

JURISPRUDENCE - RECHTSPRAAK

J.P. Fontaine-l'Evêque,
31 août 2006.

Juge: D. RUBENS.
Greffier: F. BASTIEN.
Avocat: ^{Me} A. WÉRY.

Administration provisoire (art. 488bis C. civ.) - autorisations spéciales - dispense d'inscription d'office - mainlevée des inscriptions privilégiées et d'inscription d'office pour sûreté du paiement.

Même si l'article 488bis (f) du Code civil ne prévoit pas expressément la nécessité d'une autorisation préalable relative à la dispense, elle est cependant requise dans la mesure où la dispense d'inscription d'office prévue à l'article 35 de la Loi hypothécaire est susceptible de léser gravement les intérêts de la personne protégée, selon le mode de paiement proposé par l'acheteur, en raison des déchéances énoncées à l'article 36, alinéa 2 de la Loi hypothécaire.

Dans un souci de protection du patrimoine de l'incapable, il y a lieu de veiller à ce qu'au moment de la passation de l'acte authentique, le mode de paiement du prix ou du solde du prix de vente d'un bien immobilier à son représentant légal offre toute garantie, outre le respect des dispositions de l'article 10bis de la loi du 11 janvier 1993. Il en ira donc ainsi soit d'un chèque tiré par la banque de l'acquéreur elle-même, sur ses caisses, et pour autant que le représentant légal et/ou le notaire instrumentant se soient assurés de l'authenticité du chèque, soit d'un chèque émis par le notaire lui-même et tiré sur un compte de l'étude, lorsqu'il a été mis en possession des fonds.

Voorlopig bewind (art. 488bis B.W.) - bijzondere machtigingen - vrijstelling van ambtshalve inschrijving - handlichting van de bevoorrechte inschrijvingen en van ambtshalve inschrijvingen voor zekerheid van de betaling.

Zelfs indien artikel 488bis (f) van het Burgerlijk Wetboek niet uitdrukkelijk de noodzaak vermeldt van een bijzondere machtiging tot vrijstelling, dan nog is zij noodzakelijk in die mate dat de vrijstelling van de ambts

halve inschrijving voorzien door artikel 35 van de Hypotheekwet zware schade kan doen ontstaan in hoofde van de beschermde persoon in functie van het betalingsmiddel voorgesteld door de koper en dit ingevolge de

vrijstellingen voorzien door artikel 36 alinea 2 van de Hypotheekwet.

Met het oog op de bescherming van het patrimonium van de onbekwame, moet de rechter ervoor zorgen dat, op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte, de betalingswijze van de prijs of van het saldo van de prijs van het onroerend goed aan de wettelijk vertegenwoordiger van de onbekwame alle waarborg biedt, boven het naleven van de beschikkingen van artikel 10bis van de wet van 11 januari 1993.

Kwestieuze waarborg wordt geboden ofwel door een cheque getrokken op de bank zelf van de koper, op eigen fondsen en voor zover de wettelijk vertegenwoordiger of de instrumenterende notaris zekerheid kregen nopens de authenticiteit van de cheque, ofwel door middel van een cheque getrokken door de notaris zelf op een rekening van de studie, wanneer hij reeds in het bezit gesteld werd van de fondsen.

Vu la requête du 29 mai 2006 déposée au greffe le 28 juin 2006 ayant pour objet

* de voir autoriser l'administrateur provisoire à signer l'acte de vente qui sera passé en l'étude du notaire ... et portant sur la vente de l'immeuble sis rue ... à 6150 Anderlues au prix de 81.000 EUR à monsieur ..., domicilié ... à Binche;

* de voir autoriser le requérant à prévoir dans l'acte de vente la dispense d'inscription d'office, à donner mainlevée des inscriptions privilégiées et inscriptions d'office prises en faveur de la personne protégée pour sûreté du paiement et de dire enfin que, dans le cas où le paiement du prix de vente se ferait de manière scripturale et dans cette mesure, l'attestation faite dans l'acte par le notaire serait déclarée satisfactoire;

Vu le projet d'acte de vente, l'extrait de la matrice cadastrale et ses annexes;

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 relative à l'usage des langues en matière judiciaire;

Vu les articles 488bis, f et g du Code civil concernant la protection des biens des personnes totalement ou partiellement incapables d'en assumer la gestion;

Qu'il nous paraît qu'il y va de l'intérêt de la personne protégée de faire droit à la demande présentée par l'administrateur provisoire;

Qu'en effet, le requérant expose que la personne protégée est copropriétaire, en indivision avec ses frères et sœurs, d'un immeuble sis à Anderlues, ...;

Ces derniers ont accepté que la personne protégée occupe le bien à titre gratuit mais ils souhaitent à présent sortir d'indivision.

L'immeuble a été offert à la vente et un amateur a été trouvé au prix de 81.000 EUR.

Dans une attestation du 18 mai 2006, le notaire ... de résidence à Binche, précise qu'il s'agit de l'offre la plus élevée reçue en l'étude et qu'elle constitue le prix maximum que l'on est en droit d'espérer en cas de mise en vente publique compte tenu de l'état actuel du bien et de la situation économique.

Ce prix paraît convenir à tous les individuels.

Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu d'autoriser la vente du bien précité de gré à gré au prix fixé et la cession par la personne protégée de ses droits indivis dans l'immeuble.

