

**Trib. Trav. Brabant wallon, div. Nivelles (7<sup>e</sup> ch.), 25 avril 2024 (R.G.  
23/174/B)**

*Publié dans les Echos du crédit et de l'endettement n°82  
(Avril / Mai / Juin 2024), p. 29.*

***Saisie exécution immobilière - Admissibilité - Suspension des voies d'exécution - Art. 1675/7, §2, alinéa 2 C.J. - Désignation du notaire - Exception - Poursuite de la vente - Remise ou abandon de la vente - Intérêt de la masse - Dignité humaine - Justification - Non - Demande non fondée.***

Le requérant a été admis au règlement collectif par une ordonnance du 7 novembre 2023. Il apparaît que ce dernier est propriétaire d'un immeuble pour lequel un crédit d'un montant de 302.670,02 euros a été consenti dans le but d'un refinancement et de la transformation de l'immeuble.

À la suite d'une accumulation de mensualités impayées et du non-respect des engagements pris lors de la conciliation devant le juge de saisies, le crédit a été dénoncé par la banque en date du 16 mars 2023. La procédure de saisie exécution immobilière a donc été poursuivie.

Au moment de l'admissibilité du requérant, l'ordonnance de désignation du notaire avait été signifiée au préalable à ce dernier en date du 11 septembre 2023. Dans les mois suivants son admissibilité, le requérant dépose au tribunal du travail une requête en abandon de la vente.

Il est rappelé que, conformément à l'article 1675/7, §2 du Code judiciaire, l'admissibilité entraîne, en principe, la suspension des mesures d'exécution forcée notamment immobilières. Toutefois, le législateur a introduit une exception à cette suspension en permettant de poursuivre la vente du bien lorsque la procédure d'exécution forcée était déjà bien entamée avant l'admissibilité. Sachant cependant que dans ce cas, la loi accorde au requérant un dernier tempérament en lui permettant de demander au tribunal d'ordonner la suspension ou l'abandon de la vente déjà entamée si l'intérêt de la masse et le respect de la dignité humaine l'exigent.

Le requérant justifie la requête en abandon par le souhait de finaliser les travaux de rénovation initialement prévus à concurrence de 20.000 euros afin de s'assurer d'une plus-value lui permettant d'envisager le remboursement totale de ses dettes dont le créancier hypothécaire.

Le tribunal est d'avis qu'il n'est ni raisonnable, ni fondé de considérer que la réalisation de travaux pour un montant de 20.000 euros permettra d'augmenter la valeur vénale de l'immeuble dans cette proportion.



En outre, il est constaté que la vente de l'immeuble en l'état permettra de rembourser le créancier hypothécaire et une partie importante des autres créanciers. Alors qu'en l'absence de vente et vu les ressources actuelles du requérant, aucune garantie de remboursement dans un délai raisonnable n'est assurée.

Enfin, compte tenu de la mensualité hypothécaire de 1.500 euros au paiement de laquelle le requérant semble pouvoir s'engager, il peut être raisonnablement considéré que ce budget permette au requérant de trouver sur le marché locatif, même dans le Brabant wallon, un immeuble pouvant accueillir sa famille.

Par conséquent, le tribunal considère que la requête en abandon n'est pas fondée et que la poursuite de la vente dans le cadre du règlement collectif de dettes ne porte pas atteinte à la dignité humaine du requérant et se justifie par l'intérêt de la masse.

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