

Trib. Trav. Liège, div. Huy (6^e ch.), 12 janvier 2024 (R.G. 22/13/B)

*Publié dans les Echos du crédit et de l'endettement n°81
(Janvier / février / mars 2024), p. 22*

Echec de la phase amiable - Refus de vendre l'immeuble - PV de carence - Réalisation des biens saisissables - Âge et état de santé de la requérante - Dignité humaine - Dérogation - Vente en viager ou bail à vie - Relance de la phase amiable - Moratoire.

La requérante a été admise à la procédure le 4 février 2022 avec un passif déclaré de 65.435 euros dont un prêt personnel de 60.000 euros. Pensionnée, elle perçoit des revenus à hauteur de 1.350 euros. Elle est propriétaire d'un immeuble qu'elle occupe personnellement et qui lui appartient définitivement depuis 2014. Il apparaît, dans la requête, qu'aucune charge mensuelle ne soit liée à cet immeuble. Madame collabore normalement et de manière respectueuse.

Toutefois, après deux ans de procédure et de nombreuses discussions, le médiateur ne parvient à dégager aucune solution amiable du fait que Madame désire rester à tout prix dans son immeuble tout en poursuivant la procédure. Cette prise de position rend, par conséquent, difficile l'élaboration d'un plan amiable prévoyant un remboursement de 100% du passif dans un délai raisonnable.

De ce fait, le médiateur de dettes dépose un procès-verbal de carence demandant au tribunal de statuer sur le sort à réserver à l'immeuble.

Dans l'état actuel du dossier, il est constaté qu'aucun plan judiciaire, ni aucune remise totale de dettes, qui permettrait à Madame de conserver son habitation, n'est possible ni envisageable.

Le tribunal se penche donc sur la problématique de la vente de l'immeuble dans le cadre de la procédure. Il est ainsi rappelé, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, qu'il peut être dérogé à la condition de la vente des tous les biens saisissables s'il est jugé que cette dérogation est nécessaire afin que le débiteur et sa famille puissent mener une vie conforme à la dignité humaine ou parce que la vente relèverait de l'abus de droit¹.

En l'espèce, il est souligné que Madame, âgée de 78 ans, est sujette à des soucis de santé physiques voire psychologiques qui, au regard de la dignité humaine, semblent peu compatibles et inappropriés avec un déménagement. En outre, la vente supposerait nécessairement la recherche d'un nouveau logement en location à un prix difficilement accessible et raisonnable. Enfin, vu la collaboration de Madame et l'alimentation régulière du compte de médiation, la possibilité de trouver une solution amiable à moyen ou long terme ne semble pas devoir être totalement abandonnée.

¹ Cass., 29 février 2008, RG C.06.0142.F, Pas., 2008, n°145



Au vu de ces éléments, le tribunal considère que la vente pure et simple n'est pas pertinente en l'espèce et que le maintien provisoire de Madame dans son immeuble apparaît nécessaire pour lui assurer une vie conforme à la dignité humaine.

Il appelle donc le médiateur à faire preuve de créativité et l'invite à examiner, avec toutes les parties concernées, les possibilités de vendre l'immeuble soit en viager, soit en permettant une occupation moyennant un bail à vie, soit en vendant la nue-propriété et en maintenant l'usufruit.

En outre, vu le contexte particulier et afin de favoriser au maximum les chances de succès de la phase amiable, le tribunal estime opportun d'accorder un moratoire d'une durée de 2 ans.

Sabine Thibaut,
Juriste à l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement