



Publié sur *Espace Jeunes* (<https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be>)

[Accueil](#) > Si je ne rembourse pas mon crédit hypothécaire, peut-on faire vendre ma maison ?

- [Notre réponse](#)
- [Références légales](#)
- [Documents types](#)

- [Articles VII.123 à VII.147 du Code de droit économique.](#) [1]
- [Articles 1560 à 1626 du Code judiciaire.](#) [2]

- [Schéma explicatif : Procédure de saisie immobilière.](#) [3]

Mise à jour :

Jeudi 09 Septembre 2021

Applicable en :

- Région wallonne
- Région de Bruxelles-Capitale
- Région flamande

- [Imprimer cette question](#)
- [Envoyer par e-mail](#)
- [Réagir à cette fiche](#)

Oui.

Si vous ne remboursez pas comme prévu, on dit que vous êtes en défaut de paiement.

Dans ce cas, **le prêteur doit d'abord** :

- vous envoyer un **avertissement** (lettre recommandée reprenant les montants impayés et expliquant les conséquences du non paiement)
- communiquer à la [centrale des crédits aux particuliers](#) [4] votre défaut de paiement;
- vous convoquer à une audience de **conciliation** (obligatoire) devant le [juge des saisies](#) [5].

Ensuite, si vous ne remboursez toujours pas, le prêteur peut procéder à la saisie-exécution, c'est-à-dire la **vente forcée de l'immeuble que vous avez hypothéqué**.

La **saisie-exécution** est une procédure judiciaire qui se déroule en plusieurs étapes.

1. Vous **recevez d'abord un [commandement de payer](#)** [6] via un huissier de justice. Ce document vous demande de payer. Il vous avertit que si vous ne payez pas, une saisie va être pratiquée sur l'immeuble hypothéqué.

Ce commandement est valable 6 mois.

2. Au plus tôt 15 jours et au plus tard 6 mois après le commandement de payer, l'huissier de justice procède à la **saisie proprement dite**, et la transcrit au registre des hypothèques. Ce registre est tenu au Bureau de sécurité juridique (ancien Bureau des hypothèques).

3. Dans le mois qui suit cette transcription, le **juge des saisies désigne un notaire chargé de la vente**.

4. Le notaire procède à la vente de votre maison. La vente est soit une [vente publique](#) [7], soit une vente de gré à gré.

- Dans le cas d'une vente publique, le **notaire rédige les conditions de vente** dans un cahier des charges qui est communiqué à tous les intéressés.

Dans les 6 mois de sa désignation, le notaire effectue la **vente publique**.

Le jour de la vente, le notaire réceptionne les offres de tous les amateurs. Lorsque le notaire estime avoir reçu la dernière offre, il peut adjuger votre maison. La vente se fait à l'amateur qui offre le prix le plus élevé pour votre maison.

L'[adjudication](#) [8] se déroule en une seule séance. Depuis mai 2018, il n'est pas possible de surenchérir dans le cadre d'une vente immobilière forcée. Pour plus d'informations, voyez le site de [notaire.be](#) [9]

- Depuis mai 2018, le juge peut **éviter la vente publique** en vous permettant de **vendre de gré à gré**.

Dans ce cas, le juge vous force à vendre votre maison. Toutefois, il vous permet de trouver un acquéreur en fixant le prix minimum de vente. Le juge permet ce type de vente si c'est dans votre intérêt et celui du créancier.

Dès qu'il y a un acquéreur, le notaire désigné peut procéder à la vente.

Dans tous les cas, **s'il y a plusieurs créanciers**, on établit l'ordre des créanciers, et le prix de la vente est partagé en fonction du rang de chaque [hypothèque](#) [10]. Le rang est déterminé par des privilèges et ces privilèges sont prévus par la loi.

©Droits Quotidiens asbl

Ces questions réponses constituent une source d'information générale. Leur exploitation de manière indépendante doit faire l'objet de la plus grande prudence. Il est vivement conseillé de vérifier l'applicabilité au cas spécifique.

✖

Envoyer par e-mail

Votre nom *

Votre e-mail *

E-mail du destinataire *

Sujet *

Message *

Envoyer

✖

Réagir à cette fiche

Votre nom *

Votre e-mail *

Sujet *

Message *

Envoyer

URL source: <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/question/si-je-ne-rembourse-pas-mon-credit-hypothecaire-peut-faire-vendre-ma-maison>

Liens

[1]

http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a1.pl?language=fr&la=F&cn=2013022819&table_name=loi&&caller=list&

[2] http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1967101005&table_name=loi

[3] <https://espace->

jeunes.droitsquotidiens.be/fr/system/files/documents/procedure_saisie_immobilere_2015.pdf

[4] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/centrale-des-credits-aux-particuliers>

[5] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/juge-des-saisies>

[6] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/commandement-de-payer>

[7] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/vente-publique-ou-vente-aux-encheressvente-publique>

[8] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/adjudication>

[9] <http://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/la-vente-publique/faculte-de-surenchere>

[10] <https://espace-jeunes.droitsquotidiens.be/fr/lexique/hypothèque>