



Numéro de répertoire 2022/66
Date de la prononciation 14/01/2022
Numéro de rôle X1 14/101/B

Expédié le � Rôle Coût RDR N�	Notifié aux parties le
-------------------------------------------	---------------------------------------

TRIBUNAL DU TRAVAIL DE LIEGE

division de Huy

sixième chambre

Jugement

En cause de :

Madame X1, née le ... 1980 ;

DEMANDERESSE : comparaisant personnellement.

Contre :

C1 S.A., Etablissement de crédit ;

DEFENDEUR – CREANCIER : - ayant pour conseil Maître Ad1, avocat – comparaisant par Maître Ad2, avocat.

Et,

A., Etat belge, S.P.F. Finances, Administration de la perception et du recouvrement, Cellule Procédure Collective ;

A.S. S.A., Compagnie d'assurances

DEFENDEURS – CREANCIERS : défaillants.

Et,

Monsieur X2, né le ... 1973 ;

COPROPRIETAIRE : défaillant.

En présence de :

Maître Md., avocat ;

MEDIATEUR : comparaisant personnellement.

* * *

Vu les antécédents de la procédure et notamment :

- l'ordonnance rendue le 16/04/2014, déclarant admissible la demande de règlement collectif de dettes introduite par Madame X1 et désignant Maître Md., avocat, comme médiateur de dettes ;
- les courriers déposés par le médiateur de dettes au greffe les 01/02/2016 et 11/07/2017 ;
- le courrier adressé au médiateur de dettes le 20/07/2017 ;
- le courrier déposé par le médiateur de dettes au greffe le 22/02/2018 ;
- l'autorisation en application de l'article 1675/7, §3 du Code judiciaire accordée au médiateur de dettes le 05/03/2018, disposant :
 - « [...] donne autorisation de payer l'amende transactionnelle (Directeur financier de la Ville) pour infraction urbanistique pour un montant de 1.783,16€ [...] » ;
- le courrier, ainsi que ses annexes, déposé par le médiateur de dettes au greffe le 10/11/2021 ;
- le courrier déposé par Maître Ad1, avocat conseil du créancier hypothécaire C1 S.A. au greffe le 02/12/2021 ;
- la requête en taxation déposée par le médiateur de dettes à l'audience du 10/12/2021 ;

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 relative à l'emploi des langues en matière judiciaire.

Vu les dispositions des articles 1675/2 à 1675/19 du Code judiciaire ;

A l'audience du 10 décembre 2021

La médiée, Madame X1, Maître Ad2, avocat conseil du créancier hypothécaire C1 S.A. et le médiateur sont entendus en leurs explications et moyens ;

Les autres parties à la cause n'ont pas comparu ni personne pour elles bien que régulièrement convoquées et appelées ;

Et ce jour, à l'appel de la cause,

LE TRIBUNAL PRONONCE LE JUGEMENT SUIVANT :

A. QUANT A L'AUDIENCE DU 10 DECEMBRE 2021

Le médiateur a déposé une demande en autorisation de vente publique d'un immeuble en indivision.

Le médiateur explique que l'autorisation a été donnée depuis longtemps par Madame X1 mais que le Notaire chargé de la liquidation matrimoniale n'a pas encore avancé.

Le médiateur précise qu'il a fallu du temps pour réunir les différents documents relatifs à la vente et qu'une vente publique est la seule possibilité et il était indispensable de convoquer Monsieur X2 qui est toujours domicilié là-bas mais n'y vit plus depuis longtemps selon les informations fournies et le créancier hypothécaire.

Le conseil du créancier hypothécaire est présent à l'audience et marque son accord sur la vente publique de l'immeuble pour un montant minimum de 85.000€, sachant que le prêt hypothécaire restant dû s'élève toujours à 100.449,70€, Monsieur X2 bien qu'étant resté longtemps dans les lieux n'ayant plus payé le prêt.

Le médiateur sollicite l'autorisation formelle d'effectuer la vente publique de l'immeuble.

Madame X1 est présente à l'audience et demande également la vente publique de l'immeuble n'ayant plus aucun intérêt à conserver cet immeuble qui est vide et qui est le seul élément la liant toujours à son ex-mari.

