis peut perdre son utilité pour les fonds dont il était l'accessoire : l'indivision perd alors son caractère forcé et devient une indivision ordinaire dont on peut demander la sortie à tout moment (sauf existence d'une convention d'indivision)⁷.

Pour illustrer l'indivision forcée, imaginons une cour commune à plusieurs habitations voisines qui permet au propriétaire de chacune de ces habitations de rejoindre la voirie. Sauf en cas d'accord de tous les copropriétaires indivis de la cour, les seules possibilités de sortir de l'indivision sont soit de vendre l'immeuble d'habitation dont la cour est l'accessoire, soit que la cour perde son lien de service avec les diverses habitations, par exemple par la construction d'une nouvelle route qui permet à chacun d'accéder directement à la voirie et qui fait perdre à l'indivision son caractère forcé. On le voit, la sortie d'une indivision forcée est bien plus contraignante que celle de l'indivision ordinaire qui peut être exigée unilatéralement.

L'hypothèse la plus importante de l'indivision forcée reste la copropriété des parties communes dont sont titulaires les propriétaires des différents lots dans un immeuble à appartements. En raison de son importance en matière de logement et des enjeux financiers qui s'y inscrivent, cette indivision est organisée de façon plus sophistiquée par les articles 577-3 à 577-14 du Code civil. Cependant, ces dispositions n'ont pas d'incidence pour la matière qui nous concerne et, par la suite, nous assimilerons donc la copropriété des immeubles à appartements à l'indivision forcée en général.

b) Première distinction doctrinale : les indivisions ordinaires fortuite et volontaire

Au sein de la catégorie résiduaire des indivisions ordinaires, une partie de la doctrine a ajouté une sous-distinction selon les circonstances à l'origine de cette indivision : soit l'indivision est issue d'un événement fortuit, soit elle résulte de la volonté des parties. La jurisprudence a adopté cette sous-distinction par deux arrêts de la Cour de cassation de 2013 et 2014 suivis par les juridictions de fond. Selon nous, cette position soulève plus de problèmes qu'elle n'en résout.

Certes, le régime légal de l'indivision ordinaire est imparfait et contient certaines lacunes. Par exemple, il ne contient pas de sanction à l'usage exclusif du bien indivis par l'un des

⁶ C. ROUSSEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 102 qui précise qu'il existe en outre des biens en indivision forcée à titre principal, comme des souvenirs ou caveaux de famille. Ces biens n'ont toutefois que peu d'intérêt pour notre propos puisque soit ils seront insaisissables, soit ils n'auront que peu de valeur économique.

⁷ C. ROUSSEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 102.

indivisaires. Comme de coutume dans pareille hypothèse, la carence marginale de la loi a alors été comblée par la jurisprudence en recourant à un raisonnement logique fondé sur les principes de l'ordre juridique. Dans cet exemple, il s'agit de l'indemnité d'occupation qui dédommage l'indivisaire privé de l'usage du bien et dont le montant est proportionnel aux quotités dans le bien indivis.

Toutefois, la création d'une distinction au sein des indivisions ordinaires fait naître deux sous-catégories : l'indivision ordinaire fortuite et l'indivision ordinaire volontaire. La première est soumise entièrement au régime de principe de l'indivision ordinaire. La seconde déroge partiellement à ce régime mais la portée exacte de cette dérogation est inconnue puisque le législateur n'a pas organisé la distinction et la jurisprudence, qui l'a consacrée, n'a pas encore eu l'occasion de se pencher sur tous les problèmes susceptibles de se poser. Il n'est donc plus question d'une carence relative à une question précise de l'indivision ordinaire mais du défaut d'un pan entier du régime de l'indivision ordinaire volontaire.

Dans les lignes qui suivent, nous tenterons de définir les deux sous-catégories ainsi que le régime que leur reconnaît la jurisprudence actuelle.

1. Indivision ordinaire fortuite

L'indivision ordinaire est fortuite lorsqu'elle existe indépendamment de la volonté des indivisaires et s'impose donc à eux : soit la volonté des parties de posséder ensemble n'a jamais existé, soit elle a disparu à un certain moment. Par exemple, des héritiers qui viennent ensemble à la même succession font naître une indivision ordinaire fortuite sur la masse successorale. De même, un couple qui acquiert un immeuble d'habitation en commun puis se sépare voit l'affectation initialement donnée au bien disparaître et l'indivision devenir fortuite. Cette situation est régie par le droit commun de l'indivision, soit les articles 577-2, §§ 1 à 8 et l'article 815 du Code civil. L'un des indivisaires pourra donc, à défaut d'accord avec les autres intéressés, demander unilatéralement et à tout moment la sortie de l'état d'indivision sauf suspension temporaire de ce droit par la conclusion d'une convention d'indivision⁸.

2. Indivision ordinaire volontaire

L'indivision ordinaire est volontaire lorsqu'elle est voulue par les parties en raison de l'affectation qu'elles ont donnée au bien indivis, soit dès l'origine, soit par la suite. Par exemple, il pourrait s'agir de l'indivision portant sur l'immeuble acquis communément par un couple non-marié en vue d'y établir sa résidence. Selon la doctrine qui prône la sous-distinction au sein de l'indivision ordinaire, l'article 577-2, § 1^{er} du Code civil permet de déroger au régime supplétif établi par les paragraphes suivants de la disposition, notamment le paragraphe 8 qui

⁸ C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 99 à 100 ; V. DEFRAITEUR, « La sortie d'indivision au regard de la jurisprudence de la Cour de cassation », in *Les copropriétés*, Limal, Anthemis, 2016, p. 8.

rend l'article 815 du Code civil applicable à l'indivision. L'indivision volontaire serait alors régie par la volonté des parties (article 1134 du Code civil) ce qui permettrait d'échapper au champ d'application de l'article 815 du Code civil ou, en tout cas, de déroger à son contenu. Ainsi, l'un d'eux ne pourrait pas exercer le droit unilatéral à requérir le partage prévu à l'alinéa 1^{er} de l'article 815 du Code civil puisque son application est exclue par la convention. Les seules possibilités de sortir d'une telle indivision serait donc soit le commun accord des parties, soit, selon la doctrine interprétant un arrêt de la Cour de cassation du 6 mars 2014, la disparition de la volonté des parties d'être en indivision ou de l'affectation qu'elles ont donné au bien indivis, de sorte que l'indivision ordinaire volontaire perde son caractère volontaire et entre dans le champ d'application du droit unilatéral à demander la sortie d'indivision de l'article 815, alinéa 1^{er} du Code civil⁹.

3. *Position de la jurisprudence*

Par son arrêt du 20 septembre 2013, la Cour de cassation a adopté cette sous-distinction et la conséquence principale qu'en tire la doctrine : « L'article 815 du Code civil, dont l'alinéa 1^{er} dispose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et que le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires, ne s'applique pas à l'indivision volontaire à titre principal¹⁰ ». Par cette décision, la Cour reconnaît qu'il existe une distinction au sein des indivisions ordinaires et que l'article 815 du Code civil ne s'applique pas à l'indivision volontaire à titre principal¹¹.

La Cour nuance toutefois sa conclusion de 2013 dans son arrêt du 6 mars 2014 relatif à une indivision modalisée par une clause de tontine : « En considérant que, dès lors que la cause de la convention qui se situe "dans les liens affectifs existant entre les copartageants et qui a pour but la gestion commune du bien et la garantie des droits de chacun après le décès de l'un d'entre eux" "perd sa raison d'être" lorsque ces liens sont rompus, de sorte que la clause de tontine est sans effet et "qu'une indivision ordinaire" naît ainsi entre les parties, l'arrêt justifie légalement sa décision que le défendeur peut réclamer le partage en vertu de l'article 815 du Code civil¹² ». Lorsque la convention de tontine voit sa cause disparaître, elle perd tout effet. Ainsi, l'indivision qu'elle modalise devient une indivision ordinaire (fortuite ?), ce qui permet de lui appliquer l'article 815 du Code civil¹³.

⁹ C. ROUSSEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, 2017, p. 99 à 100 et 103 ; V. DEFRAITEUR, *ibidem*, p. 8.

¹⁰ Cass., 20 septembre 2013, R.G. n° C.08.0018.F, disponible sur www.juridat.be, p. 4.

¹¹ V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 11 et 12.

¹² Cass., 6 mars 2014, R.G. n° C.13.0362.N, disponible sur www.juridat.be, p. 7. La solution retenue par la Cour de cassation est similaire aux positions déjà adoptées antérieurement par certaines juridictions du fond, par exemple : Mons, 12 janvier 2010, *Rev. not.*, 2013/9, n° 3078, p. 712 à 716 (exercice abusif d'une clause de tontine pour maintenir une indivision entre frère et sœur) ; Gand, 8 mai 2003, *NJW*, 2003, p. 971 (atteinte de l'objectif du maintien en indivision) ; Civ. Bruxelles, 12 septembre 1997, *J.L.M.B.*, 1999/24, p. 1018 à 1021 (caducité d'une clause de tontine au sein d'un couple pour disparition de la cause)

¹³ V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 12 à 15.

4. Réaction de la doctrine

Malgré la prise de position de la Cour de cassation, la controverse relative à l'existence de la distinction entre indivision fortuite et volontaire et à l'opportunité d'en distinguer les régimes subsiste. Les décisions de la juridiction suprême ont renforcé l'opposition des partisans d'une indivision ordinaire unique. Soulignons notamment la récente contribution de Maîtres Lalière et Vercammen qui innove par un retour aux origines de l'article 815 du Code civil¹⁴. En synthèse, les auteurs se réfèrent aux écrits de Jacques de Maleville qui précisent que l'article 815 découle directement de l'*actio communi dividendo* de droit romain. Or cette action portait sur tout type d'indivision, sans distinguer selon son origine fortuite ou volontaire. Dès lors, il n'y a aucune raison de réserver l'application de l'article 815 à l'indivision ordinaire fortuite. Par ailleurs, cette disposition constitue une application du principe général du droit de résilier les contrats à prestations successives conclus pour une durée indéterminée. Le droit unilatéral à sortir d'indivision ne doit être écarté que dans les cas expressément prévus par la loi comme, par exemple, l'indivision forcée (article 577-2, § 9 du Code civil).

De plus, les décisions de la Cour de cassation ont fait naître ou raviver d'autres débats que nous ne ferons que citer : la caducité de la convention par disparition de sa cause (l'arrêt de 2014 s'écarter de la jurisprudence antérieure de la Cour)¹⁵, le recours au principe d'exécution de bonne foi des conventions et à l'abus de droit pour sortir de l'indivision ordinaire volontaire¹⁶, l'opportunité d'étendre ou non la conclusion de l'arrêt 2014 aux formes d'indivision ordinaires volontaires autres que la convention de tontine¹⁷, la portée exacte de ce que la Cour appelle « indivision volontaire à titre principal¹⁸ » ...

