

# **Les privilèges et l'hypothèque légale du fisc et le règlement collectif de dettes (RCD)**

Commentaire d'E. Depret<sup>1</sup>

## **1. Introduction**

Le 6 mai 2019, la Cour de cassation a rendu un arrêt surprenant à plusieurs titres, et qui paraît être de principe.<sup>2</sup> La problématique était la suivante : un créancier fiscal titulaires d'inscriptions hypothécaires légales (en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rangs), dont les créances étaient nées après l'admissibilité des débiteurs au bénéfice de la procédure en règlement collectif de dettes (RCD) (« dettes ou créances nouvelles »), doit-il être privilégié sur le produit de la vente du bien immeuble hypothéqué ayant appartenu aux débiteurs médiés ?

Cet arrêt est à l'opposé des positions des juridictions de fond. En effet, la réponse à la question était négative tant pour le Tribunal du travail de Liège, division Liège<sup>3</sup>, que pour la Cour du travail de Liège, division Liège, ces deux juridictions ayant par ailleurs suivi l'avis du notaire instrumentant !

Il nous a paru intéressant d'examiner cette problématique dans les autres branches du droit : droits civil (loi hypothécaire du 16 décembre 1851) et social (RCD<sup>4</sup>) mais aussi et surtout, droit fiscal (Code d'impôt sur les revenus [C.I.R.] 92), droit notarial, et encore droit de la faillite. Et surprise, les décisions prises ne sont pas les mêmes !

Nous examinerons les principes du concours et de l'égalité des créanciers, l'identification de la créance et sa source, les exceptions à ces principes notamment par l'hypothèque légale, et nous nous interrogerons quant au sort des intérêts. A nouveau, que de surprises ! La jurisprudence de la Cour de cassation se contredit-elle ? La décision commentée fait-elle apparaître une volonté de (sur)protéger les droits du Trésor public ? La question des intérêts relève-t-elle une discrimination entre créanciers hypothécaires ?

## **2. Bref rappel historique**

Devant la Cour du travail de Liège<sup>5</sup>, le Trésor public soutient qu'en vertu de l'article 1675/7 alinéa 3 du Code judiciaire, l'effet des suretés réelles et des privilèges est suspendu jusqu'à la fin du plan (terme, rejet ou révocation du plan), sauf en cas de réalisation du patrimoine, ce qui est bien le cas en l'espèce. Or, il bénéficie d'inscriptions hypothécaires couvrant ses nouvelles créances nées après admissibilité, lesquelles ne sont pas dans la masse (mais bien de la masse) et ne sont donc pas soumises au concours.

---

<sup>1</sup> Référéndaire Tribunal du travail de Liège.

<sup>2</sup> Cass., 3<sup>ème</sup> ch., 6/05/2019, J.T.T. 2019, 398.

<sup>3</sup> T. Trav. Liège, div. Liège, 14<sup>ème</sup> ch., 2/10/2017, inédit

<sup>4</sup> C. BEDORET, « Le RCD et ...les créanciers de la masse », B.J.S. 09/2019 – 02, page 4

<sup>5</sup> C. trav. Liège, div. Liège, 5<sup>ème</sup> ch., 9/01/2018, 2017/AL/622, inédit. Il nous paraît important de préciser que notre intervention n'a pas été sollicitée quant à cette problématique rencontrée par la Cour.

Par arrêt du 9 janvier 2018, la Cour rejette la thèse du Trésor public, et confirme le jugement attaqué au motif notamment que « *La délégation du prix de vente se fait au profit des créanciers hypothécaires et des créanciers spéciaux inscrits, pour autant que l'admissibilité soit postérieure à l'inscription. Il en est ainsi vu les paragraphes 1 et 2 de l'article 1675/7 du Code judiciaire consacrant le principe du concours. Sinon, le concours serait mis en péril par une extension de la masse passive qui se cristallise à la date de la décision de l'admissibilité. Les droits des créanciers sont reportés sur le prix, ces droits correspondent aux montants dus lors de l'admissibilité, qui ont fait l'objet d'une déclaration de créance dans le respect des conditions légales, qui sont couverts par le privilège spécial ou l'hypothèque, sous déduction des versements ultérieurs. Le notaire doit donc faire référence à ces montants dans le cadre de la procédure d'ordre, celle-ci s'imposant - ... - en conséquence de l'effet purgeant de la vente.* ». La Cour fait donc application de la loi du concours, et de la procédure de déclaration de créance, telles que prévues par le Code judiciaire.

Par ailleurs, concernant les créances fiscales nées avant l'admissibilité, bénéficiant d'un privilège sur la base des articles 422 <sup>6</sup> et 423 C.I.R. 92 <sup>7</sup>, la Cour précise que celles-ci doivent bénéficier de l'article 19 alinéa 3 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 et dès lors être imputées par priorité sur le solde du produit de la vente (après désintéressement du créancier titulaire d'une inscription hypothécaire prise en 1<sup>er</sup> rang et paiement des frais et honoraires privilégiés du notaire instrumentant).

### **3. L'arrêt de la Cour de cassation commenté**

Mécontent et persévérant, le Trésor public se pourvoit devant la Cour de cassation.

1. Celle-ci procède d'abord à l'inventaire des dispositions légales susceptibles de résoudre le litige lui soumis : la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 en ses articles 8 et 9, et le Code judiciaire, en ses articles 1675/7 §1<sup>er</sup> et §3, et 1675/14bis <sup>8</sup>.

L'article 1675/7 §1<sup>er</sup> CJ se lit comme suit : « *Sans préjudice de l'application du §3, la décision d'admissibilité fait naître une situation de concours entre les créanciers et a pour conséquence la suspension du cours des intérêts et l'indisponibilité du patrimoine du requérant. Font partie de la masse tous les biens du requérant au moment de la décision, ainsi que les biens qu'il acquiert pendant l'exécution du règlement collectif de dettes ...*

*De même, et sauf en cas de réalisation du patrimoine, l'effet des sûretés réelles et des privilèges est suspendu jusqu'au terme, au rejet ou à la révocation du plan ».*

La loi hypothécaire se lit, en son article 7 comme suit : « *Quiconque est obligé personnellement est tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens mobiliers ou immobiliers, présents et à*

---

<sup>6</sup> Art. 422 CIR 92 : « *Pour le recouvrement des impôts directs et des précomptes en principal et additionnels, des intérêts et des frais, le Trésor public a un privilège général sur les revenus et les biens meubles de toute nature du redevable, à l'exception des navires et des bateaux. ... »*

<sup>7</sup> Art. 423 CIR 92 : « *Le privilège visé à l'article 422 prend rang immédiatement après celui mentionné à l'article 19, 5<sup>o</sup>, de la loi du 16 décembre 1851. Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le privilège en matière de précompte professionnel et de précompte mobilier et en matière d'intérêts et de frais y afférents a le même rang que celui qui est visé à l'article 19, 4<sup>o</sup>ter, de la loi du 16 décembre 1851. L'affectation par préférence visée à l'article 19 in fine de la loi du 16 décembre 1851 est applicable aux impôts et aux précomptes visés dans le présent Code.* ». Art. 19 in fine de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 : « *Lorsque la valeur des immeubles n'a pas été absorbée par les créances privilégiées et hypothécaires, la portion du prix qui reste due est affectée de préférence au paiement des créances énoncées au présent article* ».

<sup>8</sup> Art. 1675/14bis CJ (en vigueur à la date des faits) : « *§1<sup>er</sup>. Lorsqu'au cours de l'élaboration ou de l'exécution du plan, des biens meubles ou immeubles doivent être réalisés, sur la base de l'article 1675/7, § 3, ou sur la base du plan de règlement amiable ou judiciaire, la vente, publique ou de gré à gré, a lieu conformément aux règles de l'exécution forcée sans signification préalable d'un commandement ou d'une saisie. §2 La vente du bien immeuble emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers. §3 Sous réserve d'autres modalités, l'officier ministériel instrumentant verse, après règlement des créanciers hypothécaires et des créanciers privilégiés spéciaux, le prix et ses accessoires au médiateur de dettes. Ce versement est libératoire lorsqu'il est fait de l'officier ministériel au médiateur de dettes, tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641.* ».

venir. », en son article 8 comme suit : « *Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers, et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence.* », et en son article 9 comme suit « *Les causes légitimes de préférence sont les privilèges et hypothèques* ».

2. Ensuite, en un bref attendu, la Cour de Cassation déclare qu'« *Aucune disposition légale ne soumet les créanciers de la masse<sup>9</sup> au même régime que les créanciers dans la masse<sup>10</sup> et ne limite leurs droits à l'égard de celle-ci.* ».

En bref, selon la Cour, ce qui n'est pas interdit est autorisé. Cette maxime s'applique-t-elle vraiment en situation de concours de créanciers ? Nous y reviendrons ci-dessous.

3. La Cour de cassation déduit immédiatement du bref attendu susmentionné « *qu'en cas de réalisation d'un bien immeuble du débiteur, les créanciers de la masse peuvent faire valoir leurs droits sur le produit de cette réalisation.* » ; « *Partant, pour autant que cette inscription soit opposable aux autres créanciers, la répartition du prix doit être effectuée dans le respect de l'hypothèque qu'un tel créancier a fait inscrire.*».

En d'autres termes, le Trésor public titulaire d'inscriptions hypothécaires légales, créancier de la masse en raison de créances fiscales nées après admissibilité, n'est pas soumis à la loi du concours subie par tous les autres créanciers se trouvant dans la masse (lesquels ont pourtant respecté la procédure légale<sup>11</sup> pour déclarer leurs créances nées antérieurement à l'admissibilité). Pour bénéficier de cet avantage, la Cour de Cassation fixe deux conditions : 1/ la qualité de créancier « de la masse » ne doit pas avoir été contestée à l'égard du créancier fiscal hypothécaire, et 2/ les inscriptions hypothécaires légales n'ont pas été déclarées inopposables à la masse des créanciers en concours. La Cour en conclut que le juge d'appel ne pouvait refuser au Trésor public le bénéfice de ses inscriptions hypothécaires prises en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rang sur le solde du produit de la vente.

#### **4. La loi du concours entre les créanciers et le principe de l'égalité des créanciers**

La Cour de cassation pouvait-elle affirmer, d'entrée de jeu, qu'« *aucune disposition légale ne soumet les créanciers de la masse<sup>12</sup> au même régime que les créanciers dans la masse<sup>13</sup> et ne limite leurs droits à l'égard de celle-ci* » ?

Il importe de rappeler le prescrit de l'article 1675/7 §1er CJ : « *Sans préjudice de l'application du §3, la décision d'admissibilité fait naître une situation de concours entre les créanciers et a pour conséquence la suspension du cours des intérêts et l'indisponibilité du patrimoine du requérant.*

*Font partie de la masse tous les biens du requérant au moment de la décision, ainsi que les biens qu'il acquiert pendant l'exécution du règlement collectif de dettes ...*

*De même, et sauf en cas de réalisation du patrimoine, l'effet des sûretés réelles et des privilèges est suspendu jusqu'au terme, au rejet ou à la révocation du plan ».*

Quant à la composition passive de la masse, Denis PATART précisait notamment que « *Les dettes du débiteur échues avant la naissance du concours figurent au passif de la masse. Il*

<sup>9</sup> en l'espèce, le Trésor public pour ses nouvelles créances fiscales garanties par une hypothèque légale.

<sup>10</sup> en l'espèce, les créanciers qui ont déclaré leurs créances conformément à l'article 1675/9 §2 CJ.

<sup>11</sup> Art. 1675/9 §2 CJ

<sup>12</sup> en l'espèce, le Trésor public pour ses nouvelles créances fiscales garanties par une hypothèque légale

<sup>13</sup> en l'espèce, les créanciers qui déclarent leurs créances conformément à l'article 1675/9 §2 CJ

*importe peu que ces dettes soient chirographaires, hypothécaires ou privilégiées ; à partir du moment où elles étaient exigibles le jour où le concours est né, elles figurent dans la masse. »<sup>14</sup> ; « ... seules les dettes échues, c'est-à-dire les dettes exigibles au moment de la naissance du concours, figurent au passif de la masse. »<sup>15</sup>.*

Quant à la composition active de la masse, la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 prévoit que « *Quiconque est obligé personnellement est tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens mobiliers ou immobiliers, présents et à venir.* »<sup>16</sup>.

En cas de recouvrement des créances et de vente des biens du débiteur, « *Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers, et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence.* »<sup>17</sup> ; « *Les causes légitimes de préférence sont les privilèges et hypothèques* »<sup>18</sup>.

En cas d'insolvabilité du débiteur, le professeur François T'KINT enseignait que « *Tous les créanciers supportent l'insolvabilité du débiteur, à concurrence de ce qui leur est dû. L'égalité des créanciers est un principe essentiel de l'exécution forcée. Il se concrétise par la technique du concours, qui tout à la fois en trace les limites et en assure l'effectivité.* » ; « *le concours est la rencontre due à l'initiative des créanciers ou à la volonté du législateur de prétentions contradictoires des créanciers sur un ou plusieurs biens du débiteur, dont celui-ci a perdu la libre disposition.* »<sup>19</sup> ; « *Le concours doit conduire, entre les créanciers impliqués, à la distribution « par contribution » - c-à-d au prorata des créances de chacun – du produit de la réalisation des biens qui en sont l'assiette. Et ces biens sont désormais « gelés » : ils sont exclusivement réservés à la satisfaction des créanciers en concours. Ils échappent à la libre disposition du débiteur et ne peuvent plus être aliénés ou grevés de charges réelles.* »<sup>20 21</sup>.

Cependant, fin d'être protégé contre l'insolvabilité du débiteur, le créancier bénéficie parfois d'une sureté : « *A défaut de paiement à l'échéance, le titulaire d'une sureté augmente ses chances de recouvrer sa créance en péril. S'il dispose d'une sureté réelle, il échappe à la loi du concours entre les créanciers chirographaires (lesquels sont contraints de se répartir au marc le franc le produit de réalisation des éléments du patrimoine de leur débiteur, qui leur est gage commun ...) : le prix des biens grevés de la sureté lui est réservé par priorité.* ... »<sup>22</sup> ; « *Les garanties du créancier assurent l'efficacité des obligations. ... La matière des suretés s'inscrit donc naturellement dans le prolongement du droit des obligations et des contrats.* »<sup>23</sup>.