B. QUANT A L'AUTORISATION DE MISE EN VENTE

L'article 1675/7, §3 du Code judiciaire dispose que :

« § 3. 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 ».*

Maître Md. agissant en qualité de médiateur de dettes de Madame X1 a sollicité par requête du 10 novembre 2021 l'autorisation de vente publique de l'immeuble suivant :

Ville de ... Une maison d'habitation avec jardin, ..., d'une contenance de 2a 28ca (revenu cadastral : 406,00 €).

Le médiateur précise que l'immeuble est détenu par :

- Monsieur X2, né à ... le ... 1973,

- et Madame X1, née à ... le ... 1980.

Le produit de la vente reviendra au créancier hypothécaire inscrit : C1 SA dont la créance s'élève toujours à 100.449,70€ et qui a expressément marqué son accord sur la vente publique à un prix de 85.000€ minimum.

Le Notaire devant être désigné étant Maître Nt..

Le Tribunal constate avoir l'accord formel de Madame X1 pour une vente publique de minimum 85.000€.

Le Tribunal constate que le co-proprétaire, Monsieur X2, bien que valablement convoqué ne se présente pas à l'audience pour venir contester la demande, et que d'après les informations fournies au Tribunal l'immeuble est vide et donc prêt pour une vente publique.

Le Tribunal constate encore l'accord du créancier hypothécaire.

Il est évident que la vente de cet immeuble bénéficiera à l'ensemble des créanciers puisque Madame X1 est pleine propriétaire pour moitié et que le fruit de cette vente permettra d'apurer une partie de ses créances.

Dans les circonstances décrites en termes de requête, le médiateur de dettes sollicite l'autorisation de mettre ce bien immeuble en vente publique.

Le Tribunal rappelle que l'article 1326 du Code judiciaire dispose que : « § 1^{er} Les ventes publiques d'immeubles autorisées conformément aux articles 1186, 1189, 1190, 1580 et 1675/14bis ainsi que les ventes publiques autorisées conformément à l'article XX.88 du Code de droit économique emportent de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi qu'au profit des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie qui ont été appelés à l'adjudication au moins huit jours avant l'émission de la première enchère.

Les ventes de gré à gré d'immeubles autorisées conformément aux articles 1193bis, 1193ter, 1580bis, 1580ter et 1675/14bis ainsi que les ventes de gré à gré autorisées conformément à l'article XX.88 du Code de droit économique, emportent délégation de plein droit du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi qu'au profit des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie, qui ont été appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifiée au moins huit jours avant l'audience. ».

Le Tribunal rappelle également le contenu de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire, qui énonce que :

« § 1^{er} 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. En cas de vente publique immobilière, celle-ci a lieu conformément aux articles 1580, 1582 et suivants. En cas de vente de gré à gré, elle a lieu conformément à l'article 1580bis ou 1580ter.

§ 2 Lorsque des immeubles appartiennent en copropriété au débiteur et à d'autres personnes, le tribunal du travail peut, sur demande du débiteur ou du médiateur de dettes agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire, ordonner la vente des immeubles indivis. Les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie ainsi que les autres copropriétaires doivent être appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifié au moins huit jours avant l'audience. Il en est de même du débiteur en cas de plan de règlement judiciaire. En ce cas, la vente se fait à la requête du médiateur de dettes seul.

En cas d'accord de tous les copropriétaires quant à la vente de l'immeuble indivis, le tribunal du travail peut autoriser celle-ci, sur demande conjointe du débiteur ou du médiateur de dettes agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire et des autres copropriétaires, après avoir appelé les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi que les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie doivent être appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifié au moins huit jours à l'avance. Il en est de même du débiteur en cas de plan de règlement judiciaire.

§ 3 Dans tous les cas, l'ordonnance mentionne l'identité des créanciers et des copropriétaires dûment appelés à la procédure.».

La vente envisagée est de nature à rétablir ou à améliorer la situation financière de Madame X1 et à lui permettre, dans la mesure du possible, de payer ses dettes en lui garantissant simultanément qu'elle pourra mener une vie conforme à la dignité humaine (*confer article 1675/3 du Code judiciaire*).