Selon nous, il ne convient pas de distinguer deux formes d'indivision ordinaire là où la loi ne distingue pas. Reconnaître cette distinction a pour conséquence de faire naître l'indivision ordinaire volontaire en dehors de tout cadre législatif, ce qui entraîne une grande insécurité juridique. Ainsi, l'existence de l'indivision ordinaire volontaire pose plus de problèmes qu'elle n'en résout.

Quant à la qualification de l'indivision, qu'est-ce qui distingue exactement l'indivision ordinaire volontaire de l'indivision ordinaire fortuite ? S'agit-il uniquement de l'indivision qui depuis l'origine est issue de la volonté des parties ou l'indivision née de manière fortuite qui

¹⁴ F. LALIÈRE et V. VERCAMMEN, « L'article 815 du Code civil est-il applicable à l'indivision volontaire ? Une controverse superflue », in *Droit familial et droit civil*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 45-70.

¹⁵ « L'existence d'une cause au sens des articles 1108 et 1131 du Code civil doit, en principe, être appréciée au moment de la naissance de l'acte juridique dont elle constitue une condition de validité. Sa disparition ultérieure est, en règle, sans incidence sur la validité de l'acte [...] » selon Cass., 12 décembre 2008, R.G. n° C.06.0332.N, disponible sur www.juridat.be ; F. LALIÈRE et V. VERCAMMEN, *ibidem*, p. 56 ; V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 15 à 17 ; D. STERCKX et L. STERCKX, « Les clauses de tontine et d'accroissement à l'épreuve de la désaffectation des partenaires : la caducité ressuscitée ? », *R.J.C.B.*, 2015/4, p. 390, 391 et 401 à 404.

¹⁶ V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 17 et 18 ; D. STERCKX et L. STERCKX, *ibidem*, p. 401 à 404.

¹⁷ C. ROUSSEAU, « Copropriété volontaire, tontine et accroissement : comment en sortir ? », in *La séparation du couple non marié*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 180.

¹⁸ Nous soulignons. C. ROUSSEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 104 ; C. ROUSSEAU, *ibidem*, p. 170.

est maintenue par les parties peut-elle également être qualifiée de « volontaire » ? Inversement, l'arrêt de la Cour de cassation de 2014 consacre la possibilité pour une indivision ordinaire volontaire de perdre son caractère volontaire mais quelles en sont les conditions exactes ? La disparition de la cause est-elle la seule hypothèse de transformation ou toutes les causes d'anéantissement du contrat sont-elles applicables à l'indivision ordinaire volontaire ?

Quant aux conséquences de la distinction, dans quelle mesure l'indivision ordinaire volontaire déroge-t-elle au régime de l'indivision ordinaire fortuite ? S'agit-il uniquement de la possibilité de sortir de l'indivision ou bien la distinction a-t-elle d'autres répercussions ? L'indivision ordinaire volontaire peut-elle être perpétuelle à défaut d'accord des parties pour en sortir ? Constitue-t-elle une cause d'insaisissabilité en l'absence de toute disposition légale à cet effet ?

Toutes ces questions (et probablement d'autres auxquelles nous n'avons pas songé) restent aujourd'hui sans réponse stable. En l'absence d'intervention législative, la constitution d'un régime jurisprudentiel de l'institution pourrait requérir de nombreuses décisions avec entre-temps le règne de l'incertitude. Cette insécurité juridique nous semble particulièrement inopportune. En effet, la catégorie légale de l'indivision ordinaire permet d'englober les indivisions nées fortuitement ou volontairement et de leur conférer un régime supplétif satisfaisant issu de la loi et complété par la jurisprudence. Accessoirement à cette indivision, la volonté des parties peut alors simplement se traduire dans une convention qui, entre autres dispositions modalisant l'indivision, permettrait notamment d'assurer son maintien pendant une durée déterminée.

c) Deuxième distinction doctrinale : l'indivision de masse et l'indivision de biens

La doctrine débat encore d'une seconde distinction lorsque l'immeuble indivis saisi n'est qu'un élément d'une indivision plus large. Quoique ces notions semblent encore floues, la majorité de la doctrine qualifie d'indivision de masse l'indivision qui porte sur une universalité composée d'un actif et d'un passif et qui peut changer de composition tandis que l'indivision de biens porte sur plusieurs biens spécifiques¹⁹.

La distinction trouverait son importance dans l'étendue du partage que le créancier saisissant provoque. Tant que l'indivision de masse subsiste, les indivisaires n'y auraient que des quotes-parts abstraites et le créancier de l'un d'eux ne pourrait donc pas procéder à la saisie d'un immeuble de l'indivision puisqu'à ce stade les droits de son débiteur dans l'immeuble sont incertains. Dès lors, le créancier devrait d'abord provoquer la liquidation-partage de l'ensemble de l'indivision afin de déterminer les droits concrets de chacun dans les biens anciennement indivis. Au contraire, en présence d'une indivision de biens, le créancier ne pourrait réclamer

¹⁹ C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 118 à 121. Au contraire, selon Monsieur Jansen, la spécificité des indivisions de masse est l'impossibilité pour les indivisaires de disposer de leur part dans un bien particulier de l'indivision en raison de l'effet rétroactif du partage (article 883 du Code civil) : R. JANSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Intersentia, 2009, p. 258.

la sortie d'indivision qu'à l'égard de l'immeuble saisi et devrait respecter l'éventuelle demande ultérieure d'un des indivisaires d'étendre la sortie à l'ensemble de l'indivision²⁰.

Selon nous, la doctrine distingue à nouveau là où la loi ne distingue pas et impose au créancier de respecter la qualification que les indivisaires donnent à leur relation juridique. Les auteurs ne donnent pas de critère objectif qui permette de distinguer les deux sous-distinctions de l'indivision²¹. Les intérêts de chacun nous semblent suffisamment protégés par la loi, qui n'ignore pas que plusieurs biens indivis puissent être liés. Ainsi, le créancier dispose du droit personnel de demander la sortie de l'indivision relative à l'immeuble qu'il saisit, sans devoir s'interroger sur l'étendue des relations que son débiteur entretient avec ses coindivisaires, ce qu'on ne peut lui reprocher d'ignorer. Les coindivisaires du débiteur sont protégés par deux moyens : s'ils ont déjà initié le partage des biens indivis avant la saisie, le créancier devra patienter que la liquidation-partage de l'ensemble des biens indivis soit terminée et ne pourra y intervenir que pour veiller au respect de ses intérêts. Si le créancier initie la sortie d'indivision, les parties liés par plusieurs biens indivis pourront demander que le partage soit étendu aux autres biens indivis (article 1208, § 2 du Code judiciaire). Si les autres indivisions impliquent des tiers, il ne sera pas possible de retarder la procédure initiée par le créancier mais l'indivisaire pourra tout de même user de son droit unilatéral à sortir de l'indivision (article 815, alinéa 1^{er} du Code civil) sauf si celui-ci est suspendu entre les parties.

B.- POURSUITES SUR UNE PART INDIVISE IMMOBILIERE

Faisant partie de son patrimoine, la part indivise du débiteur dans un immeuble pourra être saisie par son créancier (article 7 de la loi hypothécaire et article 1560 du Code judiciaire). En principe, le créancier ne pourra pas procéder à l'expropriation avant d'avoir obtenu la sortie de l'indivision (1). Ce principe ne vaut toutefois pas en matière d'indivision forcée (2). Même en cas d'indivision ordinaire, le créancier pourrait se voir opposer certains obstacles (3). Le créancier pourra encore exercer les actions oblique (4) et paulienne (5) afin d'assurer un recouvrement effectif.

²⁰ L. DE KEYSER, « Hoe vrijwillig zijn vrijwillige onverdeeldheden », note sous Cass., 20 septembre 2013, *R. W.*, 2014-15, liv. 16, p. 623 ; M.E. STORME, « Noch terugwerking, noch overdracht: bij verdeling of aanwas verkrijgt men niets wat men al niet heeft; tegelijk een bijdrage over gesamthand in ons recht », *TPR*, 2004, p. 656 ; H. CASMAN, « Enkele open vragen omtrent beschikkingsbevoegdheden over onverdeelde zaken », in *Liber Amicorum Prof. Dr. G. Baeteman*, Anvers, Kluwer, 1997, p. 4 et 5.

²¹ A l'exclusion de Monsieur Jansen qui établit une liste exhaustive des indivisions de masse auxquelles il reconnaît l'application de l'article 883 du Code civil : les indivisions successorales, les communautés légales et les sociétés, fonds d'investissement et associations de fait : R. JANSEN, *op. cit.*, p. 258. Cependant, ce critère est lui-même critiquable sur le fond puisqu'il n'y a pas de raison de limiter l'article 883 à certains partages uniquement.

1) Droit propre du créancier à demander la sortie d'indivision et à assister aux opérations

Avant de pouvoir procéder à l'exécution de la part indivise de son débiteur, le créancier devra obtenir la sortie d'indivision relativement au bien qu'il entend saisir. L'obligation de procéder à cette formalité préalable poursuit une finalité économique : la vente d'une part indivise ne produirait pas des résultats intéressants. En effet, d'une part, pour l'indivisaire débiteur et son créancier, la vente d'une part indivise ferait peser les inconvénients de l'indivision sur l'acquéreur, ce qui réduirait fortement l'intérêt du droit dans l'immeuble et donc le prix de vente que l'on peut en attendre. D'autre part, les autres indivisaires et l'adjudicataire de la part indivise devraient subir leur présence réciproque dans l'indivision, alors qu'ils sont probablement étrangers les uns des autres, et le risque de perdre leur droit réel dans l'immeuble lors d'un partage si l'attribution des lots était tirée au sort²².

Pour permettre au créancier l'exercice effectif de son droit à l'exécution, celui-ci dispose d'un droit propre à demander la sortie d'indivision (article 1561, alinéa 1^{er} du Code judiciaire) ou à y intervenir afin de s'assurer que ses droits soient respectés (article 882 du Code civil). Ainsi, si la procédure de partage n'est pas encore débutée, il pourra la provoquer par une requête devant le Tribunal de la famille (articles 572*bis*, 10°, 1207 et 1561, alinéa 1^{er} du Code judiciaire). S'il fait droit à la demande, le juge acte les accords des parties, statue sur les contestations et désigne un notaire afin de procéder aux opérations de liquidation-partage de l'indivision (articles 1209 et 1210 du Code judiciaire). Le créancier pourra alors assister passivement à la procédure de partage : il ne pourra pas imposer les modalités du partage mais uniquement veiller à ce que les copartageants ne nuisent pas à ses intérêts (en réduisant la solvabilité de son débiteur). Par exception, le juge peut ordonner immédiatement la licitation de l'immeuble indivis si tous les indivisaires ont été convoqués devant lui et ont dès lors pu débattre des modalités de la sortie d'indivision²³. Si la procédure de sortie d'indivision est déjà en cours au moment de la saisie, le créancier verra son droit propre limité à cette intervention passive. Il devra rapidement communiquer aux partageants et au notaire chargé du partage qu'il s'oppose à ce que celui-ci ait lieu en dehors de sa présence. La loi n'exige pas de forme particulière pour l'opposition. En l'absence d'une telle opposition, le partage opéré sera valable même s'il est préjudiciable à l'indivisaire débiteur et, par conséquent, à son créancier (article 882 du Code civil)²⁴.

