

**Trib. Trav. Liège, div. Verviers (3<sup>e</sup> ch.), 18 mars 2024 (R.G. 2020/00026/B)**

*Publié dans les Echos du crédit et de l'endettement n°82  
(Avril / Mai / Juin 2024), p. 28.*

***Admissibilité - Bail - Créances - Arrières de loyers - Travaux de remise en état - Indemnité de résolution - Dépens et droit de greffe - Dette dans la masse - Dette nouvelle - Fait générateur - Justification - Ventilation des créances.***

La requérante a été admise en règlement collectif de dettes en date du 6 février 2020. Le 4 novembre 2023, une requête en révocation est déposée par l'avocat d'une créancière à savoir l'ancienne bailleuse de la requérante.

Il est rappelé, au préalable, que la requérante et la créancière ont conclu le 29 mars 2012 un bail à résidence principale. Cependant, à la suite de problèmes financiers, les loyers pour les mois de décembre 2019 à mars 2020 sont restés impayés.

Dans la foulée, la créancière a déposé le 22 janvier 2020 une requête devant la justice de Paix pour obtenir la résolution du contrat de bail aux torts des locataires et leur condamnation au paiement de diverses sommes. Cette procédure a finalement conduit à un jugement prononcé en appel devant le Tribunal de première instance en date du 1<sup>er</sup> février 2023.

À la suite de l'admissibilité de la requérante au règlement collectif de dettes, la créancière a déposé, le 10 février 2020, une déclaration de créance provisionnelle entre les mains du médiateur.

Il est également mentionné que le 20 mars 2020, la requérante a fini par quitter les lieux de la location.

La créancière revendique que la somme qu'elle réclame, à concurrence de 9.336,47 euros, soit prise en compte comme une dette nouvelle.

Le médiateur ne partage pas cet avis et estime devoir intégrer l'entièreté de la créance déclarée dans la masse passive du règlement collectif de dettes.

Le médiateur sollicite la fixation du dossier à l'audience.

Au regard des éléments qui lui sont exposés, le tribunal constate qu'il n'y pas lieu, en réalité, de se prononcer sur la demande de révocation déposée à l'encontre de la requérante mais bien de déterminer si les différentes sommes réclamées par la créancière doivent être considérées comme des dettes dans la masse ou des dettes nouvelles.



Il est ainsi préalablement rappelé que des dettes nouvelles, c'est-à-dire dont le fait générateur est postérieure à l'admissibilité, peuvent en effet apparaître en cours de procédure lesquelles doivent être payées par priorité au moyen des fonds du compte de médiation.

Au contraire, les dettes, dont le fait générateur est antérieur à l'admissibilité, constituent la masse passive du règlement collectif de dettes laquelle subit le concours entre tous les créanciers.

#### Concernant les arrières de loyers :

Il est admis que les arrières de loyers de décembre 2019 et janvier 2020, soit une somme de 1.216,96 euros<sup>1</sup>, étant antérieurs à l'admissibilité, ils sont considérés comme une dette dans la masse

Par contre, les loyers impayés de février et mars 2020, postérieurs à l'admissibilité, sont bien des dettes nouvelles.

#### Concernant les travaux de remise en état

Il ressort du jugement prononcé par le Tribunal de première instance que des peintures non autorisées conformément aux termes du contrat de bail et non conformes aux règles de l'art élémentaire ont été réalisées par la requérante. Le préjudice est fixé pour la remise en peinture au montant de 2.160 euros.

Le tribunal souligne que l'identification, dans ce cas, d'un fait générateur est compliquée dès lors qu'il n'est pas possible de déterminer avec exactitude quand les travaux contestés ont été réalisés. Le tribunal est donc d'avis d'appliquer pour ce poste une règle de trois sur base de la durée du bail fixée à 96 mois (du 1<sup>er</sup> avril 2012 au 20 mars 2020).

Par conséquent, 94/96<sup>e</sup> de la somme due pour les travaux doivent être considérés comme une créance antérieure à l'admissibilité et 2/96<sup>e</sup> (février et mars 2020) comme une créance postérieure.

#### Concernant la contrepartie pour un banc de menuisier et la différence de mazout

La différence de mazout et la disparition du banc de menuisier n'ayant pu être constatées qu'après le départ de la requérante, il est admis que le dédommagement pour le banc, soit 450 euros, et la différence de mazout, soit 32,50 euros, sont des dettes postérieures à l'admissibilité.

#### Concernant l'indemnité de résolution

Cette indemnité vient condamner le fait pour la requérante d'avoir quitté les lieux de manière anticipative et fautive un an à l'avance.

Il est considéré que cette indemnité est une dette nouvelle dès lors que c'est bien le départ de la requérante, postérieurement à l'admissibilité, qui a déterminé les raisons et le montant de cette condamnation.

---

<sup>1</sup> augmentée de l'arrière de l'indexation de 175,44 euros.

### Concernant les dépens et les droits de greffe

Il est également admis que la condamnation aux dépens et aux droits de greffe, soit 3053,84, euros, découlant du jugement du Tribunal de première instance, doit être considérée comme une dette nouvelle. Il est en effet admis que les dépens ne sont dus qu'à partir de la condamnation, en l'occurrence en date du 1<sup>er</sup> février 2023, et non à partir de l'introduction de la demande devant le tribunal<sup>2</sup>.

Le tribunal souligne, en outre, qu'il y aura lieu de déduire la réduction du précompte immobilier accordée à la requérante pour l'année 2020 des sommes dues antérieurement à l'admissibilité, le fait générateur étant situé au 1<sup>er</sup> janvier 2020 soit avant l'admissibilité.

Sur base de l'analyse effectuée par le tribunal, le médiateur est donc invité à établir un plan de règlement amiable en ventilant la créance de la bailleuse en fonction des sommes rentrant dans la masse passive et des montants à considérer comme dus postérieurement à l'admissibilité. Enfin, les parties sont appelés à faire en sorte que toutes les dettes nouvelles soient apurées et/ou que des plans de paiement soient mis en place afin d'éviter une nouvelle demande en révocation.

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

---

<sup>2</sup> Art. 557 C.J. ; Cass., 19 février 2004, C.02.0208.N ; Cass., 24 septembre 1953, *Pas.*, 1954, p. 40 ; Cass., 30 mars 2001, C.970330.