Concernant spécialement les suretés légales, telle que l'hypothèque légale fiscale, il professait encore que « *ces suretés – réelles – sont attachées de droit, par le seul effet de la loi, à certaines créances, et révèlent, par le rang qu'il leur assigne, une véritable hiérarchie des faveurs que le législateur accorde à ces créances.* »<sup>24</sup>.

Il en résulte qu'un créancier titulaire d'une cause légitime de préférence (un privilège ou une hypothèque) échappe à la loi du concours et au principe de l'égalité des créanciers. Sur la base

<sup>14</sup> D. PATART, Le règlement collectif de dettes, Larcier, 2008, p. 116.

<sup>15</sup> D. PATART, idem, p. 121.

<sup>16</sup> Art. 7 loi hypothécaire du 16 décembre 1851

<sup>17</sup> Art. 8 de la même loi

<sup>18</sup> Art. 9 de la même loi

<sup>19</sup> F. T'KINT, Suretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers, 3<sup>ème</sup> éd., Larcier, 2000, p. 51, n° 85

<sup>20</sup> Idid., p. 61, n° 103

<sup>21</sup> C. BEDORET, « Le RCD et ... les dérogations à la règle du concours », BJS, 11/2019-02, p. 4.

<sup>22</sup> F. T'KINT, Suretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers, 3<sup>ème</sup> éd., Larcier, 2000, p. 5, n°1

<sup>23</sup> Ibid., p. 9, n°6

<sup>24</sup> Ibid., p. 6, n°3

de ces principes, la décision de la Cour de cassation se comprend aisément. Mais nous verrons ci-dessous que les droits d'hypothèque sont strictement limités (créance garantie, montant couvert, et assiette). Il convient dès lors d'examiner d'abord la créance et la source de celle-ci, et ensuite, et surtout la jurisprudence de la Cour de cassation en matière de droit fiscal qui nous paraît être autre que celle commentée.

En outre, en matière de RCD, précurseur, le professeur DE LEVAL avait relevé dès 1999 la difficulté : en procédure amiable, « *Moyennant le consensus, tout est possible ...* »<sup>25</sup> ; par contre, en procédure judiciaire, « *Dans la mesure où les articles 7, 8 et 9 de la loi hypothécaire qui assurent l'égalité des créanciers sont d'ordre public ou à tout le moins impératifs ; il serait inconcevable que le règlement judiciaire déroge à la stricte égalité entre les créanciers sous réserve des dispositions spéciales en ce qui concerne les créanciers bénéficiaires d'une cause légitime de préférence.* »<sup>26</sup>. Nous verrons ci-dessous l'importance du principe de spécialité.

## **5. La source de la créance fiscale : le fait générateur**

1. Les inspecteurs fiscaux Anne DESMONS, Marie Pierre TASSET et Patrice HOULLEZ écrivaient déjà en 1999 qu'« *En matière fiscale, c'est au moment où se produit le fait générateur de l'impôt qu'il faut se placer pour savoir si la dette existe. Si la décision d'admissibilité fait naître une situation de concours, quel sort est réservé aux dettes fiscales nouvelles, c'est-à-dire celles dont le fait générateur de l'impôt est survenu après que la décision d'admissibilité ait sorti ses effets ? Ces dettes ne subissent pas le concours et ne sont donc pas à reprendre dans la déclaration de créance à adresser au médiateur de dettes.* ».<sup>27</sup>

Dès le 28/03/2011, la Cour du travail de Liège<sup>28</sup> a entériné le principe du fait générateur : « *en matière fiscale, c'est au moment où se produit le fait générateur de l'impôt qu'il faut se placer, pour savoir si la dette existe* », et est antérieure ou non à l'admissibilité en R.C.D.

Selon la Cour de cassation<sup>29</sup>, en matière d'impôts sur les revenus, le fait générateur réside dans la formalité administrative de l'enrôlement, qui constitue l'inscription de l'identité du redevable et du montant qu'il doit sur une liste, appelée rôle. La Cour définit le rôle comme étant « *l'acte authentique par lequel l'Administration se crée un titre contre le contribuable et manifeste sa volonté d'exiger le paiement de l'impôt, au besoin par contrainte* ». Le rôle est donc à la fois le titre constitutif de l'impôt et le titre exécutoire de l'Etat.

Il ne doit pas être confondu avec l'avertissement extrait de rôle (A.E.R.), lequel est « *une notification de l'impôt destinée à avertir le redevable concerné que la créance fiscale a été rendue exécutoire à la date mentionnée sur l'extrait, pour un montant déterminé et en vertu d'impôts déterminés, payable à une échéance déterminée.* ».<sup>30</sup> Il s'agit d'« *une simple information quant à l'existence de la dette d'impôt et du titre exécutoire* ».<sup>31</sup>

---

<sup>25</sup> Art. 1675/10 §3bis CJ : « *Tout créancier public ou privé peut accorder une remise de dettes au requérant ...* » ; cfr aussi le commentaire de Denis PATART, « *La nature particulière de la créance fiscale et sa place dans la procédure de règlement collectif de dettes* » sous T. Trav. Liège, 3<sup>ème</sup> ch., 6 octobre 2008, JLMB, 2009/26, p. 1234 et s.

<sup>26</sup> DE LEVAL G., « *Considérations sur la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis* », in Les procédures de règlement collectif du passif, coll. CUP, vol. 35, 12/1999, p. 33.

<sup>27</sup> DESMONS A., TASSET M.P., HOULLEZ P., Le recouvrement de l'impôt et le surendettement, in Les procédures de règlement collectif du passif, considérations sur la loi du 7 juillet 1998, CUP, vol. 35, déc. 1999, p. 160.

<sup>28</sup> C. Trav. Liège, sect. Namur, 14<sup>ème</sup> ch., 28 mars 2011, 2010/AN/119, C.D.S., 2013/03, p. 142.

<sup>29</sup> Cass., 17 juin 1929, Pas., I, 246 et Cass. 16 mai 2014, JLMB, 2015/2, p. 58 avec note Cl. Parmentier, « *Comment s'établit l'impôt sur les revenus ?* », cités par N. PIROTTE, Le recouvrement de l'impôt sur les revenus et de la taxe sur la valeur ajoutée, chronique de jurisprudence 2000-2015, Larcier, 2016, p. 77

<sup>30</sup> N. PIROTTE, op. cit., p. 93

<sup>31</sup> N. PIROTTE, op. cit., p. 81

En apposant sa signature sur le rôle, le fonctionnaire compétent confère authenticité et force exécutoire au contenu de l'acte pour chaque dette individuelle d'impôt de chaque contribuable, et ce jusqu'à inscription de faux.<sup>32</sup> Le tribunal peut ordonner, sur la base des articles 971 et 977 CJ, la production de la copie certifiée conforme par le directeur général des contributions directes du rôle ou du document récapitulatif du rôle où a été inscrite la créance litigieuse.<sup>33</sup>

Denis PATART écrivait également qu'« *[les dettes fiscales] sont échues au moment où l'enrôlement a lieu* », « ... *l'impôt n'est dû qu'à partir du moment où il est enrôlé. Avant cette date, il n'y a pas de dette dont le fisc puisse réclamer le paiement. Si l'impôt est enrôlé après la naissance du concours, il ne fait donc pas partie du passif de la masse* »<sup>34</sup>.