²² C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 113.

²³ Liège, 30 juin 2016, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1573, *Rev. not.*, 2016/9, p. 712 à 721, avec note G. DE LEVAL et J. VAN COMPERNOLLE, « Pourquoi pousser le piano vers le tabouret alors qu'il est si simple de pousser le tabouret vers le piano ? Fusionner, en cas de saisie, la licitation et la réalisation de l'immeuble indivis » ; Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », in *Chroniques notariales*, vol. 66, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 56 et 57. Le tribunal de la Famille de Namur requiert toutefois l'accord de toutes les parties sur la vente publique : Trib. fam. Namur, div. Namur, 23 mars 2015, *R.T.D.F.*, 2016/2, p. 501 à 510.

²⁴ Cass., 13 juin 2005, *Pas.*, 2005, p. 1289, *Rev. not. b.*, 2006, p. 701, *R.W.*, 2005-2006, p. 901 avec note R. JANSSEN, *R.D.J.P.*, 2006, p. 154 ; M. CARBONE, « Procédure de liquidation-partage ordonnée sur la base de l'article 1561 du Code judiciaire et concours avec une procédure de liquidation-partage de droit

2) *Exception : la part en indivision forcée*

Ni le titulaire d'une quotité en indivision forcée ni son créancier ne peuvent requérir la sortie de l'indivision puisque l'immeuble qui en est l'objet a vocation perpétuelle à être au service d'un autre bien : la quote-part du débiteur dans l'indivision forcée constitue donc l'accessoire indivisible de cet autre bien. Pour cette raison et par exception au principe qui vient d'être énoncé, le créancier saisissant ne devra pas obtenir la sortie d'indivision et pourra saisir la quotité dans le bien indivis avec l'immeuble privatif dont elle dépend et est inséparable (article 577-2, § 9, alinéa 2 du Code civil).

3) *Obstacles à la demande du créancier*

La demande en partage d'une indivision ordinaire par un créancier pourrait se voir opposer certaines modalités ou obstacles par les indivisaires : l'extension du partage à une indivision plus large (a), la convention d'indivision (b), le caractère volontaire de l'indivision ordinaire (c), la suspension du partage par les lois sur les petits héritages et les exploitations agricoles (d) et l'abus de droit (e).

a) **Extension du partage à une indivision plus large**

Tout d'abord, si le créancier demande uniquement la sortie d'indivision à l'égard d'un élément qui fait partie d'une indivision plus grande, les indivisaires pourront demander à élargir la procédure à l'ensemble de l'indivision (article 1208, § 2 du Code judiciaire). Ceci risque d'entraîner un délai supplémentaire dans la réalisation de la mesure préalable à l'exécution puisqu'il faudra alors attendre la clôture des opérations du partage ou de la licitation d'une masse de biens et non d'un seul. Une fois l'affaire jugée, les indivisaires ne pourront plus entraver le créancier : ils pourront encore demander le partage de l'ensemble de l'indivision mais cette procédure ne pourra plus ralentir la sortie d'indivision obtenue par le créancier²⁵.

Cette extension du partage est à l'origine de la distinction doctrinale entre les indivisions de masse et de biens, décrite *supra*²⁶. Selon cette position doctrinale, lorsque la demande de partage provient du créancier, l'indivision de masse exige que cette demande porte sur toute l'indivision parce que les droits concrets du débiteur sur les biens de la masse sont inconnus

commun », *Rev. not.*, 2016/2, n° 3104, p. 114 et 115 ; P. DE PAGE, « L'intervention de tiers dans la procédure de liquidation-partage », *Rev. not.*, 2016/2, n° 3104, p. 189 ; Fr. GEORGES, *La Jurisprudence du Code judiciaire commentée. Saisies*, vol. IV, Bruges, La Chartre, 2009, p. 563 et 564 ; N. CORNET, « La saisie-exécution immobilière », in *Guide de droit immobilier*, Kluwer, Waterloo, 2000, p. VI.1.4.1.-4 et 5.

²⁵ Cass., 13 juin 2005, *Pas.*, 2005, p. 1297 ; Civ. Gand, 9 novembre 2004, *T. Not.*, 2005, p. 306 et *T.G.R.* – *T.W.V.R.*, 2004, p. 350 ; M. CARBONE, *ibidem*, p. 111 à 114 ; Fr. GEORGES, *ibidem*, p. 564.

²⁶ P. 14 et 15

tant que dure l'indivision, ils ne seront déterminés qu'à l'occasion du partage. En conséquence, le partage de l'indivision de masse donne lieu à une liquidation susceptible de réduire la part du débiteur dans l'actif et donc de réduire l'étendue des biens saisissables. A l'inverse, l'indivision de biens exige que le créancier limite sa demande en partage au bien qu'il entend saisir. Celle-ci pourrait toutefois être étendue par l'un des indivisaires à d'autres biens indivis entre les mêmes personnes, conformément à l'article 1208, § 2 du Code judiciaire.

b) Convention d'indivision

Ensuite, l'article 1561, alinéa 1^{er} du Code judiciaire réserve expressément l'obstacle de la convention d'indivision conclue avant l'introduction de la demande en partage. Dans le cadre de la saisie-exécution immobilière, cette convention devra aussi avoir été préalablement transcrite aux registres de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale pour être opposable aux créanciers de l'un des indivisaires (article 815, alinéa 3 du Code civil). Ainsi, la convention pourra suspendre le droit du créancier de provoquer la sortie d'indivision pour une durée déterminée d'au maximum cinq ans. Les articles 815, alinéas 2 et 3 du Code civil et 1561, alinéa 1^{er} du Code judiciaire font donc exception temporaire au principe consacré par l'article 7 de la loi hypothécaire selon lequel le débiteur répond de ses dettes sur l'ensemble de son patrimoine.

c) Indivision ordinaire volontaire

Les articles 1561 du Code judiciaire et 815 du Code civil paraissent se compléter harmonieusement pour permettre d'opposer la convention d'indivision et de suspendre la saisie de la part en indivision ordinaire. Cependant, cette observation ne vaut qu'en cas d'indivision ordinaire fortuite. Dès lors que l'on distingue l'indivision ordinaire volontaire en lui reconnaissant un régime différent, il convient de se poser la question de sa saisissabilité. Nous voyons deux manières d'analyser la situation : soit il faut considérer l'indivision ordinaire volontaire comme un pacte d'indivision et lui appliquer les alinéas 2 et 3 de l'article 815 du Code civil, soit il faut conférer à cette forme d'indivision une existence autonome et ne pas lui appliquer l'ensemble de l'article 815 du Code civil.

La première façon d'analyser l'indivision ordinaire volontaire est de la considérer comme une simple indivision ordinaire adjointe d'une convention d'indivision par laquelle les parties expriment leur volonté de posséder ensemble un bien en raison de l'affectation spécifique qu'elles lui donnent. Selon nous, cette interprétation est la plus logique : puisque par hypothèse l'indivision ordinaire volontaire découle de la volonté des parties, elle fait nécessairement l'objet d'une convention entre elles d'acquérir un bien ensemble, quand bien même celle-ci ne

serait pas écrite ni transcrite²⁷. Ainsi, à côté d'autres stipulations éventuelles, les parties peuvent notamment convenir que le droit de sortir unilatéralement de l'indivision sera suspendu pendant une durée déterminée d'au maximum cinq ans, ce qui s'impose également aux créanciers des parties lorsque, en matière immobilière, la convention a été rédigée en la forme authentique et transcrite. Cette approche revient toutefois à ignorer la distinction entre l'indivision ordinaire fortuite et l'indivision ordinaire volontaire opérée par la Cour de cassation et à lui préférer l'unique qualification d'indivision ordinaire, laquelle peut être assortie – ou non – d'une convention qui la modalise. Cette interprétation a l'avantage d'apporter une cohérence entre les effets internes et externes de l'indivision en ce qui concerne le droit unilatéral à en sortir. Les parties ne peuvent s'engager à maintenir l'indivision plus de cinq ans mais elles ne peuvent pas non plus priver leur créancier de saisir une partie de leur patrimoine au-delà de ce délai. Cette approche apporte une solution équilibrée au problème de l'indivision. Lorsque la situation résulte de la volonté des parties et non des circonstances, un indivisaire peut se faire garantir que l'indivision subsistera pendant une période renouvelable de maximum cinq ans en faisant promettre aux autres qu'ils s'interdiront le droit d'en demander la sortie et en défendant à leur créancier d'en faire de même. Dans ce cas, rien n'empêche les parties de prévoir en outre certaines hypothèses où le terme ne devra pas être respecté comme par exemple lorsque le but déclaré de l'indivision est atteint ou lorsque l'affectation commune du bien a disparu. La cause d'insaisissabilité est limitée dans le temps, ce qui permet aux indivisaires de valoriser cet élément de leur patrimoine en vue d'obtenir la confiance de leurs créanciers. Ces derniers ne voient leurs droits suspendus que temporairement et, en matière immobilière, peuvent s'engager en toute connaissance de cause grâce à la publicité que reçoit la convention d'indivision. Cette interprétation apporte donc un haut degré de sécurité juridique à court ou moyen terme aussi bien dans les effets internes de la convention d'indivision que dans ses effets externes.

L'autre façon d'analyser la situation est de reconnaître dans l'indivision ordinaire volontaire une institution propre qui, en l'absence de législation, est organisée par la jurisprudence. Cette interprétation semble davantage conforme à la position de la Cour de cassation. En effet, celle-ci écrit dans son arrêt du 20 septembre 2013 : « L'article 815 du Code civil, dont l'alinéa 1^{er} dispose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et que le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires, ne s'applique pas à l'indivision volontaire à titre principal²⁸ ». Nous voyons à nouveau deux manières d'interpréter l'article 1561 du Code judiciaire, ainsi que ses liens avec l'article 815 du Code civil, à la lumière de cette jurisprudence.

Soit, dans une première interprétation, il faut considérer l'indivision ordinaire volontaire comme une institution autonome susceptible d'être modalisée par une convention d'indivision visée par l'article 1561 du Code judiciaire mais pas par l'article 815 du Code civil puisque l'arrêt du 20 septembre 2013 en exclut l'application. Assez artificiellement, les champs

²⁷ A l'inverse, Madame Roussieau considère, à la lumière de l'arrêt du 6 mars 2014, que le caractère volontaire de l'indivision est déterminé par son affectation et qu'il ne se confond pas avec la source conventionnelle de l'indivision : C. ROUSSIEAU, « De l'engagement de donner à la sortie d'indivision : "un tiens vaut mieux que deux tu l'auras" », *Rev. not.*, 2017/9, p. 694.

