

---

**JUGEMENT**

**PRONONCE A L'AUDIENCE PUBLIQUE DU 26 FEVRIER 2019**

R.R. n° 16/838/B

Rép. A.J. n° 19/

---

La 10<sup>ème</sup> chambre du Tribunal du travail du Hainaut, division de Mons, après en avoir délibéré, a rendu le jugement suivant :

**EN CAUSE DE :**

**M. X1 ;**

**Mme X2 ;**

**PARTIES DEMANDERESSES**, ci-après dénommées « les médiés », Mme X2 comparait personnellement et M. X1 fait défaut ;

**ET :**

1. **S.A. B.**, Banque ;
2. **S.A. C.**, Etablissement de crédit ;
3. **H.**, Infirmier ;
4. **A1**, Etat belge, SPF Finances, Administration de la Perception et du Recouvrement, Cellule Procédure Collective ;
5. **SCRL E1**, Fournisseur d'eau ;
6. **S.L.**, Caisses d'assurances sociales ;
7. **SCRL E2**, Fournisseur d'énergie ;
8. **M. X3** ;
9. **M.**, Mutuelle ;
10. **A2**, Administration communale ;
11. **A3**, Service Public de Wallonie (Taxe automobile) ;

12. A4, Service Public de Wallonie (radio-télévision redevance) ;

CREANCIERS, la S.A. B. est représentée par Me Ad. ; les autres créanciers faisant tous défaut ;

EN PRESENCE DE :

Me Md., Avocate,

MEDIATEUR DE DETTES, comparissant personnellement ;

---

## 1. PROCEDURE

Les principaux éléments de procédure sont les suivants :

- l'ordonnance d'admissibilité du 24 janvier 2017 ;
- l'ordonnance du 20 décembre 2017 autorisant la vente de gré à gré d'un bien immobilier ;
- la requête en difficulté du médiateur de dettes, entrée au greffe le 15 octobre 2018 ;
- le procès-verbal de carence et le dossier de pièces du médiateur de dettes, entrés au greffe le 7 janvier 2019 ;
- le dossier de pièces de la S.A. B., déposé lors de l'audience du 22 janvier 2019.

Les parties ont, en application de l'article 1675/14, §2 du Code judiciaire, été convoquées à l'audience publique du 22 janvier 2019.

Le médiateur de dettes, la médiée et le conseil de la S.A. B. ont été entendus à l'audience du 22 janvier 2019 ; les autres parties ont fait défaut. La tentative de conciliation prévue à l'article 734 du Code judiciaire a échoué.

La loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été appliquée.

## 2. OBJET DE LA DEMANDE ET POSITION DES PARTIES

### 2.1.

Le médiateur de dettes demande au Tribunal d'inviter la S.A. B. (créancier hypothécaire) à rembourser sur le compte de médiation la somme de 3.805 € ; Suite à la vente de l'immeuble des médiés, le notaire a versé une somme de 148.315,58.€ à la S.A. B. au lieu de 144.510,58 € au motif que la S.A. B. ne voulait pas donner mainlevée de son inscription hypothécaire si les frais de négociation et les frais de publicité étaient mis à sa charge.

### 2.2.

Le médiateur de dettes maintient sa demande en difficulté.

La médiée soutient la demande du médiateur de dettes.

Le médié fait défaut.

La S.A. B. s'oppose à la demande de la médiatrice de dettes aux motifs que :

- les frais de négociation et les frais de publicité doivent être payés par le compte de médiation ;
- un procès-verbal d'ordre aurait dû être établi.

En conclusion, la S.A. B. demande au Tribunal de confirmer le paiement effectué par le notaire (soit 148.315,58 €).

Les autres créanciers font défaut.

### 3. DISCUSSION

#### 3.1. Demande fondée sur une difficulté

##### 3.1.1. Recevabilité et compétence

###### a) Principes

L'article 1675/14, §2 du Code judiciaire stipule :

« ....

*Si des difficultés entravent l'élaboration ou l'exécution du plan ou si des faits nouveaux surviennent dans la phase d'établissement du plan ou justifient l'adaptation ou la révision du plan, le médiateur de dettes, l'auditeur du travail, le débiteur ou tout créancier intéressé fait ramener la cause devant le juge par simple déclaration écrite déposée ou adressée au greffe.*

*Le greffier informe le débiteur et les créanciers de la date à laquelle la cause sera fixée devant le juge, selon les modalités fixées à l'article 1675/16, § 1<sup>er</sup> ».*

###### b) Application au cas d'espèce

Le 15 octobre 2018, le médiateur de dettes a déposé au greffe du Tribunal une requête en difficulté fondée sur l'article 1675/14, §2 du Code judiciaire.

Introduite dans les formes et délais, la demande en difficulté est recevable.

Le Tribunal est compétent pour connaître de cette demande en difficulté.

##### 3.1.2. Fondement de la demande en difficulté

###### a)

Les médiés ont été admis en règlement collectif de dettes par ordonnance du 24 janvier 2017.

Dans le cadre de sa mission, le médiateur de dettes a sollicité la vente de gré à gré de l'immeuble, propriété des médiés.

