



Expédition

Titre européen

	délivrée à	délivrée à	délivrée à
Date du prononcé	le	le	le
17 août 2022	à	à	à
Numéro de rôle	DE:	DE:	DR:
21A3110/5			

O ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du troisième canton
de Bruxelles

JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

Le juge de paix prononce le jugement suivant dans l'affaire de:

- **C1, établissement de crédit,**
ayant pour avocat Me Ad1 dont les bureaux sont situés à ...

partie demanderesse

- **M. P1,** domicilié à ...
ayant pour avocat Me Ad2, dont les bureaux sont situés à ...

partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par citation du 8 septembre 2021.

Le juge de paix a entendu toutes les parties.

Le juge de paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été appliquée.

Motivation

1. Objet

La demande tend à entendre :

- valider la cession de rémunération prévue dans l'acte passé devant Nt1 le 19/04/2007 ;
- ordonner que la cession devra être exécutée par les débiteurs cédés sur simple notification de cette décision, qui lui sera faite par le greffier dans les cinq jours à partir de la date du présent jugement, en application de l'article 31 de la loi du 12 avril 1965 ;
- déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision, nonobstant tous recours, sans caution et à l'exclusion du cantonnement, en application de l'article 31 de la même loi ;
- condamner les défendeurs aux dépens, y compris l'indemnité de procédure.

2. Les faits

La SA C1 (ayant-droit de la SA C2) a accordé un crédit hypothécaire à Mme P2 et à M. P1 suivant offre de crédit signée en date du 16 mars 2007.

Par acte notarié passé devant Nt1 (...) en date du 19 avril 2007, Mme P2 et M. P1 ont octroyé, en garantie dudit crédit hypothécaire, une inscription hypothécaire sur le bien sis à ... pour un montant de 65.000,00 EUR en capital, de 6.500,00 EUR à titre d'accessoires et de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang.

L'acte prévoit en outre qu'en garantie de la bonne exécution de leurs obligations, tant les emprunteurs que les cautions cèdent au profit de la SA C1, leurs traitements, salaires, indemnités de quelque chef que ce soit (art.11 règlement des crédits hypothécaires) ...

Les crédits ont immédiatement prélevé une somme de 45.000,00 EUR et le solde de 20.000,00 EUR a été bloqué et libéré au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Du solde de 20.000,00 EUR, un montant de 3.951,00 EUR n'a pas été prélevé et le crédit a donc été réduit de cette somme.

Les montants libérés ont été virés sur le compte de Mme P2 n° ..., conformément au mandat par M. P1.

Le 7 août 2017, Mme P2 et M. P1 ont été mis en demeure de remplir leurs obligations et d'apurer le retard encouru dans le remboursement dudit crédit.

N'ayant pas reçu de réaction à cette mise en demeure, une tentative de conciliation en application de l'art. VII. 147/24 CDE a eu lieu et a résulté en un PV de non-conciliation dressé par le Juge des Saisies près du tribunal de première instance du Hainaut division Mons en date du 24 octobre 2017.

Ensuite, la demanderesse a procédé à la résiliation dudit crédit hypothécaire par courrier recommandé du 19 janvier 2018.

Le bien hypothéqué en faveur de la SA C1 a ensuite été réalisé par l'intervention de Nt2 (...) et a été adjugé définitivement pour le prix de 25.500,00 EUR en date du 25 septembre 2019. Le produit de cette vente n'a pas suffi pour apurer la totalité de la créance de la SA C1.

Malgré plusieurs rappels de la demanderesse, le notaire instrumentant a mis presque un an pour rédiger son PV d'ordre provisoire.

Selon le PV d'ordre provisoire du 12 août 2020, la totalité du montant disponible (19.273,67 EUR) revenait à la demanderesse à majorer des frais privilégiés (1.187,61 EUR)

Ainsi, la demanderesse a effectivement reçu la somme de 20.811,28 EUR (montant disponible + frais privilégiés + intérêts) en date du 16 octobre 2020 du notaire instrumentant.

Le notaire est resté en défaut de rédiger son PV d'ordre définitif. Elle ne l'a fait qu'en cours de la présente procédure soit le 31/01/2022.

Entre-temps, Mme P2 et M. P1 ont été mis en demeure d'apurer le solde restant dû après imputation du prix de vente de l'immeuble, mais aucune suite n'a été donnée à cette mise en demeure du 29 octobre 2020.

Par courrier recommandé du 19 août 2021, la SA C1 a notifié à M. P1 son intention de mettre en oeuvre la cession de rémunération et en a informé A., en sa qualité de débiteur cédé.

Par courrier recommandé du 24 août 2021, M. P1 s'est opposé à l'exécution de la cession.

3. Discussion

Le défendeur s'oppose à la cession de rémunération au motif qu'il y a lieu d'attendre le PV d'ordre définitif du prix de la vente de l'immeuble hypothéqué pour pouvoir déterminer le montant de la créance de la demanderesse.

Cet argument est dilatoire parce que

1. la cession de créance n'est pas conditionnée par la réalisation antérieure de l'hypothèque
2. Vu le prix de vente obtenu d'une part, et le PV d'ordre provisoire d'autre part, il était clair pour tout bon entendeur bien avant citation que le montant perçu par la demanderesse serait le montant maximum à percevoir.

Le défendeur ne fait valoir aucun autre argument.

La cause n'est par conséquent pas complexe de sorte qu'il y a lieu de réduire l'indemnité de procédure au montant minimum.

Décision

Le Juge de Paix,

Déclare non fondée l'opposition formulée par la partie défenderesse, à la mise en oeuvre de la cession de rémunération, qui a été dénoncée à l'encontre de la partie défenderesse par la partie demanderesse le 19/08/2021.

Dit par conséquent pour droit que la cession de rémunération signifiée à la partie défenderesse est valable et sera pleinement exécutée.

Valide cette cession de rémunération à concurrence des montants encore dus.

Ordonne que la cession par le tiers débiteur cédé (A.) soit effectuée sur simple notification du présent jugement qui lui sera faite par le greffier dans les cinq jours du présent jugement, conformément aux dispositions de l'article 31 de la loi du 12 avril 1965.

Le juge de paix condamne la partie défenderesse au paiement des frais de la procédure de la partie demanderesse.

Ces frais comprennent :

- les frais de citation :	187,03 €
- la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne :	20,00 €
- l'indemnité de procédure :	<u>525,00 €</u>
- total:	<u>732,03 €</u>

Le juge de paix condamne M. P1, avec le numéro de registre national ..., au paiement du droit de mise au rôle de 50,00 €. Ce droit de mise au rôle doit être payé à l'Etat Belge sur invitation.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du **17 août 2022** de la Justice de paix du troisième canton de Bruxelles, par le **juge de paix Martine MOSSELMANS**, assisté du **greffier en chef Mme ...**