²⁸ Cass., 20 septembre 2013, R.G. n° C.08.0018.F, disponible sur www.juridat.be, p. 4.

d'application des deux dispositions sont distingués. Dès lors, les parties pourraient bénéficier de la cause d'insaisissabilité de l'article 1561 du Code judiciaire en convenant un pacte qui restreint la sortie d'indivision. Cette convention ne serait toutefois pas limitée par l'article 815 du Code civil et pourrait donc être conclue et opposée aux créanciers pendant plus de cinq ans. Cette interprétation créerait une protection démesurée des indivisaires qui seraient en mesure de mettre un bien à l'abri des poursuites de leurs créanciers en stipulant l'interdiction de la sortie d'indivision pour une durée de plus de cinq ans, ce qui, sous réserve de la fraude paulienne, suspendrait les poursuites pendant aussi longtemps²⁹.

Soit, dans une seconde interprétation et à la recherche d'une solution équilibrée, certains auteurs défendent que, dans l'arrêt du 20 septembre 2013, la Cour de cassation ne se prononçait qu'à l'égard des effets internes de l'indivision volontaire : cette indivision échapperait uniquement à l'alinéa 1^{er} de l'article 815 du Code civil mais pas à ses alinéas 2 et 3³⁰. L'indivision volontaire ne se distinguerait donc pas de l'indivision fortuite quant à ses effets externes : elle peut être adjointe d'une convention opposable aux créanciers pendant cinq ans. Cette interprétation de la jurisprudence apporte une solution satisfaisante au point de vue des effets externes de l'indivision volontaire et concilie les articles 815 du Code civil et 1561 du Code judiciaire. Certes, elle déplace la scission entre ces deux dispositions au sein de la première, en séparant son alinéa 1^{er} des deux autres ; toutefois, la séparation perd son caractère arbitraire et est motivée par la distinction entre les effets internes et externes de l'indivision. Formellement, cet écueil pourrait être résolu en déplaçant les alinéas 2 et 3 de l'article 815 du Code civil vers un nouvel article 815bis. La critique principale de cette interprétation résulte de son opposition directe avec les termes de l'arrêt : « *L'article 815 du Code civil, dont l'alinéa 1^{er} dispose que [...], ne s'applique pas à l'indivision volontaire à titre principal*³¹ ». C'est donc bien l'ensemble de l'article 815 du Code civil qui est rendu inapplicable à l'indivision volontaire et non uniquement son alinéa 1^{er}.

La sous-distinction de l'indivision ordinaire opérée par la Cour de cassation a donc des conséquences aussi graves sur les aspects externes de l'indivision que sur ses aspects internes. Par son défaut d'un régime juridique complet, la qualification d'indivision ordinaire volontaire introduit, cette fois, les créanciers des indivisaires dans l'insécurité juridique. Dès lors, nous voyons deux issues à la situation actuelle des effets externes de l'indivision ordinaire volontaire.

²⁹ C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 116 ; V. DEFRAITEUR, *op. cit.*, p. 31 ; C. ROUSSIEAU, « Copropriété volontaire... », *op. cit.*, p. 171 ; L. POTTIER et N. BOURGEOIS, *op. cit.*, p. 21 et 22 ; L. DE KEYSER, *op. cit.*, p. 622 et 623 ; Fr. GEORGES, *La Jurisprudence...*, *op. cit.*, p. 566 qui commente Civ. Liège, 27 janvier 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 727, *Rev. trim. dr. fam.*, 1997, p. 193, *Rev. not. belge*, 1997, p. 337 ; A.-Ch. VAN GYSEL et S. BRAT, « La copropriété et l'union libre. Les rapports des concubins entre parties et avec les tiers », in *Les copropriétés*, coll. Les Conférences du Centre de droit privé de l'ULB, Bruxelles, Bruylant, 1999, p. 308 ; J. KOKELENBERG, *op. cit.*, p. 254.

³⁰ G. DE LEVAL, « Saisie immobilière », *Rép. Not.*, t. XIII, l. 2, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 125 et 126 ; C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 116 et 117 ; L. POTTIER et N. BOURGEOIS, « De beëindiging van vrijwillige onverdeeldheden: verdeeldheid binnen de notariële praktijk? », *Rechtskroniek voor het notariaat*, partie 29, Bruges, La Chartre, 2016, p. 21 et 22 ; V. SAGAERT, « De beëindiging van conventionele onverdeeldheden. Nee of toch? », in *Tendensen Vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2015, p. 112 à 114 ; L. DE KEYSER, *op. cit.*, p. 622 et 623 ; J. KOKELENBERG, « Enige verdeelde bedelingen omtrent onverdeeldheid », *R.G.D.C.*, 1997, p. 254 à 259.

³¹ Nous soulignons. Cass., 20 septembre 2013, R.G. n° C.08.0018.F, disponible sur www.juridat.be, p. 4.

Une future intervention législative ou jurisprudentielle devra soit abandonner purement et simplement la sous-distinction et qualifier une telle situation d'indivision ordinaire adjointe d'une convention qui en module les effets dans le respect des limites de l'article 815, alinéas 2 et 3 du Code civil, soit exclure clairement toutes conséquences du caractère volontaire de l'indivision ordinaire sur la situation des créanciers.

d) Lois sur les petits héritages et les exploitations agricoles

En matière successorale, deux lois permettent de suspendre unilatéralement la sortie d'indivision à certaines conditions³².

La première est la loi du 16 mai 1900 apportant des modifications au régime successoral des petits héritages. Celle-ci permet au Tribunal de la famille de maintenir les biens grevés de l'usufruit du conjoint survivant en indivision, soit d'office, soit à la demande de l'un des intéressés. Cette décision requiert que le revenu cadastral cumulé des immeubles de la succession ne dépasse pas 1.565 euros (article 1^{er} de la loi) et que parmi les héritiers se trouvent un ou plusieurs descendants mineurs du défunt ainsi qu'un conjoint survivant. La suspension du droit à sortir d'indivision ne pourra porter que sur les biens grevés de l'usufruit du conjoint survivant (soit toute la succession si elle est liquidée selon la dévolution légale conformément à l'article 745*bis* du Code civil, soit uniquement les biens réservataires si le conjoint survivant doit faire usage de sa réserve prévue à l'article 915*bis* du Code civil) et ne pourra s'étendre que pour le terme ou les termes successifs prévus par le juge, ceux-ci pouvant excéder cinq ans mais pas dépasser le moment où tous les descendants mineurs du défunt atteignent la majorité (article 3, alinéa 1^{er} de la loi). La décision du tribunal de la famille est opposable aux tiers à partir de sa transcription sur les registres de l'Administration générale de la documentation patrimoniale (article 3, alinéa 3 de la loi).

La seconde hypothèse ressort de la loi du 29 août 1988 relative au régime successoral des exploitations agricoles en vue d'en promouvoir la continuité qui confère une faculté similaire de maintenir une indivision. En effet, lorsque la succession comporte une exploitation agricole (au sens de l'article 1^{er}, alinéa 2 de la loi), un héritier mineur d'au moins seize ans peut, via son représentant légal, demander au tribunal de la famille d'ordonner le maintien de cette exploitation en indivision pendant un certain délai qui ne pourra pas dépasser le moment où cet héritier atteint la majorité, soit deux ans au maximum (article 10, alinéa 1^{er} de la loi). L'opposabilité de cette décision aux tiers requiert sa transcription (article 10, alinéa 2 de la loi).

Ces deux possibilités de maintien d'une indivision nécessitent donc la réunion de plusieurs conditions assez précises, notamment la présence d'un mineur dans l'indivision. En toute hypothèse, le droit à sortir de l'indivision ne sera suspendu que temporairement et au maximum jusqu'à la majorité des héritiers.

³² C. ROUSSEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 114 et 115.

e) Abus de droit

En principe, le droit du créancier de provoquer le partage n'est pas fonction de l'importance de la part de son débiteur ou de la valeur de l'immeuble³³. Toutefois, l'exercice de ce droit pourrait être considéré abusif lorsque le produit obtenu à la suite de la procédure n'est pas suffisamment important pour justifier son recours³⁴, notamment au regard du critère spécifique de la proportionnalité entre l'avantage de l'action pour le créancier et ses inconvénients pour le débiteur ou les autres titulaires d'un droit réel sur l'immeuble saisi.

Ainsi, dans son arrêt du 27 avril 2016, la Cour d'appel de Liège, réformant la décision de première instance, décide que le créancier d'une somme principale de 6.685,89 euros et accessoires abuse de son droit lorsqu'il demande la liquidation-partage de la nue-propiété indivise d'un immeuble en vue de procéder à la saisie du huitième de cette nue-propiété dont est titulaire son débiteur et qui est évalué à 3.744,56 euros. La procédure risque donc d'entraîner un coût supérieur au prix de vente du droit réel et au montant de la créance ainsi qu'un désagrément pour l'usufruitière qui occupe l'immeuble³⁵.

Dans un souci d'efficacité de la procédure, et donc dans l'objectif de réduire les hypothèses d'exercice abusif du droit à demander le partage dans le cadre d'une saisie, le juge peut ordonner immédiatement la licitation de l'immeuble indivis si tous les indivisaires ont été convoqués devant lui et ont dès lors pu débattre des modalités de la sortie d'indivision³⁶. De même, les procédures d'insolvabilité permettent au juge d'ordonner la vente des immeubles indivis dans lesquels le débiteur insolvable est titulaire d'une part à condition que les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie, le débiteur insolvable et les autres indivisaires aient été appelés à la procédure, dispensant ainsi les parties du recours à la procédure de liquidation-partage. Cette possibilité est prévue à l'article XX.193, § 2 et 3 du Code de droit économique pour la faillite, à l'article XX.88, § 3 du même Code en cas de réorganisation judiciaire et à l'article 1675/14bis, § 2 du Code judiciaire dans le cadre du règlement collectif de dettes³⁷.

³³ C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 114 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, *op. cit.*, p. 189 et 190.

³⁴ C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 114 ; Obs. D.S. sous Liège 27 avril 2016, *Rev. not. b.*, 2016, p. 535 ; P. DELNOY, *op. cit.*, p. 545.

³⁵ Liège, 27 avril 2016, *Rev. not. b.*, 2016, p. 535, obs. D.S. ; Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement... », *op. cit.*, p. 54 ; C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 114.

³⁶ Liège, 30 juin 2016, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1573, *Rev. not.*, 2016/9, p. 712 à 721, avec note G. DE LEVAL et J. VAN COMPERNOLLE, « Pourquoi pousser le piano vers le tabouret alors qu'il est si simple de pousser le tabouret vers le piano ? Fusionner, en cas de saisie, la licitation et la réalisation de l'immeuble indivis » ; Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement... », *op. cit.*, 2017, p. 56 et 57. Le tribunal de la Famille de Namur requiert toutefois l'accord de toutes les parties sur la vente publique : Trib. fam. Namur, div. Namur, 23 mars 2015, *R.T.D.F.*, 2016/2, p. 501 à 510.