Par ordonnance du 20 décembre 2017, le Tribunal de céans a :

- autorisé les médiés à vendre de gré à gré leur immeuble pour le prix de 150.000,00 € ;
- désigné Me Nt. pour procéder à cette vente ;
- dit pour droit que la vente emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers des médiés et est « purgeante », le versement du prix étant libératoire ;

- dit pour droit que le prix de vente doit être remis au Notaire Nt., celui-ci étant chargé, après paiement des frais, de le remettre au créancier hypothécaire ;
- dit pour droit qu'avant règlement, le notaire adressera - pour accord - aux parties intéressées un décompte reprenant [1] le prix de vente et ses accessoires, [2] un état des frais et [3] le montant à verser au créancier hypothécaire ; il en transmettra concomitamment copie pour information au Tribunal.

Le 27 février 2018, le notaire Nt. a adressé un décompte duquel il résulte qu'une somme de 144.510,58 € est due au profit de la S.A. B.

Par la suite, la S.A. B. a refusé de donner mainlevée de son inscription hypothécaire si les frais de négociation et les frais de publicité étaient mis à sa charge.

Au final, le Notaire a versé une somme de 148.315,58 € à la S.A. B.

b)

b.1.

Il est incontestable au vu des antécédents de ce dossier que la position adoptée par la S.A. B. constitue une « difficulté qui entrave l'élaboration du plan" au sens de l'article 1674/14, §2 du Code judiciaire.

b.2.

Concernant la procès-verbal d'ordre, le Tribunal rappelle que telle qu'elle était applicable au moment des faits litigieux, la législation n'exigeait pas l'établissement de ce procès-verbal d'ordre.

Concernant les frais de publicité et les frais de négociation, il convient de rappeler quelques principes :

*« Les frais de justice sont « les frais des actes faits sous l'autorité de la Justice, qui aboutissent à la conservation et à la liquidation de l'avoir du débiteur », selon le Professeur François T'Kint, lequel les range sous trois rubriques distinctes, à savoir les frais judiciaires proprement dit, les honoraires et frais des mandataires de justice et, enfin, certains honoraires et frais extrajudiciaires pour autant qu'ils sont relatifs à des actes accomplis sous l'autorité de justice » (F. T'KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, Bruxelles, Larcier, 1991, p. 189 et 190, cité par C. BEDORET, « Questions spéciales » in *Le fil d'Ariane du règlement collectif de dettes*, Anthémis, p. 548, n° 367).*

Amenée à se pencher sur la question de la prise en charge des honoraires d'une agence immobilière dans le cadre d'un règlement collectif de dette, la Cour du travail de Mons a, dans un arrêt du 16 juin 2015, précisé :

« L'article 17 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 dispose que les frais de justice sont privilégiés sur les meubles et les immeubles, à l'égard de tous les créanciers dans l'intérêt desquels ils ont été faits tandis que l'article 12 de ladite loi précise que le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires.

Il s'ensuit que seuls les frais de justice auraient pu être imputés sur le prix de la vente avant paiement du créancier hypothécaire t...) ...

...il ressort de la doctrine que pour bénéficier du privilège des frais de justice, il s'impose que les frais engagés dans le cadre de la procédure collective l'aient été sous

l'autorité du juge... » (C. Trav. Mons, 10<sup>ème</sup> ch., 16 juin 2015, RG 2015/AM/170, inédit)<sup>1</sup>.

En l'espèce, le notaire qui est intervenu dans le cadre de la vente de l'immeuble est un mandataire de Justice.

En effet, celui-ci a été désigné par une ordonnance du Président du Tribunal de céans le 20 décembre 2017.

Les frais de négociation et les frais de publicité exposés par ce notaire, en vue de la vente de l'immeuble des médiés, l'ont été sous l'autorité du président du Tribunal de céans. Ces frais sont des frais de justice.

Partant, conformément à l'article 17 de la loi hypothécaire précitée, ces frais de négociation et de publicité devaient être imputés sur le prix de la vente de l'immeuble avant le paiement du créancier hypothécaire, la S.A. B.

Il en résulte que la demande en difficulté de la médiatrice de dettes est fondée.

En conclusion, la S.A. B. doit rembourser la somme de 3.805,00 € sur le compte de médiation rubriqué aux noms des médiés.

### 3.2. Homologation d'un plan amiable ou imposition d'un plan judiciaire

Afin de permettre à la médiatrice de dettes de mener à bien sa mission, le Tribunal réserve à statuer sur le surplus.

### 3.3. Dépens

Le Tribunal réserve également à statuer sur les dépens.

---

#### PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL,

Dit la demande en difficulté recevable et fondée.

Dit pour droit que les frais de négociation et les frais de publicité, exposés par le Notaire désigné par ordonnance du président du Tribunal de céans le 20 décembre 2017, sont des frais de justice.

Dit pour droit que la S.A. B. doit rembourser la somme de **3.805,00 €** sur le compte de médiation rubriqué au nom des médiés et portant le numéro BE....

Réserve à statuer sur le surplus.

Renvoie la cause au rôle.

Déclare le présent jugement exécutoire par provision.

---

<sup>1</sup> C'est le Tribunal qui souligne.

Ainsi jugé par la 10<sup>ème</sup> chambre du Tribunal du travail du Hainaut, division de Mons,  
le 26 février 2019, composée de :

I. CASOLIN,  
A. VAILLANT,

Juge, président la 10<sup>ème</sup> chambre  
Greffier.