Il ne se comprend dès lors pas que l'arrêt commenté se soit limité aux droits hypothécaires sans examiner la source de la créance fiscale sur la base de sa jurisprudence en la matière.

2. Les nouvelles dettes fiscales aggravent nécessairement l'insolvabilité du débiteur-médié, ce que l'article 1675/7 §3 CJ<sup>35</sup> ne permet en principe pas.

Aussi, en pratique, les inspecteurs fiscaux susmentionnés proposaient l'anticipation par le médiateur de dettes des nouvelles dettes fiscales lors de l'élaboration de son plan : « ... *les dettes d'impôts sont récurrentes et naissent indépendamment de tout volonté du débiteur, raisons pour lesquelles le plan devrait également prévoir le paiement à échéance des dettes fiscales futures. L'objectif de la loi ne semble pouvoir être atteint qu'à ce prix.* »<sup>36</sup>.

Et dès le 3 février 2009, la Cour du travail de Mons<sup>37</sup> a opté pour cette solution : « *Dit pour droit que le médiateur retiendra sur les actifs des médiés une somme mensuelle à déterminer afin de constituer une réserve pour le paiement des impôts dus pour la période postérieure [à la] date de l'ordonnance d'admissibilité* ».

Cependant, interrogée quant à la légalité pour le tribunal de donner priorité à un créancier fiscal sur le solde du produit de la réalisation d'un bien immeuble<sup>38</sup> (après paiement des créanciers privilégiés sur le produit de la vente<sup>39</sup>), la Cour constitutionnelle<sup>40</sup> a considéré le 13 décembre 2012 qu'« *interprété comme autorisant le juge à s'écarter de l'application du principe d'égalité des créanciers afin de réserver un sort plus favorable à une créance du SPF Finances, l'article 1675/7 §3 du Code judiciaire viole les articles 10, 11 et 172 de la Constitution.* » !

La Cour constitutionnelle est limpide : « *Compte tenu de l'objectif de réinsertion sociale du débiteur, le législateur n'a pas voulu privilégier les dettes fiscales en matière de règlement collectif de dettes* ».<sup>41</sup>

<sup>32</sup> CI. Bruxelles, 4 septembre 2008, R.G.C.F., 2009/3, p. 252, cité par N. PIROTTE, op. cit., p. 79

<sup>33</sup> Civ. Liège, 27 septembre 2004, R.G.C.F., 2005/3, p. 197 cité par N. PIROTTE, op. cit., p. 79

<sup>34</sup> D. PATART, Le règlement collectif de dettes, Larcier, 2008, p. 117, note de bas de page n°2.

<sup>35</sup> Art. 1675/7 §3 CJ : « La décision d'admissibilité entraîne l'interdiction pour le requérant, sauf autorisation du juge : - d'accomplir tout acte étranger à la gestion normale du patrimoine ; - d'accomplir tout acte susceptible de favoriser un créancier, sauf le paiement d'une dette alimentaire mais à l'exception des arriérés de celle-ci ; - d'aggraver son insolvabilité. ».

<sup>36</sup> DESMONS A., TASSET M.P., HOULLEZ P., op. cit., p. 161.

<sup>37</sup> C. Trav. Mons, 10<sup>ème</sup> ch., 3 février 2009, C.D.S., 2009/09, p. 475.

<sup>38</sup> en application de l'article 1675/13 §1<sup>er</sup> 2<sup>ème</sup> tiret CJ et de l'article 1675/7 §1<sup>er</sup> alinéa 3 CJ

<sup>39</sup> En application de l'article 1675/13 §1<sup>er</sup> 1<sup>er</sup> tiret CJ

<sup>40</sup> C.C., 13 décembre 2012, n° 152/2012, question préjudicielle posée par Trib. Trav. Huy.

<sup>41</sup> Considérant B8 de l'arrêt.

En conséquence, en procédure de RCD, le législateur est tenu d'intervenir expressément et spécialement<sup>42</sup> en faveur du Trésor public s'il veut que ce dernier bénéficie de droits de préférence à l'égard des autres créanciers. Et tel n'est pas (encore) le cas ! L'enseignement de la Cour constitutionnelle s'opposait et s'oppose donc à la position de la Cour de cassation.

## **6. Un tempérament aux causes légitimes de préférence : les droits acquis antérieurement par les tiers ?**

La loi hypothécaire stipule que « [l]e privilège, à raison des droits du trésor public, et l'ordre dans lequel il s'exerce, sont réglés par les lois qui les concernent. Le trésor public ne peut cependant obtenir de privilège au préjudice des droits antérieurement acquis à des tiers »<sup>43</sup> ; et que « les privilèges peuvent être sur les meubles ou sur les immeubles »<sup>44</sup>.

Et sont tiers « *tous ceux auxquels l'exercice du droit de préférence ou du droit de suite est de nature à causer préjudice : les créanciers chirographaires, les créanciers hypothécaires, et les tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué.* »<sup>45</sup>.

Ces textes légaux, insérés sous le chapitre II de la loi hypothécaire intitulé « *Les privilèges* », visent également les hypothèques car « *portant sur les immeubles, ils prennent parfois le nom d'hypothèque légale ; ce n'est qu'une question de terminologie indifférente sur le fond des choses ; parfois, pour le même droit, la loi emploie alternativement l'une ou l'autre expression.* »<sup>46</sup>.

Dès lors, selon nous, les créanciers qui déclarent leurs créances conformément à l'article 1675/9 §2 CJ, pourraient invoquer ce tempérament à l'égard du créancier post-admissibilité titulaire d'une hypothèque légale en soutenant qu'ils sont des « tiers ». La jurisprudence fiscale rappelée ci-dessous soutiendrait leur thèse.

## **7. Exceptions au concours et à l'égalité des créanciers : les privilèges du fisc**

La loi du concours et le principe de l'égalité des créanciers font l'objet de nombreuses exceptions légalement prévues en faveur du fisc.

Le Trésor public bénéficie de la compensation fiscale<sup>47</sup>, abondamment utilisée dans la pratique. Le fisc est également titulaire des privilèges généraux sur meubles<sup>48</sup>, de même rang, lesquels sont en principe situés immédiatement après celui des privilèges visés à l'article 19 de la loi hypothécaire<sup>49</sup> sauf le privilège attaché aux précomptes professionnel et mobilier en matière

---

<sup>42</sup> Une loi générale ne déroge pas à une loi spéciale.