³⁷ G. DE LEVAL, « Ventes judiciaires d'immeubles », *Rép. Not.*, t. VII, l. 5, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 188 et 189.

4) *Action oblique*

L'article 1166 du Code civil permet au créancier d'exercer les droits et actions de son débiteur, au nom de ce dernier, qui néglige de les utiliser au préjudice de son créancier. Cette action oblique permet donc au créancier d'améliorer la solvabilité de son débiteur. Elle ne peut toutefois servir à exercer des droits qui sont exclusivement attachés à la personne du débiteur. En matière de saisie-exécution immobilière d'un bien indivis, cette action oblique permettrait d'exercer le droit du débiteur indivisaire à demander la sortie d'indivision.

En droit commun, celle-ci restera probablement purement théorique. Le créancier pourrait trouver un intérêt à préférer l'action oblique qui lui permet d'exercer le droit unilatéral absolu de l'indivisaire à demander la sortie d'indivision (article 815, alinéa 1^{er} du Code civil) à son droit personnel à demander la sortie d'indivision (article 1561, alinéa 1^{er} du Code judiciaire) qui, lui, est susceptible d'abus. En effet, le créancier doit avoir égard au résultat produit par sa demande alors que le droit de l'indivisaire à demander le partage ne semble pas soumis à un contrôle d'opportunité³⁸. Le caractère abusif pourrait néanmoins être déplacé sur l'action oblique elle-même qui a pour unique objectif de contourner la limite jurisprudentielle à l'exercice du droit propre du créancier et qui ajoute un coût supplémentaire. Le créancier prudent et diligent se limiterait probablement à exercer son droit personnel.

En revanche, en présence d'une convention d'indivision, l'action oblique pourrait permettre au créancier d'un indivisaire de se saisir au nom de son débiteur d'une clause organisant la sortie d'indivision. Les conditions de cette action sont les suivantes. Premièrement, le créancier doit justifier d'une créance certaine, liquide et exigible, ce qui sera le cas dans l'hypothèse d'une saisie-exécution. Deuxièmement, le débiteur doit négliger son droit de créance, ce qui sera le cas s'il n'exerce pas la faculté que lui confère la convention. Troisièmement, la négligence du débiteur doit le menacer d'insolvabilité et ainsi conférer au créancier un intérêt à recourir à l'action oblique, condition remplie si l'action personnelle du créancier est entravée par la convention d'indivision. L'action oblique permet ainsi au créancier d'obtenir la sortie d'indivision et de saisir les biens obtenus par son débiteur lors du partage.

5) *Action paulienne*

Un débiteur pourrait recourir à la convention d'indivision pour rendre sa part indivise temporairement insaisissable. L'action paulienne (article 1167 du Code civil) permet alors au

³⁸ Obs. D.S. sous Liège, 27 avril 2016, *Rev. not. b.*, 2016, p. 535 ; E. WELING-LILIEN, « Copropriété volontaire versus copropriété ordinaire. Réflexions à la suite des arrêts de la Cour de cassation du 20 septembre 2013 et du 6 mars 2014 », *R.T.D.F.*, 2015/2, p.287 ; P. DELNOY, *op. cit.*, p. 545 A notre connaissance, depuis 2016, aucune jurisprudence n'a appliqué l'abus de droit à la demande de sortie d'indivision introduite par l'un des indivisaires. Toutefois, selon Madame Roussieau, si l'indivisaire jouit toujours d'une grande marge d'appréciation dans l'exercice de l'article 815, alinéa 1^{er} du Code civil, cette faculté ne jouit plus aujourd'hui du caractère discrétionnaire qu'elle a pu avoir par le passé : C. ROUSSIEAU, « De l'engagement de donner... », *op. cit.*, p. 698 à 702.

créancier de lui rendre cette convention inopposable si elle est conclue après la naissance de sa créance et ainsi de ne pas se voir entraver dans l'exercice de son droit personnel à demander le partage. Pour rappel, cette action requiert la réunion des cinq conditions suivantes : l'appauvrissement du débiteur, le préjudice qui en découle pour le créancier, la conscience du débiteur qu'il porte atteinte aux droits de son créancier, la complicité du tiers lorsque l'acte attaqué est un acte à titre onéreux et l'antériorité de la créance sur l'acte attaqué. L'appauvrissement du débiteur et le préjudice pour le créancier ressortent du fait que la convention d'indivision rend la part indivise insaisissable. La fraude du débiteur et la complicité du tiers découlent de la connaissance par chacun d'eux de l'effet d'insaisissabilité de la convention d'indivision, surtout en matière immobilière où l'intervention nécessaire d'un notaire permet d'informer les parties, ainsi que de la connaissance par le tiers qu'il porte préjudice au créancier de son coindivisaire. Ainsi, si la créance est antérieure à la convention, le créancier pourrait rendre la convention inopposable et exercer avec succès son droit personnel à demander la sortie d'indivision.

C.- PROJET DE RÉFORME DU DROIT DES BIENS

Dans le cadre de l'adoption d'un nouveau Code civil, un projet de réforme du droit des biens a été approuvé par le Conseil des ministres en deuxième lecture le 25 octobre 2018. Il a été déposé à la Chambre sous forme de projet de loi le 31 octobre 2018³⁹ et sous forme de proposition de loi le 27 février 2019⁴⁰. Eu égard à l'instabilité de la conjoncture politique, l'aboutissement du projet est encore incertain. Toutefois, considérant son état d'avancement, il nous a paru opportun et intéressant d'en examiner les dispositions pertinentes pour notre propos.

1) L'indivision en général

L'article 3.13 du projet de réforme du droit des biens prévoit que « Les droits réels peuvent avoir pour titulaire une ou plusieurs personnes (...) ». Dès lors, tout droit réel peut connaître plusieurs titulaire et pas uniquement la propriété. Le commentaire du projet qualifie expressément cette situation d'indivision⁴¹. Son régime juridique est ensuite réglé aux articles 3.83 à 3.115, sous le titre de « copropriété ». A en lire le commentaire de l'article 3.83 du projet, on peut penser que les dispositions ont vocation à s'appliquer à tout type d'indivision, comme c'est le cas en droit actuel, et non uniquement à la copropriété. En effet, ce commentaire évoque

³⁹ Projet de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc.*, Ch., 2018-2019, n° 3348/001.

⁴⁰ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc.*, Ch. 2018-2019, n° 3623/001.

⁴¹ Exposé des motifs, *Doc.*, Ch., 2018-2019, n° 3348/001, p. 35.

des sources usant du terme « indivision »⁴² et mentionne que la terminologie restrictive de « copropriété » aurait été préférée en raison des ambiguïtés entourant la notion d'indivision et la distinction entre les deux concepts⁴³ – certains qualifient d'indivision la coexistence sur un même bien de droits de même nature appartenant à des titulaires différents et de copropriété la coexistence sur un même bien de plusieurs droits de propriété appartenant à des personnes différentes : la copropriété constitue donc un type d'indivision⁴⁴ ; d'autres distinguent les deux notions selon leur objet : la copropriété porte sur un ou plusieurs biens spécifiques, l'indivision est la copropriété sur une universalité, ce que la doctrine appelle aussi indivision de biens et indivision de masse⁴⁵, respectivement.

Le projet suit la jurisprudence de la Cour de cassation et distingue trois types d'indivision : l'indivision fortuite, l'indivision volontaire et l'indivision forcée. La distinction n'est pas commentée explicitement mais semble provenir de la manière dont naît l'indivision : l'article 3.83, alinéa 3 prévoit que « La copropriété peut *naître*⁴⁶ de manière fortuite, par la volonté des parties ou de manière forcée. » tandis que l'article 3.91 précise, concernant l'indivision volontaire, que « Chaque forme de copropriété qui est *créée*⁴⁷ volontairement est régie par le contrat (...) ». Par conséquent, seules les circonstances entourant la naissance de l'indivision seraient susceptibles de déterminer la qualification de l'indivision – et donc son régime juridique –, celle-ci ne pourrait donc pas évoluer avec les circonstances de fait ou l'humeur des parties : l'indivision fortuite dont les parties décident de ne pas sortir ne devient pas une indivision volontaire, l'indivision volontaire ne devient pas fortuite par disparition de la volonté des parties.

2) *Indivision fortuite*

L'indivision née de manière fortuite conserve son régime actuel : les articles 577-2, §§ 2 à 8 et 815 du Code civil sont repris aux articles 3.84 à 3.90 du projet. Ainsi, concernant la sortie d'indivision, chacun des indivisaires peut l'exiger unilatéralement et à tout moment. Ce droit est également accordé à leurs créanciers par une référence à l'article 1561 du Code judiciaire. Les indivisaires peuvent convenir de suspendre le partage pour une durée maximale de cinq ans par une convention d'indivision renouvelable et opposable aux tiers sous condition de transcription aux registres de l'Administration générale de la documentation patrimoniale en matière immobilière (article 3.90 du projet).

⁴² Exposé des motifs précité, *Doc.*, Ch., 2018-2019, n° 3348/001, p. 170 qui réfère notamment aux sources suivantes recourant à la notion d'indivision : article 1012 du Code civil du Québec, article 569 de l'avant-projet Capitant, P. DELNOY, *op. cit.*, p. 542 à 557 ; P. LECOCQ, *op. cit.*, p. 402 à 488.

⁴³ Exposé des motifs, *Doc.*, Ch., 2018-2019, n° 3348/001, p. 170 et 171.

⁴⁴ Interprétation que nous avons adoptée tout au long de cette contribution.

⁴⁵ *Supra*, p. 14 et 15.

⁴⁶ Nous soulignons.

⁴⁷ Nous soulignons.

3) *Indivision volontaire*

L'indivision née de manière volontaire est régie conventionnellement, ce qui permet aux parties de prévoir certaines hypothèses de sortie unilatérale. A défaut, elle est organisée par les dispositions applicables à l'indivision fortuite à l'exception de son extinction qui est réglée par une disposition spécifique (articles 3.90 et 3.92 du projet). Le champ d'application de cette disposition est étendu aux clauses de tontine et d'accroissement. L'article 3.92 ne limite pas la durée de l'indivision entre les parties mais restreint en toute hypothèse son opposabilité à un maximum de cinq ans. Ainsi, l'indivision volontaire à durée déterminée ne sera opposable que pour le restant de sa durée ou, si celui-ci dépasse un quinquennat, pendant cinq ans. L'indivision volontaire à durée indéterminée pourra toujours être résiliée par les parties ou leurs créanciers moyennant un délai de préavis « raisonnable ». La durée de ce délai sera convenu par les parties ou, à défaut, par le juge qui devra tenir compte des circonstances de fait. Le délai ne pourra en aucun cas dépasser cinq ans.

