

**Tribunal du travail de Liège (division Namur)  
5 novembre 2019 (RG 16/179/B)**

*Publié dans les Échos du crédit et de l'endettement n°65 (janvier/février/mars 2020) p. 26*

**Déclaration de créance tardive - Fixation du montant de la créance - Créancier hypothécaire - Vente de l'immeuble - Privilège - Responsabilité du notaire**

Les requérants sont admis à la procédure en règlement collectif de dettes le 15 juin 2016. Ils sont propriétaires d'un immeuble acquis au prix de 158.000 €. En décembre 2017, le couple se sépare. En mars 2018, le médiateur dépose une requête en autorisation de vendre l'immeuble pour la somme de 165.000 €. Une ordonnance en autorisation de vente est prise le 29 octobre 2018. À la suite de la vente, le notaire a pris la responsabilité de libérer les fonds, soit la somme de 165.999,18 € sur le compte du créancier hypothécaire. Un litige est alors apparu quant au décompte de la créance hypothécaire.

Le litige concerne la détermination du montant de la dette du créancier hypothécaire.

La requête en règlement collectif de dettes faisait bien état de l'existence d'une dette de 173.000 € à l'égard du créancier hypothécaire. Le créancier hypothécaire a cependant adressé sa déclaration de créance, le 23 novembre 2016, pour un montant de 4.129,73 € d'impayés de mensualités hypothécaires. Deux courriers sont envoyés par le médiateur au créancier hypothécaire afin qu'il réexamine le montant de sa créance et rectifie celui-ci, le cas échéant.

Le 20 décembre 2018, l'immeuble a été vendu et le médiateur ne dispose toujours pas d'une déclaration de créance correcte et complète. Il a dès lors adressé au créancier le courrier « dernier délai », conformément au prescrit de l'article 1675/9, §3 du code judiciaire. Le créancier n'y a réservé aucune suite.

Le 18 janvier 2019, le créancier hypothécaire fait savoir que sa créance s'élève à 194.013,56 €, montant comptabilisant des intérêts post-admissibilité. Le médiateur soutient que le créancier omet de prendre en considération la situation de concours qui intervient depuis l'ordonnance d'admissibilité.

La cause est fixée le 5 février 2019 sur pied de l'article 1675/14 bis du code judiciaire afin de régler la difficulté émanant de la vente de l'immeuble.

Le tribunal conclut que le médiateur et le notaire ont l'obligation de prendre en considération exclusivement la créance qui a fait l'objet d'une déclaration de créance valable et dans le respect des conditions légales, à savoir celle déclarant un montant de 4.129,73 €.

Par conséquent, le créancier hypothécaire est déchu de ses droits pour le surplus. Sous réserve de la responsabilité du notaire, le créancier hypothécaire est condamné à rembourser la somme de 161.869,45 €, perçue par l'intermédiaire du notaire suite à la vente de l'immeuble, sur le compte de médiation.

*Eléonore Dheygere,  
Juriste à l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement*