<sup>43</sup> Art. 15 loi hypothécaire du 16 décembre 1851

<sup>44</sup> Art. 16 de la même loi

<sup>45</sup> A. GENIN, R. PONCELET, G. de LEVAL, M. RENARD – DECLAIRFAYT, Répertoire notarial, Tome X – les suretés, livre 1, Traité des hypothèques et de la transcription, Larcier, 1988, p. 726, n° 2014

<sup>46</sup> A. GENIN, R. PONCELET, G. de LEVAL, M. RENARD – DECLAIRFAYT, op.cit. n° 1901

<sup>47</sup> Art. 334 de la loi programme du 27/12/2004 (M.B.31/12/2004) ; Cass., 31 mars 2014, S.12.0078.F, *Chron. D.S.*, 2015/09, pp. 407 et s., [www.juridat.be](http://www.juridat.be) ; Cass., 1<sup>ère</sup> ch., 14 décembre 2007, F.J.F., 2008, livre 4, p. 321 et [www.jura.be](http://www.jura.be) ; Cass., 3<sup>e</sup> ch., 8 décembre 2014, S.13.0035.N, *Pas.*, 2016, pp. 2792 et s. [www.juridat.be](http://www.juridat.be) ; C. BEDORET, la compensation fiscale et sociale méconnaît le concours, B.J.S., 02/2017-02, p. 4 ; C. BEDORET, « Questions spéciales », in C. BEDORET (coord.), *Le fil d'Ariane du règlement collectif de dettes*, Limal, Anthemis, 2015, pp. 564 et s. ; N. PIROTTE, Le recouvrement de l'impôt sur les revenus et de la taxe sur la valeur ajoutée, chronique de jurisprudence 2000-2015, Larcier, 2016, p. 413 et s.

<sup>48</sup> Les privilèges généraux sur meubles sont visés à l'article 19 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851

<sup>49</sup> A. GENIN, R. PONCELET, G. de LEVAL, M. RENARD – DECLAIRFAYT, Répertoire notarial, Tome XIII – la procédure notariale, livre 4/5, l'ordre, p. 104, n° 78 ; F. T'KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, op. cit., pp. 197 et s., spéc. n°s 386, 387, 410 à 415, citant Cass., 22 novembre 1990, *Pas.*, 1991, I, p. 299 et *Pas.*, 1991, I, p. 305

d'impôts sur les revenus<sup>50</sup>. Ainsi, ce privilège est expressément prévu en impôts sur les revenus (art. 422 et 423 CIR 92<sup>51</sup> ; les accroissements d'impôt et les amendes ne sont pas privilégiés<sup>52</sup>), en TVA (art. 86<sup>53</sup> et 87<sup>54</sup> de la loi du 3 juillet 1969 ; les amendes ne sont pas privilégiées<sup>55</sup>) ; en droits de succession (art. 84<sup>56</sup> et 85<sup>57</sup> C. succ. wallon et bruxellois) ; en taxes, intérêts et frais régionaux (art. 58 du décret wallon du 6 mai 1999 et art. 17 de l'ordonnance bruxelloise du 21 décembre 2012)<sup>58</sup> ; et au niveau provincial ou communal (art. 12 de la loi du 24 décembre 1996).

Les privilèges du fisc frappent également les immeubles. Dans ces cas, ils doivent être rendus publics par inscription sur les registres du conservateur des hypothèques<sup>59</sup>. Ainsi, le législateur a conféré au fisc une hypothèque légale notamment en impôt sur les revenus (art. 425 et suivants CIR92), en TVA (art. 88 du CTVA), en droits de succession (art. 84 et suivants CDS wallon et bruxellois) et en taxes, intérêts et frais régionaux (art. 58 du décret wallon du 6 mai 1999 et art. 17 de l'ordonnance bruxelloise du 21 décembre 2012).

Le fisc bénéficie encore d'un droit de préférence sur la valeur résiduelle des immeubles, après paiement des créances privilégiées et hypothécaires qui les grèvent.<sup>60</sup> L'article 19 in fine de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 prévoit que « *Lorsque la valeur des immeubles n'a pas été absorbée par les créances privilégiées et hypothécaires, la portion du prix qui reste due est affectée de préférence au paiement des créances énoncées au présent article* ». Ainsi, ce droit de préférence est expressément prévu en impôt sur les revenus (art. 423 CIR92) et en TVA (art. 87 du CTVA).

En matière de RCD, le 4 novembre 2005, la Cour de cassation<sup>61</sup> a jugé qu'en vertu de l'article 1675/13 paragraphe 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> tirets<sup>62</sup> CJ, « *au moment de la répartition consécutive à la réalisation des biens, il doit être tenu compte des causes légitimes de préférence, tandis que le règlement du solde qui restera dû est quant à lui soumis à la règle de*

<sup>50</sup> Art. 423 alinéa 2 C.I.R. 92 : le privilège attaché aux précomptes professionnels et mobiliers a même rang que les cotisations et majorations au profit de l'ONSS et de l'INASTI visés par l'article 19, 4<sup>ter</sup> de la loi hypothécaire

<sup>51</sup> Cfr point susmentionné intitulé « bref rappel historique » et les notes de bas de page.

<sup>52</sup> F. T'KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, op. cit., pp. 213-2014.

<sup>53</sup> Art. 86 CTVA : « Pour le recouvrement de la taxe, des intérêts et des frais, le Trésor public a un privilège général sur tous les revenus et les biens meubles de toute nature du redevable à l'exception des navires et bateaux et une hypothèque légale sur tous les biens appartenant au redevable, situés en Belgique et qui sont susceptibles d'hypothèque. »

<sup>54</sup> Art. 87 CTVA : « Le privilège visé à l'article 86 a le même rang que celui visé à l'article 19, 4<sup>o</sup> ter de la loi du 16 décembre 1851 (c-à-d notamment celui relatif aux cotisations et majorations dues à l'ONSS). L'affectation par préférence visée à l'article 19 (in fine) de la loi précitée est applicable à la taxe visée dans le présent Code ».

<sup>55</sup> F. T'KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, op. cit., pp. 197 et s.

<sup>56</sup> Art. 84 CDS wallon et bruxellois : « Il est établi au profit de l'Etat, pour garantir le recouvrement du droit de succession, un privilège général sur tous les biens meubles délaissés par le défunt, ayant rang immédiatement après ceux mentionnés aux articles 19 et 20 de la loi du 16 décembre 1851 et à l'article 23 du livre II du Code de commerce. En outre, le recouvrement des droits de succession et de mutation par décès est garanti par une hypothèque légale sur tous les biens susceptibles d'hypothèque délaissés par le défunt dans le royaume. Ces garanties couvrent également les intérêts, ainsi que les frais de poursuite et d'instance. »

<sup>57</sup> Art. 85 CDS wallon et bruxellois : « Le privilège sur les meubles est éteint à l'expiration des dix-huit mois à compter de la date du décès, si, avant ladite époque, le receveur n'a pas commencé des poursuites judiciaires. »

<sup>58</sup> BEDORET C., « Questions spéciales », in C. BEDORET (coord.), *Le fil d'Ariane du règlement collectif de dettes*, Limal, Anthemis, 2015, pp. 564 et s.

<sup>59</sup> Art. 29 de la loi hypothécaire du 16/12/1851 : « *Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres de la publicité hypothécaire, à l'exception des privilèges des frais de justice ...* » ; A. GENIN, R. PONCELET, G. DE LEVAL, M. RENARD – DECLAIRFAYT, op. cit., p. 724, n° 2008, cfr aussi art. 425 et s. CIR92, art. 426 CIR 92, art. 84 et s. CDS wallon et bruxellois, art. 88 CTVA, etc.