4) *Indivision forcée*

L'indivision née de manière forcée conserve son régime dérogatoire à l'indivision fortuite. L'indivisibilité de la quote-part en indivision forcée du bien privatif dont elle est l'accessoire est consacrée à l'article 3.94 du projet. La sortie d'indivision n'est possible que dans deux hypothèses : soit de l'accord de l'ensemble des indivisaires, soit lorsque l'indivision a perdu toute utilité pour le bien dont elle est l'accessoire (article 3.98 du projet). Dans ce deuxième cas, remarquons que la disposition prévoit simplement le possible partage des biens, sans détour par une transformation de l'indivision forcée en indivision fortuite qui permettrait alors de lui appliquer l'article 3.90. Ceci semble confirmer notre hypothèse selon laquelle le caractère de l'indivision dépend uniquement des circonstances entourant sa naissance et non des événements ultérieurs, empêchant de ce fait la transformation de la catégorie d'indivision⁴⁸. Malgré qu'elle soit une forme de copropriété forcée, la clôture mitoyenne est expressément exclue de ce régime et soumise à une série de dispositions spécifiques (articles 3.118 à 3.128 du projet). Cela n'a pas d'influence sur la sortie d'indivision puisque l'article 3.128 reprend le contenu de l'article 3.98.

5) *Appréciation personnelle*

Si, dogmatiquement, son option de suivre la jurisprudence de la Cour de cassation est critiquable (et critiquée⁴⁹), le projet de réforme du droit des biens a le mérite de préciser le

⁴⁸ *Supra*, p. 25.

⁴⁹ F. LALIÈRE et V. VERCAMMEN, *op. cit.*, p. 68 à 70

régime juridique des trois catégories d'indivision qu'il consacre. Les indivisions fortuite et forcée sont régies par des dispositions analogues aux règles actuelles. Au contraire, la copropriété volontaire voit son régime précisé : il suit celui de l'indivision fortuite à l'unique exception de son extinction. Celle-ci se voit dédier une disposition spécifique qui crée un bon équilibre entre les intérêts de chacun et assure une certaine cohérence entre les effets internes et externes de l'indivision. Les indivisaires peuvent s'engager à rester en indivision sans limite de temps mais cette situation ne pourra être imposée à leurs créanciers pendant plus de cinq ans. La solution adoptée ressemble donc beaucoup au résultat actuel obtenu lorsqu'une indivision ordinaire se voit adjointe d'un pacte d'indivision renouvelable qui en limite la sortie.

Ainsi, le projet de réforme crée un canevas sur lequel les parties pourront broder : pour chacune des hypothèses d'indivision, il crée un régime majoritairement supplétif⁵⁰ que les parties pourront adapter selon les circonstances. Ce filet de sécurité n'est toutefois pas exempt de tout reproche : nous relevons ici quelques problèmes. Premièrement, comme l'ont indiqué Maîtres Lalière et Vercammen, le projet ne définit pas clairement les différentes catégories d'indivision ou le critère qui les distingue⁵¹, ce qui crée une certaine incertitude sur la qualification des indivisions et donc le régime juridique applicable⁵². Ensuite, concernant l'indivision volontaire à durée déterminée, si celle-ci est conclue pour une longue durée et en l'absence de clauses organisant des hypothèses de sortie, une partie pourrait à nouveau s'engager à rester en indivision au-delà de sa volonté réelle. En matière immobilière, le notaire (dont l'intervention est obligatoire afin d'obtenir un acte susceptible de transcription et donc opposable aux tiers) pourra avertir les parties de la portée de leur engagement ou leur conseiller de préférer une indivision volontaire à durée indéterminée pour la résiliation de laquelle elles conviendront d'un délai de préavis. En outre, en ce qui concerne l'indivision volontaire à durée indéterminée, le projet prévoit certes le droit impératif unilatéral de chacun des indivisaires à en demander la sortie mais soumet l'exercice de ce droit au respect d'un délai de préavis « raisonnable ». A défaut d'avoir été fixée par les parties, la durée de ce préavis sera établie par le juge qui devra tenir compte des circonstances de fait entourant l'indivision (montant des frais exposés par les parties, durée dont elles ont pu en profiter, avantage pour le demandeur, inconvénient pour les autres indivisaires...). Comme l'ont souligné Maîtres Lalière et Vercammen, la notion de délai « raisonnable » laisse une grande place à la subjectivité et risque d'être source de litiges⁵³.

Par ailleurs, remarquons que l'article 3.83 du projet permet à l'indivision de porter sur un bien ou un ensemble de bien (alinéa 1^{er}). Toutefois, dans ce dernier cas, l'indivision porte sur l'ensemble et non sur chaque bien séparément (alinéa 2). Le projet consacre donc ici la notion d'indivision de masse et rejette la notion d'indivision de biens. A défaut d'accord, la sortie d'une telle indivision impliquera donc la liquidation-partage de l'intégralité des biens et non d'un seul d'entre eux. Les créanciers devront donc se contenter d'un rôle passif pendant cette

⁵⁰ L'article 3.1 prévoit un principe général de supplétivité du livre 3 sous réserve de certaines dispositions impératives.

⁵¹ *Supra*, nous avons supposé des termes employés que le critère distinctif serait le caractère fortuit, volontaire ou forcé de la naissance de l'indivision.

⁵² F. LALIÈRE et V. VERCAMMEN, *op. cit.*, p. 70.

⁵³ F. LALIÈRE et V. VERCAMMEN, *op. cit.*, p. 69 et 70.

procédure avant de pouvoir saisir les biens que leur débiteur aura concrètement reçu lors du partage.

Enfin, remarquons que le projet de réforme du droit des biens introduit également la figure de la fiducie en droit belge (articles 3.38 à 3.51 du projet). Elle est le contrat par lequel un ou plusieurs constituants transfèrent des biens ou un ensemble de biens à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires (article 3.38 du projet). Bien que l'examen de cette convention dépasse l'étendue de notre contribution, nous souhaitons rapidement émettre quelques remarques à son égard puisqu'elle pourrait être utilisée en vue de gérer un bien indivis et, dans une certaine mesure, le protéger des créanciers, comme une alternative aux formules actuelles de « patrimoines d'affectation » que constituent, par exemple, le patrimoine commun du couple marié sous le régime matrimonial légal ou la société. Toutefois, le projet de réforme limite le recours à cette institution. Outre l'éventuelle fraude aux droits des créanciers ou simulation si la fiducie devait être détournée des usages envisagés par le législateur (article 3.39 du projet), une telle utilisation de l'institution se voit encore entravée par la liste des personnes qui peuvent être constituées fiduciaires (article 3.41 du projet), chacune d'entre elles devant nécessairement être soit un professionnel de la finance soumis à un contrôle, soit un professionnel du droit soumis à une déontologie. L'utilisation de la fiducie pourrait encore être limitée par le sort que lui réservera la législation fiscale.

II.- LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Comme pour la part indivise, nous définirons d'abord la notion de démembrement de la propriété (A), puis analyserons les poursuites dont il peut faire l'objet (B) et enfin examinerons les nouveautés que pourrait apporter le projet de réforme du droit des biens (C).

A.- DÉFINITION

Le démembrement de la propriété est la coexistence sur un même bien de droits complémentaires appartenant à des personnes différentes. Il s'agit des relations entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, entre le tréfoncier et le superficiaire et entre le bailleur emphytéotique et l'emphytéote. La propriété est séparée en deux éléments dont les prérogatives sont différentes et non concurrentes. Par exemple, l'usufruitier exerce l'usage et la jouissance du bien tandis que le nu-propriétaire conserve uniquement le droit de disposer. Chacun dispose de compétences propres qu'il peut exercer seul. Ces droits sont expressément déclarés saisissables par l'article 1560, 2° du Code judiciaire.

Bien qu'ils soient des droits réels démembres, les droits d'usage et d'habitation ne sont pas saisissables parce qu'ils sont attachés exclusivement à la personne du bénéficiaire et sont déclarés inaliénables par les articles 631 et 634 du Code civil⁵⁴. Ceci est confirmé par le silence de l'article 1560, 2° du Code judiciaire à leur sujet.

Ce silence s'étend à la servitude, service d'un fond à un autre, qui constitue le dernier droit réel principal de notre ordre juridique. Etant l'accessoire du fond dominant, la servitude n'est pas saisissable de manière autonome mais uniquement avec ce fond dominant.

B.- POURSUITES SUR UN DROIT RÉEL DÉMEMBRÉ IMMOBILIER

Analysons les pouvoirs du créancier souhaitant poursuivre le droit réel démembré de son débiteur. Nous commencerons par examiner la saisie limitée que peut exiger le créancier (1) avant de nous questionner sur la possibilité pour lui d'étendre l'emprise de la procédure sur l'ensemble de l'immeuble par le recours aux actions oblique (2) et paulienne (3).

⁵⁴ G. DE LEVAL, « La saisie immobilière », *op. cit.*, p. 108.

1) Saisie d'un droit réel démembre

Nous analyserons d'abord la faculté du créancier de saisir le droit réel démembre de son débiteur (a), puis l'éventuel exercice abusif de cette prérogative (b). Enfin, nous comparerons la situation du créancier d'un débiteur titulaire d'un droit réel démembre à celle du créancier d'un débiteur titulaire d'une part indivise (c).

a) Saisie limitée au droit du débiteur

L'article 1560, 2° du Code judiciaire déclare expressément que les droits réels démembre d'usufruit, de superficie et d'emphytéose sont saisissables. Contrairement à la saisie en matière d'indivision, l'argument économique selon lequel la vente d'une part indivise d'immeuble ne permettrait pas d'obtenir des résultats intéressants pour les parties concernées et qui justifie donc la sortie d'indivision préalable n'est pas reçue en matière de droits réels démembre⁵⁵. Dès lors, le créancier peut saisir directement le droit réel démembre et le faire vendre. Il n'a pas l'obligation ni même la possibilité de reconstituer d'abord la pleine propriété de l'immeuble qui est pourtant la seule façon d'obtenir le véritable prix de l'immeuble saisi et de le répartir entre les titulaires de chacun des droits réels sur celui-ci.

b) Abus de droit

La saisie-exécution immobilière pourrait être constitutive d'un abus de droit lorsque le produit attendu de la procédure n'est pas suffisant pour justifier le coût de celle-ci eu égard au montant de la créance en souffrance⁵⁶. Or, comme dit précédemment, la vente d'un droit réel démembre ne permet pas d'obtenir un prix qui corresponde à la réelle valeur du droit saisi puisque l'acheteur devra supporter la présence du titulaire de l'autre partie du démembrement de la propriété. Le créancier saisissant devra donc être particulièrement attentif à ne pas abuser de son droit d'exécuter le bien de son débiteur lorsque celui-ci ne dispose que d'un droit réel démembre.

c) Discrimination éventuelle

Bien qu'indivision et démembrement de la propriété ne soient pas identiques, nous pensons qu'il n'existe pas, entre les deux institutions, une distinction à ce point fondamentale qu'elle justifie une différence de traitement au stade du droit de l'exécution. Dès lors, selon nous, une

⁵⁵ C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 109 et 110.