Dispense d'inscription d'office La

Loi hypothécaire dispose que:

Article 30:

"Le vendeur conserve son privilège par la transcription du titre qui a transféré la

propriété et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due".

Le vendeur impayé dispose ainsi d'un privilège sur l'immeuble vendu et destiné à le garantir du paiement du prix ou du solde du prix si un acompte a déjà été versé à la signature de l'acte notarié.

Article 34:

"La transcription prescrite par les quatre articles précédents vaudra inscription pour le vendeur, le copermutant, le donateur, l'héritier ou le copartageant et le prêteur légalement subrogé à leurs droits.

Il en sera de même de la transcription opérée à la requête de ce dernier".

L'opposabilité du privilège du vendeur aux tiers résulte de la transcription de l'acte de vente sans qu'aucune mesure de publicité ne soit requise.

Article 35:

"Sera, le conservateur des hypothèques, tenu sous peine de tous dommages-intérêts envers les tiers, de faire d'office, au moment de la transcription, l'inscription sur son registre:

1° Des créances résultant de l'acte translatif de propriété;

2° Des soultes ou retours de lots résultant de l'acte d'échange.

Cette inscription comprendra la somme stipulée à titre de dommages-intérêts en cas d'éviction;

3° Des charges pécuniaires et autres prestations liquides résultant de l'acte de donation;

4° Des soultes et retours résultant de l'acte de partage ou de licitation.

Cette inscription énoncera, s'il en a été fait, les stipulations relatives à la garantie en cas d'éviction".

Cependant, afin d'informer les tiers, la loi oblige le conservateur des hypothèques de procéder à l'inscription d'office de manière à assurer la publicité du privilège dans le registre des inscriptions, pour le cas où il constate que le prix n'a pas été intégralement payé.

Si l'acte notarié révèle que le prix ou son solde a été payé au comptant, il n'y aura pas lieu à inscription d'office.

Article 36:

“Le vendeur, les copermutants, le donateur, les cohéritiers ou copartageants pourront, par une clause formelle de l'acte, dispenser le conservateur de prendre l'inscription d'office.

Dans ce cas, ils seront déchus du privilège et de l'action résolutoire ou en reprise, mais ils pourront prendre, en vertu de leur titre, une inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date”.

La loi réserve la possibilité de dispenser le conservateur des hypothèques de procéder à cette inscription d'office et ce, afin d'éviter ultérieurement les formalités et le coût d'une radiation (avant l'expiration du délai trentenaire de péremption de l'inscription – article 90 de la Loi hypothécaire).

Même si l'article 488bis, f du Code civil ne prévoit pas expressément la nécessité d'une autorisation préalable en la matière, il n'en demeure pas moins qu'une telle autorisation est requise dans la mesure où la dispense d'inscription d'office prévue à l'article 35 de la Loi hypothécaire est susceptible de léser gravement les intérêts de la personne protégée, selon le mode de paiement proposé par l'acheteur, en raison des déchéances énoncées à l'article 36, alinéa 2 de la Loi hypothécaire.

La remise d'un chèque au vendeur ne constitue pas un paiement comptant.

Or, l'article 10bis de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de

blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme mentionne: “Le
498 – 2006

prix de vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque, excepté pour un montant n'excédant pas 10 % du prix de la vente, et pour autant que ce montant ne soit pas supérieur à 15.000 EUR. La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel la somme a été ou sera transférée ...”.

Dans un souci de protection du patrimoine de l'incapable, il y a donc lieu de veiller à ce qu'au moment de la passation de l'acte authentique, le mode de paiement du prix ou du solde du prix de vente d'un bien immobilier à son représentant légal offre toute garantie, outre le respect des dispositions de l'article 10bis de la loi du 11 janvier 1993.

Il en ira ainsi:

- d'un chèque tiré par la banque de l'acquéreur elle-même, sur ses caisses, et pour autant que le représentant légal et/ou le notaire instrumentant se soi(en)t assuré(s) de l'authenticité du chèque;
- d'un chèque émis par le notaire lui-même et tiré sur un compte de l'étude, lorsqu'il a été mis en possession des fonds.

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge de paix,

Déclarons l'action recevable et fondée.

Autorisons la vente de gré à gré pour le prix minimum de 81.000 EUR et la cession des droits indivis de la personne protégée, conformément au projet du notaire ... de résidence à Binche, lequel restera annexé à la présente ordonnance, du bien suivant:

Commune d'Anderlues – première division

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin sise ..., numéro ..., cadastrée ou l'ayant été section ..., pour une contenance de deux ares quatre vingt centiares et dont le revenu cadastral est de 550 EUR, tenant ou ayant tenu à divers

à monsieur ...;

Commettons monsieur le notaire ..., de résidence à 7130 Binche, pour procéder à ladite vente de gré à gré, hors la présence du juge de paix.

Disons pour droit que les fonds revenant à la personne protégée seront versés sur le compte d'épargne ouvert à son nom et frappé d'indisponibilité.

Autorisons l'administrateur provisoire à dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, à la condition sine qua non que le prix ou le solde du prix de l'immeuble soit payé, à la signature de l'acte authentique de vente, par chèque bancaire émis exclusivement selon l'une des modalités prévues aux motifs de la présente ordonnance.

Mettons à charge de la personne protégée les frais éventuels de la présente procédure.

Disons la demande sans objet pour le surplus.

Disons la présente ordonnance exécutoire nonobstant tous recours.