<sup>60</sup> N. PIROTTE, op. cit., p. 387

<sup>61</sup> Cass., 4 novembre 2005, C.04.0595, [www.juridat.be](http://www.juridat.be)

<sup>62</sup> Art. 1675/13 CJ : « § 1<sup>er</sup>. Si les mesures prévues à l'article 1675/12, § 1<sup>er</sup> (report du paiement des dettes, réduction du taux d'intérêt conventionnel, remise des intérêts), ne permettent pas d'atteindre l'objectif visé à l'article 1673/3, alinéa 3, à la demande du débiteur, le juge peut décider toute autre remise partielle de dettes, même en capital, aux conditions suivantes :

- tous les biens saisissables sont réalisés à l'initiative du médiateur de dettes (...). La répartition a lieu dans le respect de l'égalité des créanciers, sans préjudice des causes légitimes de préférence ;

- après réalisation des biens saisissables, le solde restant dû par le débiteur fait l'objet d'un plan de règlement dans le respect de l'égalité des créanciers, sauf en ce qui concerne les obligations alimentaires en cours visées à l'article 1412, alinéa 1<sup>er</sup>. ».



*l'égalité des créanciers ...* ». En l'espèce, le bien immeuble du débiteur médié avait été vendu, et après paiement du créancier hypothécaire, le fisc invoquait sur le solde du produit de la vente le privilège général sur meuble sur la base des articles 422 et 423 CIR 92. La Cour de cassation lui a donné raison. Cet arrêt n'analyse cependant pas le fait générateur des créances fiscales, et ne précise pas si ces faits sont antérieurs ou postérieurs à l'admissibilité des débiteurs en RCD.

La professeure BIQUET – MATHIEU<sup>63</sup> y voyait une application de l'article 1675/7, §1<sup>er</sup>, alinéa 3 CJ selon lequel : « ... sauf en cas de réalisation du patrimoine, l'effet des sûretés réelles et des privilèges est suspendu jusqu'au terme, au rejet ou à la révocation du plan ». Elle rappelait par ailleurs, toujours en matière de RCD, les arrêts prononcés par la Cour de cassation les 31 mai 2001, 22 juin 2001 et 19 octobre 2001 selon lesquels les privilèges généraux sur meubles (en l'espèce, le privilège général du fisc) devaient - ou pouvaient - être neutralisés en vue d'assurer une répartition égalitaire de la quotité disponible des revenus du débiteur médié pendant la durée d'un plan de règlement judiciaire. Cette jurisprudence est-elle encore d'actualité dès lors que l'article 27 de la loi du 13 avril 2019 relative au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales institue au fisc un privilège général sur les revenus et les biens meubles de toute nature du redevable et du codébiteur (à l'exception des navires et bateaux) ?

Dans ce contexte, l'arrêt commenté se comprend également. Vu les privilèges du fisc (inscriptions hypothécaires prises en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rang), la Cour a décidé logiquement de faire droit aux revendications de celui-ci sur le produit de la vente du bien immeuble après désintéressement du créancier 1<sup>er</sup> inscrit. Mais n'y avait-il pas lieu à tenir compte de la jurisprudence en matière fiscale ci-dessous mentionnée, et d'opérer une distinction selon que les faits générateurs des dettes fiscales – objet du recouvrement - étaient antérieures ou postérieures à l'admissibilité des époux en RCD ?

## **8. L'hypothèque légale<sup>64</sup> du fisc, cause légitime de préférence**

1. La loi hypothécaire prévoit en son article 42 que « *L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivants les formes autorisées par la loi* » et en son article 43 que « *l'hypothèque légale est celle qui résulte de la loi* ».

À la différence des privilèges qui sont attachés à la qualité de la créance, les hypothèques légales sont établies au profit de personnes déterminées, soit qu'elles ne sont pas en état de défendre elles-mêmes leurs intérêts, soit qu'elles ont paru mériter une protection particulière.<sup>65</sup> Tel est notamment le cas du fisc, porteur de l'intérêt public.<sup>66</sup> Selon la Cour de cassation, l'hypothèque légale existe donc de droit, par le seul effet de la loi, dès la naissance de la créance à laquelle elle est attachée ; elle ne nécessite donc pas d'acte constitutif.<sup>67</sup>

2. Il incombe au créancier de la faire inscrire sur le registre du Conservateur des hypothèques (devenu le registre de la publicité hypothécaire), qui en assurera à la fois la spécialisation et la publicité. L'inscription indique la créance garantie, le montant couvert par l'hypothèque, et le ou les immeubles grevés (art. 89 de la loi hypothécaire). L'inscription a un double effet : a) elle

<sup>63</sup> C. BIQUET – MATHIEU F. CRABEELS, P. MAISETTI, S. NOTARNICOLA, Les sûretés, in Y.-H. LELEU (coord.), Chroniques notariales, 3/2006, Larcier, vol. 43, pp. 178-179.

<sup>64</sup> A. GENIN, R. PONCELET, G. de LEVAL, M. RENARD – DECLAIRFAYT, Répertoire notarial, Tome X – les sûretés, livre 1, Traité des hypothèques et de la transcription, Larcier, 1988, n° 1181 pour une énumération des diverses hypothèques légales, et n° 1613 et suivants pour un développement de chaque hypothèque légale.

<sup>65</sup> A. GENIN, R. PONCELET, G. de LEVAL, M. RENARD – DECLAIRFAYT, op. cit., n° 1182

<sup>66</sup> F. T'KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, op. cit., p 294, n° 574

<sup>67</sup> Cass. 20/10/1977, Pas., 1978, I, 223 et J.T., 1978, 190 cité par F. T'KINT, op. cit., p 294

rend l'hypothèque opposable aux tiers et b) en présence de plusieurs créanciers inscrits, la date des inscriptions sert à fixer l'ordre dans lequel les créanciers seront colloqués sur le prix de l'immeuble hypothéqué.<sup>68</sup>

En matière d'impôts sur les revenus, l'inscription est prise à la requête du Receveur chargé du recouvrement « à partir de la date d'échéance des impositions garanties » (427 CIR92), sur présentation d'une copie de l'A.E.R. mentionnant la date à laquelle le rôle<sup>69</sup> a été rendu exécutoire (428 CIR92) et à l'expiration du délai de 2 mois depuis l'envoi de l'A.E.R. (413 alinéa 1<sup>er</sup> in fine CIR92). Une inscription plus rapide est cependant possible dans 3 cas : a) mise en péril des droits du Trésor (413 al.3 et 427 al. 2 CIR92), b) précomptes mobilier et professionnel (427 al. 3 CIR92), et c) avis fiscal du notaire portant acte d'aliénation ou affectation hypothécaire d'un bien appartenant à un redevable<sup>70</sup>.