⁵⁶ Civ. Dinant, 23 juin 2009, *Rev. not. b.*, 2010, p. 222, avec obs. G. DE LEVAL

lacune législative discriminatoire pourrait être dénoncée devant la Cour constitutionnelle. Un tel recours requiert une différence de traitement injustifiée entre deux situations similaires.

D'abord, comparons l'indivision et le démembrement de la propriété. Certes, nous concédons et adoptons la distinction opérée par le Professeur Delnoy selon que les droits qui coexistent sont concurrents (indivision) ou complémentaires (démembrement de la propriété)⁵⁷. Cependant, les deux situations entraînent des conséquences similaires sur l'exécution du bien qui en est l'objet. En effet, si la part indivise était saisie et licitée directement comme l'est le droit réel démembré, elle ne pourrait pas non plus être vendue à sa valeur réelle.

Ensuite, quant à la différence de traitement, rappelons la situation du créancier d'un débiteur titulaire d'une part indivise et la situation du créancier d'un débiteur titulaire d'un droit réel démembré. Alors que le premier devra obtenir le partage préalable du bien indivis, ce qui lui permettra d'obtenir la valeur réelle du droit de son débiteur via la soulte ou la licitation de l'intégralité de l'immeuble indivis, le second devra se contenter de saisir le droit de son débiteur en l'état, droit qui ne pourra pas être réalisée pour sa valeur réelle. Le recours ne sera donc pas aussi efficace que dans la première hypothèse.

Enfin, voyons si cette différence de traitement est justifiée. Le législateur semble conscient des difficultés qu'entraîne le démembrement de la propriété puisqu'il offre aux parties le moyen d'en sortir en matière successorale aux articles 745*quater* à 745*sexies* du Code civil⁵⁸. A cet égard, le Tribunal de première instance de Liège expose en effet que « La *ratio legis* du droit de conversion est d'une part de remédier aux inconvénients économiques parfois importants liés à l'usufruit, parce que des biens grevés d'usufruit sont immobilisés et réside d'autre part dans le fait de remédier aux tensions entre l'usufruitier et les nus-proprétaires entre autres concernant les participations aux frais des biens grevés d'usufruit⁵⁹ ». Toutefois, le législateur refuse ce même droit aux créanciers des parties⁶⁰. Ce choix peut se justifier par la nature fortuite de la naissance de l'usufruit successoral et par le souhait de protéger le lieu de vie du conjoint survivant contre l'éviction par le créancier du nu-proprétaire. A l'inverse, les autres formes de démembrement de la propriété (usufruit conventionnel, superficie et emphytéose) naissent uniquement par convention. Elles sont donc comparables à une indivision ordinaire volontaire : dans les deux cas, les parties préfèrent un droit réel « incomplet » au droit de propriété plein et entier. Des situations similaires requièrent des traitements similaires. Dès lors, selon nous, ne pas permettre, à certaines conditions, au créancier du titulaire d'un droit réel démembré de recomposer la pleine propriété d'un immeuble avant de procéder à sa licitation constitue une lacune législative discriminatoire contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution.

Une jurisprudence audacieuse mais clairsemée tend d'ailleurs à recevoir cet argument économique dans certaines circonstances. En 1997, le Tribunal de première instance d'Anvers

⁵⁷ P. DELNOY, *op. cit.*, p. 542 à 557.

⁵⁸ *Infra* p. 33 et 34.

⁵⁹ Civ. Liège, 20 février 2012, *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, p. 1085 ; P. MOREAU, *Droit des libéralités et des successions*, notes de cours, Université de Liège, 2018, p. 187.

⁶⁰ *Infra*, p. 33 et 34.

a fait droit à la demande du créancier d'ordonner la licitation de la pleine propriété d'un immeuble alors que son débiteur n'était titulaire que d'un quart de la nue-propriété⁶¹.

Par son arrêt du 14 février 2013, la Cour d'appel de Liège a ordonné la licitation de la pleine propriété d'un bien après avoir constaté une indivision limitée à la jouissance⁶². La Cour de cassation a ensuite censuré cette décision : puisque l'indivision porte uniquement sur l'usufruit du bien, ordonner la licitation de la pleine propriété viole l'article 815 du Code civil⁶³. Certes, la juridiction judiciaire suprême a jugé, à raison, que la décision de la Cour d'appel violait la loi ; toutefois, la question de la conformité de cette loi aux principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination, qui n'est pas du ressort de la Cour de cassation, n'a pas été posée.

Dans son arrêt du 25 février 2016, la Cour d'appel de Gand constate que, suite à une succession, un immeuble est divisé entre le conjoint survivant, plein propriétaire d'une moitié et usufruitier de l'autre, et ses enfants et petits-enfants, nus propriétaires de cette autre moitié. En principe, le créancier d'un nu-propriétaire n'est donc admis qu'à demander le partage de cette nue-propriété. En l'espèce, un candidat acquéreur offrait l'achat de l'intégralité du bien en pleine propriété mais l'usufruitier s'opposait à la vente. La Cour ordonne la vente de l'intégralité de l'immeuble : le refus de vendre de l'usufruitier est constitutif d'un abus de droit parce qu'il génère un inconvénient économique majeur pour le créancier du nu-propriétaire alors que l'usufruitier ne jouit du bien d'aucune manière⁶⁴. Selon Madame Roussieau, l'étendue du partage ne peut dépasser le droit dont est titulaire celui qui le demande. La décision de la Cour d'appel de Gand a pour conséquence l'expropriation de l'usufruitier en l'absence d'une habilitation légale et d'une cause d'utilité publique, en violation de l'article 16 de la Constitution et de l'article 1^{er} du premier protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'Homme⁶⁵.

Par ailleurs, le législateur français a également été sensible à l'argument économique. Il autorise les titulaires d'un usufruit (article 817 du Code civil français), d'une nue-propriété (article 818 du Code civil français) ou d'une pleine propriété en indivision avec un usufruit et une nue-propriété (article 819 du Code civil français) à demander la licitation de la pleine propriété de l'ensemble du bien indivis lorsqu'elle constitue la seule protection de l'intérêt de tous les titulaires de droits sur le bien indivis⁶⁶.

⁶¹ Civ. Anvers, 23 mai 1997, *T. not.*, 1998, p. 128 ; C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 110.

⁶² Liège, 14 février 2013, *Rev. not. b.*, 2013, p. 622, obs. D.S. ; C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 110.

⁶³ Cass., 7 mars 2014, R.G. n° C.13.0461.F, disponible sur www.juridat.be ; C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 110.

⁶⁴ Gand, 25 février 2016, *Rev. not. b.*, 2017, p. 103, note G. DE LEVAL et D. STERCKX, « De la saisie d'une part indivise en nue-propriété à la vente forcée de la pleine propriété (et, partant, des droits d'usufruit et de jouissance non indivis qu'elle recèle). D'un certain mésusage de la théorie de l'abus de droit » ; C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 110 et 111.

⁶⁵ C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 111.

⁶⁶ C. ROUSSIEAU, « L'immeuble et la sortie d'indivision... », *op. cit.*, p. 109.

Dès lors, en tout cas en matière d'usufruit, une intervention législative nous semble envisageable et souhaitable afin de fournir à l'expropriation l'habilitation légale dont le défaut a été dénoncé par Madame Roussieau. Selon nous, cette expropriation est justifiée par l'égalité de traitement avec le créancier d'un indivisaire ainsi que par le souci d'offrir une protection effective au créancier. D'une part, comme la saisie d'une part indivise, celle d'un droit réel démembrement n'est pas susceptible de produire un résultat économiquement intéressant, pour aucune des trois parties intéressées. D'autre part, l'exercice effectif par le créancier de son droit de recours sur l'ensemble du patrimoine de son débiteur exige qu'il puisse obtenir la valeur réelle du droit réel démembrement de son débiteur dans un immeuble. Sauf la cession du démembrement de la propriété à celui qui est déjà titulaire d'un droit réel sur l'immeuble contre soulte, la reconstitution de la pleine propriété sur le bien avant de procéder à sa licitation semble être le seul moyen d'obtenir la véritable valeur du droit réel démembrement. Toutefois, une telle procédure devrait également conférer une protection minimale du tiers exproprié. Par exemple, nous pourrions imaginer que la demande du créancier ne soit recevable que si son débiteur dispose, au moment de la demande, d'un droit dans l'immeuble dont la valeur est supérieure à un certain pourcentage de la valeur totale de l'immeuble (la valeur du démembrement de la propriété diminuant à l'approche de son terme). La loi pourrait également conférer au tiers exproprié un délai lui permettant de trouver une source de financement afin de désintéresser le créancier saisissant et d'éviter l'expropriation. Ainsi, tout en protégeant adéquatement le tiers titulaire d'un droit sur l'immeuble, une telle procédure conférerait au créancier la possibilité d'obtenir la valeur réelle du droit de son débiteur, ce qui permettrait à ce dernier de faire valoir l'ensemble de son patrimoine dans sa recherche de crédit.

2) *Action oblique*

En matière d'usufruit successoral, le législateur a pris conscience des difficultés que pose le démembrement de la propriété de l'actif successoral. A certaines conditions, la loi permet aux parties de demander, voire d'exiger, la sortie du démembrement de la propriété. Celle-ci se réalise soit par la conversion de l'usufruit : le nu-propiétaire et l'usufruitier se partagent la pleine propriété des biens successoraux ou l'usufruitier abandonne son droit contre une somme d'argent ou une rente ; soit par l'attribution de la nue-propiété : le nu propriétaire abandonne son droit contre une somme d'argent. Ces actions sont régies par les articles 745^{quater} à 745^{sexies} du Code civil et suivent la procédure de partage des articles 1205 à 1225 du Code judiciaire.

Toutefois, l'exercice de ces droits n'est ouvert qu'aux parties au démembrement de la propriété. En effet, l'article 745^{quinquies}, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil prévoit que ces droits sont personnels⁶⁷ : ils entrent donc dans l'exception à l'action oblique de l'article 1166 du Code civil. La disposition anéantit tout doute en précisant que ces droits ne peuvent être exercés par

⁶⁷ Liège, 24 décembre 1991, *J.T.*, 1992, p. 347 ; P. MOREAU, *op. cit.*, p. 193.

les créanciers de leur titulaire. Ceux-ci ne pourront donc pas utiliser l'action oblique afin de recourir à cette action et de reconstituer la pleine propriété sur un bien avant de le saisir.

3) *Action paulienne*

Le créancier pourra exercer l'action paulienne (article 1167 du Code civil) lorsque son débiteur concède un démembrement de propriété par convention après la naissance de la créance. En effet, même lorsqu'une telle convention est commutative, elle diminue la liquidité et donc la saisissabilité du patrimoine du débiteur. Certes, le bien grevé d'un droit démembré reste directement saisissable mais il faudrait alors respecter les droits du cocontractant, ce qui réduit la valeur du droit de propriété susceptible de saisie.

