

**Cour du travail de Liège (division Namur) (7ème ch.),
11 octobre 2021, R.G. 2020/AN/149**

*Publié dans les Echos du crédit et de l'endettement n°73
(Janvier/Février/Mars) p. 20-21*

Règlement collectif de dettes – Autorisation de céder des droits immobiliers (1675/14bis et 1326 CJ) – Part en nue-propiété dans un bien grevé de l'usufruit du conjoint survivant

Dans le cadre du plan judiciaire imposé par le Tribunal du travail, la remise de dettes est subordonnée à la recherche d'un emploi mais également à la réalisation des droits immobiliers de Monsieur X.

En effet, Monsieur X. a hérité de droits dans deux immeubles :

- dans le premier, il possède un quart en nue-propiété (soit une valeur de 24.025 €) ;
- dans le second, il possède un douzième en nue-propiété (soit une valeur de 13.800 €).

Les usufruitiers, conjoints survivants, de ces immeubles ont déclaré leur intention de conserver l'occupation de leur domicile dans ceux-ci mais de ne pas s'opposer à la vente des droits indivis.

Le Tribunal met un terme à la procédure au motif que la seule offre reçue de la sœur de Monsieur X. (10.000 €) est largement inférieure à la valeur estimée. Monsieur X. interjette appel de cette décision.

La Cour rappelle que « *Lorsque l'immeuble dans lequel le débiteur détient des droits en nue-propiété abritait le logement familial au jour du décès du de cuius, l'usufruit ne peut être converti qu'avec l'accord du conjoint survivant. A défaut d'accord, seuls les droits en nue-propiété du débiteur peuvent être réalisés. En cas de pluralité de nus propriétaires, il convient d'envisager par priorité un éventuel rachat de la part du débiteur par les autres nus propriétaires ou par l'usufruitier¹.* ».

La Cour souligne également qu'elle ne peut envisager une remise de dettes que s'il est procédé à la vente des parts indivises de Monsieur X. sauf si le principe de dignité humaine impose de ne pas réaliser la vente ou en cas d'abus de droit.

L'abus de droit s'apprécie selon les critères suivants² :

- la nature de l'immeuble concerné (bien préférentiel ou non) ;
- la position du conjoint survivant quant à une conversion de son usufruit et/ou un rachat de la part en nue-propiété du médié ;
- la valeur de cette part en nue-propiété ;

¹ F. ADRIANSEN, Les droits successoraux du médié, in « Le créancier face au règlement collectif de dettes : la chute d'Icare ? », ANTHEMIS, 2017, pp. 280 à 283.

² F. ADRIANSEN, o. c., p. 294.



- l'existence d'autres titulaires de droits en nue-propiété sur le bien et la position de ceux-ci quant à un rachat de la part en nue-propiété du médié ;
- la valeur de l'usufruit du conjoint survivant ;
- sa durée de vie probable ;
- le montant des créances reprises dans le plan de règlement ;
- les frais inhérents à la vente envisagée ;
- la situation du bien.

En l'espèce, la Cour retient que :

- la valeur estimée de droits immobiliers est théorique ;
- le fait de trouver un amateur de droits indivis en vente publique est aléatoire ;
- les frais d'une vente publique pourraient s'avérer exorbitants par rapport au produit hypothétique de la vente ;
- une occupation des biens n'est pas envisageable dans l'immédiat.

Compte tenu de ces éléments, la Cour estime qu'il y a lieu d'autoriser Monsieur X. à vendre ses parts en nue-propiété dans les biens hérités pour une somme de 10.000 € et renvoie la cause au tribunal du travail.

Virginie Sautier
Juriste à l'Observatoire du crédit et de l'endettement