Les créances garanties par l'hypothèque légale sont « *Les impôts directs et les précomptes en principal et additionnels, les intérêts et les frais* » et l'assiette est constituée de « *tous les biens appartenant au redevable, situés en Belgique, et qui en sont susceptibles* » et « *les biens appartenant au conjoint et aux enfants du redevable dans la mesure où le recouvrement des impositions peut être poursuivi sur lesdits biens.* » (425 CIR92). Les amendes et les accroissements d'impôts (en raison d'une absence de déclaration ou d'une déclaration incomplète ou inexacte) ne sont donc pas visés.<sup>71</sup> Seuls les impôts enrôlés – à l'exclusion des accroissements d'impôts – peuvent donner lieu à inscription.<sup>72</sup>

« *L'hypothèque légale ne préjudicie pas aux privilèges et hypothèques antérieurs ; elle ne prend rang qu'à partir de son inscription.* » (426 CIR92). D'où l'importance du rôle du notaire : le notaire qui n'a pas informé le receveur à temps de la passation de l'acte commet une faute en ce qu'il l'a empêché d'inscrire une hypothèque légale en premier rang et de récupérer la totalité de sa créance.<sup>73</sup>

Dans ce contexte, l'arrêt commenté se comprend également : « *..., pour autant que cette inscription soit opposable aux autres créanciers, la répartition du prix [de vente du bien immeuble] doit être effectuée dans le respect de l'hypothèque qu'un tel créancier a fait inscrire.* ».

3. En droit fiscal notarial, le professeur Gerard DEBOUCHE<sup>74</sup> enseignait qu'« *En application de la loi sur les faillites, l'hypothèque inscrite après la faillite est inopposable de plein droit à la masse.* ». En effet, l'article 19 de la loi sur les faillites du 8 août 1997 énonçait que « *les droits d'hypothèque et de privilège valablement acquis peuvent être inscrits jusqu'au jour du jugement déclaratif de faillite. ...* »<sup>75</sup>.

Mais, afin de sauvegarder les droits du Trésor public, le législateur était intervenu expressément et spécialement. En effet, la loi du 20 juillet 1978 a inséré un alinéa 4 dans l'article 427 C.I.R. 92 selon lequel « *L'article 19 de la loi sur les faillites n'est pas applicable à l'hypothèque légale en ce qui concerne les impôts compris dans les rôles rendus exécutoires antérieurement*

<sup>68</sup> A. GENIN, R. PONCELET, G. de LEVAL, M. RENARD – DECLAIRFAYT, op. cit., p. 725, n° 2013 ; art. 81 loi hypothécaire

<sup>69</sup> Cfr point intitulé ci-dessus « La source de la créance fiscale : le fait générateur » : le rôle est à la fois le titre de taxation et l'ordre pour le contribuable de payer.

<sup>70</sup> N. PIROTTE, op. cit., p. 357

<sup>71</sup> A. GENIN, R. PONCELET, G. de LEVAL, M. RENARD – DECLAIRFAYT, op. cit., p. 706, n° 1937-1938 ; N. PIROTTE, op. cit., p. 356

<sup>72</sup> A. GENIN, R. PONCELET, G. de LEVAL, M. RENARD – DECLAIRFAYT, op. cit., p. 710, n° 1958

<sup>73</sup> Liège, 22 mars 2002, F.J.F., 2002/208 cité par N. PIROTTE, op. cit., p. 356

<sup>74</sup> G. DEBOUCHE, Droit fiscal notarial, impôts directs, syllabus UCL, p. 201 et s.

<sup>75</sup> Cet article 19 de la loi sur les faillites a cependant été abrogé par l'article 70 de la loi du 11/08/2017

*au jugement déclaratif de la faillite.* ».<sup>76</sup> Inscription peut donc être prise postérieurement au jugement déclaratif de faillite en garantie des impôts repris dans les rôles rendus exécutoires antérieurement au jugement déclaratif de faillite.<sup>77</sup> Cette exception était justifiée par l'exposé des motifs de la loi du 20 juillet 1978 : « *Après le jugement déclaratif de faillite, l'hypothèque légale peut encore être légalement inscrite sur les biens du failli pour autant que l'hypothèque porte sur des impôts qui étaient déjà repris dans des rôles déjà déclarés exécutoires. Il s'agit donc d'impositions pour lesquelles le droit à l'hypothèque est né avant la faillite* »<sup>78</sup>.

La loi du 11 août 2017 portant insertion du Livre XX "Insolvabilité des entreprises" dans le Code de droit économique (CDE) est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le nouvel article XX.113 du CDE se lit comme suit : « *Les droits d'hypothèque, de privilège et de sûreté mobilière valablement acquis peuvent être inscrits ou enregistrés jusqu'au jour du jugement déclaratif de la faillite. ...* ».

Sur cette base, il n'y a donc un retour en arrière : l'ancien article 19 de la loi sur les faillites et l'enseignement du professeur DEBOUCHE redeviennent d'actualité !

Alain ZENNER en déduit également qu' « *aucune inscription ne peut plus être prise après le jugement déclaratif, ce qui découle aussi de la cristallisation du passif*<sup>79</sup>, et inversement que les formalités de publicité auxquelles sont subordonnées des sûretés peuvent être valablement effectuées jusqu'à la faillite ». Etrangement, il déclare ensuite que « *Les hypothèques légales du Trésor et de l'ONSS ont été affranchies de l'application de l'article XX.113 CDE par la loi, après que la Cour de cassation ait statué en sens contraire*<sup>80</sup>. Le fisc et l'Office gardent donc le droit de prendre une inscription hypothécaire sur les biens du failli après le jugement déclaratif ... ». <sup>81</sup>. Nous n'avons cependant pas trouvé la motivation de cette dernière déclaration.

De plus, selon la Cour de cassation, l'inscription de l'hypothèque légale du Trésor doit être jugée « nulle » et « radiée » à partir du moment où elle a pour conséquence de nuire au déroulement normal de la liquidation de la faillite, et de léser les droits des créanciers en concours.<sup>82</sup>

Mais c'était sans compter sur la vigilance du législateur fiscal. Par l'article 30 de la loi du 13 avril 2019 relative au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales, il a prévu que si le fisc bénéficie d'un titre exécutoire (via un enrôlement ou jugement passé en force de chose jugée) antérieur au jugement déclaratif de faillite, l'article XX.113 CDE ne s'applique pas. En d'autres termes, dans ce cas, l'inscription peut être prise après le jugement déclaratif de faillite !

5. Si le législateur était intervenu expressément et spécialement en matière de faillite, tel n'est pas (encore) le cas en RCD. Dès lors, seules les dispositions générales trouveraient à s'appliquer, et notamment les articles 1675/7, §1<sup>er</sup>, alinéa 3 CJ et 1675/13 paragraphe 1<sup>er</sup> alinéa

<sup>76</sup> Cette disposition légale est toujours libellée de cette manière, malgré l'abrogation de l'article 19 de la loi sur les faillites par la loi du 11/08/2017. Cfr également l'article 88 §3 CTVA.

<sup>77</sup> N. PIROTTE, op. cit., p. 357, et p. 389 et s.

<sup>78</sup> A. HAELTERMAN, L. MAES, P. VAN ORSHOVEN, impôts sur les revenus, La Charte, 2007, p. 524

<sup>79</sup> Il est aussi question de « cristallisation du passif » dans l'arrêt rendu par la Cour du travail de Liège, cassé par l'arrêt de la Cour de cassation commenté.