En toute logique, la vente de l'immeuble de Madame X1 est favorable à l'intérêt des créanciers.

Dans ces circonstances, et compte tenu du respect des articles 1326 et 1675/14 bis du Code judiciaire, le Tribunal considère qu'il convient d'accorder au médiateur de dettes l'autorisation sollicitée.

C. HONORAIRES ET FRAIS DU MEDIATEUR DE DETTES

Le médiateur dépose un état d'honoraires et frais provisionnel couvrant la période du 16 avril 2014 au 10 décembre 2021 d'un montant de 3.223,91€ et en sollicite la taxation.

Le compte de la médiation permet la prise en charge de l'état du médiateur.

Pour le surplus, l'état d'honoraires déposé n'appelle pas de remarque particulière et s'avère conforme aux dispositions de l'AR du 18/12/1998 établissant les règles et tarifs relatifs à la fixation des honoraires, émoluments et frais du médiateur de dettes.

DECISION DU TRIBUNAL,

Nous, Valérie DE CONINCK, Juge, auprès du Tribunal du Travail de Liège, division de Huy, assistée de ..., assistant au Tribunal du Travail de Liège, division Huy, assumé en qualité de greffier (PV d'assumption du 05/06/2020),

Statuant contradictoirement à l'égard de la médiée, Madame X1, et du créancier hypothécaire C1 SA et par défaut non susceptible d'opposition à l'égard de Monsieur X2, co-proprétaire, et des autres parties et créanciers, en présence du médiateur,

Vu les articles 1675/7,§3, et 1675/14 bis du Code judiciaire ;

Vu les articles 1326, 1580 et 1581 du Code judiciaire ;

Prend acte de l'accord de Madame X1 et du créancier hypothécaire ;

Constate l'absence d'opposition de la part de Monsieur X2 ;

Ordonne la vente publique de l'immeuble dont Madame X1 est co-proprétaire, en indivision avec Monsieur X2, à savoir une maison d'habitation avec jardin, ..., d'une contenance de 2a 28ca (revenu cadastral : 406,00 €) et ce pour le prix le plus élevé possible mais à un prix minimum de 85.000,00€.

Dit que la vente devra intervenir **dans un délai de 6 mois** à dater de la notification de cette décision ;

Désigne le Notaire Nt. qui devra prêter son ministère pour procéder aux opérations de vente de l'immeuble, ainsi qu'à la rédaction et à la signature de l'acte authentique de vente ;

Ordonne au Notaire de faire application de l'article 1653 du Code judiciaire ;

Pour autant que de besoin, ordonne au Notaire désigné, après signature de l'acte authentique de vente, et après paiement des frais et honoraires générés par celle-ci, de payer les créanciers hypothécaires et fiscaux (intérêts arrêtés au jour de la décision d'admissibilité), puis de verser ensuite la part du prix de vente revenant à Madame X1 sur le compte ouvert dans le cadre de la médiation de dettes ;

Confirme que le co-indivisaire a été valablement convoqué et confirme que le créancier ayant pris inscription hypothécaire, les créanciers privilégiés inscrits et les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie ont été appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire conformément aux articles 1326,§2 et 1675/14 bis, §2, alinéa 2 du Code judiciaire ;

Au vu de ce qui précède et conformément aux articles 1326 et 1675/14 bis du Code judiciaire, dit pour droit que la vente emporte de plein droit délégation au profit des créanciers ;

Charge le médiateur de la surveillance et du contrôle de l'exécution de la mesure prise et l'invite à adresser au tribunal un nouveau rapport lorsque la vente aura été réalisée, sans préjudice bien entendu de l'article 1675/14 du Code judiciaire ;

Invite le greffe à notifier la décision au Notaire désigné ;

Taxe l'état de frais et honoraires du médiateur à la somme de **3.223,91€** à titre provisionnel (période du 16 avril 2014 au 10 décembre 2021) et déclare la présente taxation exécutoire à concurrence de ce montant ;

Dit que cette somme sera payée par le compte de médiation ;

Renvoie la cause au rôle ;

Prononcé à l'audience publique de la sixième chambre du Tribunal du travail de LIEGE, division de Huy, le QUATORZE JANVIER DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Greffier,

Le Juge