C.- PROJET DE RÉFORME DU DROIT DES BIENS

En l'absence d'une disposition charnière entre le droit civil et le droit judiciaire telle que l'article 815 du Code civil en matière d'indivision, les droits des créanciers sur les droits réels démembrés de leur débiteur ne sont influencés que de manière indirecte par le projet de réforme du droit des biens.

En matière d'usufruit, l'article 3.176 du projet étend le droit actuel de demander la conversion de l'usufruit successoral du conjoint survivant ou du cohabitant légal survivant à tout usufruit légal⁶⁸. Toutefois, ce droit est à nouveau déclaré personnel et incessible et il ne pourra être exercé par les créanciers de l'usufruitier ou du nu-propiétaire.

En matière d'emphytéose et de superficie, le seul impact de la réforme sur les droits des créanciers concerne la durée du droit démembré, opposable aux créanciers. Le droit d'emphytéose dure entre 15 et 99 ans. Il peut être perpétuel lorsqu'il est constitué à des fins de domanialité publique (article 3.184 du projet), ce qui n'aggrave pas la situation du créancier puisqu'un tel bien est en principe insaisissable, conformément à l'article 1412bis, § 1^{er} du Code judiciaire. Le droit de superficie est, en principe, limité à 99 ans. Il peut être perpétuel s'il est constitué à des fins de domanialité publique (et donc en principe insaisissable) ou pour permettre la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune (article 3.195 du projet). Ce dernier cas est illustré dans le commentaire du projet par un bâtiment résidentiel, une place publique, un centre commercial avec parking

⁶⁸ A notre connaissance, le seul autre droit d'usufruit d'origine légale existant à ce jour est, toujours en matière de successions, l'usufruit qu'obtient le père ou la mère du défunt sur le tiers de la moitié de l'actif successoral dévolue en propriété aux successeurs collatéraux ordinaires suite à la fente de la succession entre les branches paternelles et maternelles (article 754 du Code civil).

souterrain ou à des constructions multiples sur ou sous une dalle commune. Il se distingue de l'indivision forcée par l'absence de parties communes.

EN CONCLUSION

Qu'il souhaite procéder à l'exécution de la part indivise ou du droit réel démembré de son débiteur dans un immeuble, le créancier se trouve dans une situation inconfortable. Certes, c'est à lui d'analyser la situation du débiteur avant de lui accorder sa confiance mais les difficultés examinées ci-dessus empêchent le créancier d'estimer les droits réels incomplets de son débiteur à leur juste valeur. En conséquence, il exigera peut-être de son débiteur qu'il lui fournisse certaines sûretés comme, par exemple, une hypothèque sur l'entièreté de l'immeuble dont plusieurs sont titulaires ou un engagement de caution (qui pourrait sortir du cadre gratuit s'il est fourni par un indivisaire). Puisque les indivisions et démembrements de propriété sont généralement inscrits dans un contexte familial ou professionnel, les titulaires du droit réel concurrent ou complémentaire à celui du débiteur sont donc susceptibles d'être sollicités aux fins de fournir la sûreté. S'ils l'acceptent, ils pourraient alors devoir subir l'insolvabilité du débiteur. Ainsi, selon nous, une procédure d'exécution des immeubles efficace est bénéfique pour tous et permet de mieux valoriser les droits réels autres que la pleine propriété.

BIBLIOGRAPHIE

Jurisprudence

- Cass., 13 juin 2005, *Pas.*, 2005, p. 1289, *Rev. not. b.*, 2006, p. 701, *R.W.*, 2005-2006, p. 901 avec note R. JANSSEN, *R.D.J.P.*, 2006, p. 154.
- Cass., 12 décembre 2008, R.G. n° C.06.0332.N, disponible sur www.juridat.be.
- Cass., 20 septembre 2013, R.G. n° C.08.0018.F, disponible sur www.juridat.be.
- Cass., 6 mars 2014, R.G. n° C.13.0362.N, disponible sur www.juridat.be.
- Cass., 7 mars 2014, R.G. n° C.13.0461.F, disponible sur www.juridat.be.
- Gand, 8 mai 2003, *NJW*, 2003, p. 971.
- Gand, 25 février 2016, *Rev. not. b.*, 2017, p. 103, note G. DE LEVAL et D. STERCKX, « De la saisie d'une part indivise en nue-propriété à la vente forcée de la pleine propriété (et, partant, des droits d'usufruit et de jouissance non indivis qu'elle recèle). D'un certain mésusage de la théorie de l'abus de droit ».
- Liège, 24 décembre 1991, *J.T.*, 1992, p. 347.
- Liège, 14 février 2013, *Rev. not. b.*, 2013, p. 622, obs. D.S.
- Liège, 27 avril 2016, *Rev. not. b.*, 2016, p. 535, obs. D.S.
- Liège, 30 juin 2016, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1573, *Rev. not.*, 2016/9, p. 712 à 721, avec note G. DE LEVAL et J VAN COMPERNOLLE, « Pourquoi pousser le piano vers le tabouret alors qu'il est si simple de pousser le tabouret vers le piano ? Fusionner, en cas de saisie, la licitation et la réalisation de l'immeuble indivis ».
- Mons, 12 janvier 2010, *Rev. not.*, 2013/9, n° 3078, p. 712 à 716 .
- Civ. Anvers, 23 mai 1997, *T. not.*, 1998, p. 128.
- Civ. Bruxelles, 12 septembre 1997, *J.L.M.B.*, 1999/24, p. 1018 à 1021.
- Civ. Dinant, 23 juin 2009, *Rev. not. b.*, 2010, p. 222, avec obs. G. DE LEVAL.
- Civ. Gand, 9 novembre 2004, *T. Not.*, 2005, p. 306 et *T.G.R. – T.W.V.R.*, 2004, p. 350.
- Civ. Liège, 27 janvier 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 727, *Rev. trim. dr. fam.*, 1997, p. 193, *Rev. not. belge*, 1997, p. 337.
- Civ. Liège, 20 février 2012, *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, p. 1085.
- Trib. fam. Namur, div. Namur, 23 mars 2015, *R.T.D.F.*, 2016/2, p. 501 à 510.

Doctrine

- CARBONE, M., « Procédure de liquidation-partage ordonnée sur la base de l'article 1561 du Code judiciaire et concours avec une procédure de liquidation-partage de droit commun », *Rev. not.*, 2016/2, n° 3104, p. 108 à 116.
- CASMAN, H., « Enkele open vragen omtrent beschikkingsbevoegdheden over onverdeelde zaken », in *Liber Amicorum Prof. Dr. G. Baeteman*, Anvers, Kluwer, 1997, p. 3 à 15.
- CORNET, N., « La saisie-exécution immobilière », in *Guide de droit immobilier*, Kluwer, Waterloo, 2000, p. VI.1.4.-1 à VI.1.4.5.-2.
- DEFRAITEUR, V., « La sortie d'indivision au regard de la jurisprudence de la Cour de cassation », in *Les copropriétés*, Limal, Anthemis, 2016, p. 7 à 35.
- DE KEYSER, L., « Hoe vrijwillig zijn vrijwillige onverdeeldeheden », note sous Cass., 20 septembre 2013, *R. W.*, 2014-15, liv. 16, p. 619 à 624.
- DE LEVAL, G., « Saisie immobilière », *Rép. Not.*, t. XIII, l. 2, Bruxelles, Larquier, 2018.

- DE LEVAL, G., « Ventes judiciaires d'immeubles », *Rép. Not.*, t. VII, l. 5, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 188 et 189.
- DELNOY, P., « Sur le concept d'indivision », *Rev. not.*, 2010/9, n° 3045, p. 542 à 557.
- DE PAGE, P., « L'intervention de tiers dans la procédure de liquidation-partage », *Rev. not.*, 2016/2, n° 3104, p. 189 à 193.
- GEORGES, Fr., *La Jurisprudence du Code judiciaire commentée. Saisies*, vol. IV, Bruges, La Chartre, 2009, p. 563 à 567.
- GEORGES, Fr., « Le droit du recouvrement en ses aspects notariaux », in *Chroniques notariales*, vol. 66, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 8 à 66.
- KOKELENBERG, J., « Enige verdeelde bedenkingen omtrent onverdeeldheid », *R.G.D.C.*, 1997, p. 254 à 259.
- LALIERE, F. et VERCAMMEN, V., « L'article 815 du Code civil est-il applicable à l'indivision volontaire ? Une controverse superflue », in *Droit familial et droit civil*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 45-70.
- JANSEN, R., *Beschikkingsonbevoegdheid*, Intersentia, 2009, p. 258.
- LECOCQ, P., *Manuel de droit des biens*, t. I, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 403 à 488.
- MOREAU, P., *Droit des libéralités et des successions*, notes de cours, Université de Liège, 2018, p. 185 à 208.
- POTTIER, L., et BOURGEOIS, N., « De beëindiging van vrijwillige onverdeeldheden: verdeeldheid binnen de notariële praktijk? », *Rechtskroniek voor het notariaat*, partie 29, Bruges, La Chartre, 2016, p. 1 à 41.
- ROUSSIEAU, C., « Copropriété volontaire, tontine et accroissement : comment en sortir ? », in *La séparation du couple non marié*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 163 à 193.
- ROUSSIEAU, C., « L'immeuble et la sortie d'indivision provoquée par un indivisaire ou son créancier », in *L'immeuble au cœur de la pratique juridique*, Limal, Anthemis, 2017, p. 95 à 124.
- ROUSSIEAU, C., « De l'engagement de donner à la sortie d'indivision : "un tiens vaut mieux que deux tu l'auras" », *Rev. not.*, 2017/9, p. 684 à 702.
- SAGAERT, V., *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014.
- SAGAERT, V., « De beëindiging van conventionele onverdeeldheden. Nee of toch? », in *Tendensen Vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2015, p. 91 à 114.
- STERCKX, D. et STERCKX, L., « Les clauses de tontine et d'accroissement à l'épreuve de la désaffectation des partenaires : la caducité ressuscitée ? », *R.J.C.B.*, 2015/4, p. 388 à 413.
- STORME, M.E., « Noch terugwerking, noch overdracht: bij verdeling of aanwas verkrijgt men niets wat men al niet heeft; tegelijk een bijdrage over gesamthand in ons recht », *TPR*, 2004, p. 653 à 683.
- VAN GYSEL, A.-Ch., et BRAT, S., « La copropriété et l'union libre. Les rapports des concubins entre parties et avec les tiers », in *Les copropriétés*, coll. Les Conférences du Centre de droit privé de l'ULB, Bruxelles, Bruylant, 1999, p. 303 à 308.
- WELING-LILIEN, E., « Copropriété volontaire versus copropriété ordinaire. Réflexions à la suite des arrêts de la Cour de cassation du 20 septembre 2013 et du 6 mars 2014 », *R.T.D.F.*, 2015/2, p. 280 à 287.