<sup>80</sup> Cass. 20 octobre 1977, Pas., 1978, 223

<sup>81</sup> A. ZENNER, Traité du droit de l'insolvabilité, Anthemis, 2019, p. 1445, n° 2146 et 2147

<sup>82</sup> Cass., 23 janvier 1992, R.C.J.B., 1994, p. 398 cité par N. PIROTTE, op. cit., pp. 357-358

1<sup>er</sup>, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> tirets CJ, lesquelles, selon la Cour constitutionnelle, ne permettent pas de privilégier le créancier fiscal.<sup>83</sup>

L'arrêt commenté paraît donc conférer au fisc des droits hypothécaires bien plus importants en RCD qu'en matière faillite puisqu'en RCD, le fisc n'est pas limité aux créances garanties dont les faits générateurs sont antérieurs au concours entre les créanciers. Pourquoi une telle différence de traitement ? Nous l'ignorons.

6. En droit notarial, le professeur DEBOUCHE s'interrogeait encore en cas de contestation de la créance garantie : « *Le fait qu'une imposition fasse l'objet d'une réclamation n'empêche pas le receveur de requérir la prise d'inscription de l'hypothèque légale*<sup>84</sup>. *Le maintien de cette inscription durant des délais exagérés dans l'attente de décision administrative ou judiciaire peut poser un réel problème dans la pratique notariale en bloquant toute possibilité de transactions immobilières.* ».

7. Enfin, en droit des saisies, selon la Cour de cassation, « *L'inscription hypothécaire prise en vertu de l'article 427 C.I.R. 92, n'est pas opposable aux tiers créanciers qui, en ce qui concerne l'immeuble grevé, ont fait transcrire avant cette inscription, un commandement préalable à la saisie-exécution immobilière ou un exploit de saisie-exécution immobilière.* »<sup>85</sup>. L'inscription hypothécaire légale n'est donc pas opposable aux créanciers déjà transcrits.

Comment concilier cette jurisprudence avec l'article 1675/14 bis §1<sup>er</sup> CJ selon lequel « *Lorsqu'au cours de l'élaboration ou de l'exécution du plan, des biens meubles ou immeubles doivent être réalisés, sur la base de l'article 1675/7, § 3, ou sur la base du plan de règlement amiable ou judiciaire, la vente, publique ou de gré à gré, a lieu conformément aux règles de l'exécution forcée sans signification préalable d'un commandement ou d'une saisie. ...* » ?

Et plus largement, comment concilier les différents arrêts rendus par la Cour de cassation ?

## **9. Quid des intérêts des nouvelles dettes fiscales ? Une discrimination entre le créancier hypothécaire conventionnel et le créancier fiscal hypothécaire ?**

Faut-il maintenant considérer que, dès lors que la créance fiscale nouvelle est garantie par une sûreté hypothécaire, le moment du fait générateur de celle-ci importe peu, et dans ce cas, qu'en est-il des intérêts générés par cette nouvelle créance fiscale ?

Selon la professeure BIQUET – MATHIEU, l'exception prévue par l'article 23 alinéa 2 de la loi sur les faillites du 8 août 1997, qui autorise le créancier garanti à réclamer le paiement des intérêts « *sur les sommes provenant des biens affectés au privilège, au nantissement ou à l'hypothèque* »<sup>86</sup>, n'a pas été reprise volontairement dans la loi sur le RCD, et ce « *afin de sauvegarder intégralement le principe de la loi du concours et de l'égalité des créanciers* » ; la suspension du cours des intérêts s'imposent à tous les créanciers sans exception ; de lege ferenda, une clarification de ce point s'impose assurément.<sup>87</sup>

<sup>83</sup> C.C., 13 décembre 2012, n° 152/2012.

<sup>84</sup> Art. 428 CIR 92 : « L'inscription a lieu nonobstant opposition, contestation ou recours, sur présentation d'une copie certifiée conforme par le receveur compétent de l'avertissement-extrait mentionnant la date de l'exécutoire du rôle ».

<sup>85</sup> Cass., 9 juin 1961, Bull., n° 382, 36 et Pas., 1961, I, 1102

<sup>86</sup> Art. XX.117 alinéa 2 : « Les intérêts des créances garanties ne peuvent être réclamés que sur les sommes provenant des biens affectés au privilège, au gage ou à l'hypothèque. »

<sup>87</sup> C. BIQUET – MATHIEU, Le sort des dettes en principal et intérêts, in Les procédures de règlement collectif du passif, considérations sur la loi du 7 juillet 1998, CUP, vol. 35, déc. 1999, p. 131 et s.

Le 15 octobre 2004, la Cour de cassation a décidé que « *[S]ous réserve des dispositions du plan de règlement, les intérêts sont suspendus pour la durée de la procédure, fussent-ils garantis par une hypothèque ; Que, dès lors, en ces circonstances, lors de la réalisation de l'immeuble du débiteur qui est hypothéqué, un créancier hypothécaire ne peut prétendre aux intérêts qui sont échus après la décision d'admissibilité, même si la vente du bien n'a pas lieu dans le cadre du règlement collectif de dettes* ». <sup>88</sup>. Nous nous étonnions de ce que les intérêts des prêteurs avaient été peu entendus par le législateur de l'époque ainsi que par la Cour de cassation elle-même, et avec d'autres, cette position juridique nous paraissait exagérée <sup>89</sup>.

Par l'arrêt commenté, la Cour a-t-elle voulu privilégier le créancier fiscal titulaire d'une inscription hypothécaire légale par rapport aux créanciers hypothécaires conventionnels qui ne peuvent, quant à eux, invoquer actuellement la prise en compte de leurs intérêts post-admissibilités ? Si tel est le cas, une discrimination non justifiée nous semble apparaître.

## **10. Conclusion**

L'arrêt commenté fait apparaître de nombreuses questions au vu des différentes branches juridiques, de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle, et même de la jurisprudence de la Cour de cassation elle-même. La 3<sup>ème</sup> chambre de la Cour de cassation a-t-elle voulu conférer des droits plus importants au Trésor public en matière de RCD qu'en matière de faillite ? Spécialement en matière de RCD, a-t-elle voulu privilégier le fisc par rapport aux créanciers hypothécaires conventionnels ? Une jurisprudence complémentaire ou une intervention législative serait la bienvenue.

---

<sup>88</sup> Cass., 15 octobre 2004, C.02.0442.N, RCJB, 2007, p. 244 avec note F. Georges, [www.juridat.be](http://www.juridat.be); C. BIQUET – MATHIEU F. CRABEELS, P. MAISETTI, S. NOTARNICOLA, Les suretés, in Y.-H. LELEU (coord.), Chroniques notariales, 3/2006, Larcier, vol. 43, p. 209 et s.

<sup>89</sup> E. DEPRET, « Les intérêts en droit civil, droit commercial, et droit social », in ouvrage collectif, Annuaire juridique du crédit et du règlement collectif de dettes 2016 – crédit hypothécaire, crédit à la consommation, et règlement collectif de dettes, Wolters kluwer, janvier 2019.