



Numéro de répertoire <b>2019 /</b>
Date du prononcé <b>05/07/2019</b>
Numéro de rôle <b>16 / 299 / B</b>
Numéro auditorat :
Matière : <b>règlement collectif de dettes</b>
Type de jugement : interlocutoire Plan judiciaire

Expédition délivrée le	Expédition délivrée le
à	à
Me	Me
Reg. Expéd. n°	Reg. Expéd. n°
Droits acquittés :	Droits acquittés :

**Tribunal du travail du Brabant wallon**  
**Division Nivelles**  
**Chambre des vacations extraordinaire**  
**(7ème chambre)**

**Jugement**

**EN CAUSE :**

**Mme X1,**  
domiciliée à

partie demanderesse,

comparaissant en personne et assistée par **Me Ad.**, avocat

**CONTRE :**

**S.A. B., Banque ;**  
partie défenderesse,

comparaissant par **Me Ad1**, avocat;

**S1, Association de copropriétaires ;**  
partie défenderesse,

comparaissant par **Me Ad2**, avocat;

**S.A. C., Etablissement de crédit social ;**

**S.A. E., Fournisseur d'énergie ;**

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

**H., Fournisseur de matériel orthopédique ;**

**A., Etat belge, S.P.F Finances, Administration de la Perception et du Recouvrement, Cellule de Procédures Collectives ;**

**S2, Société commerciale spécialisée dans la vente à distance ;**

**R, Société de recouvrement ;**

En présence de

**Md., en sa qualité de médiateur de dettes**

\*\*

\*\*\*

\*\*

### I. Procédure

Le dossier de procédure contient les pièces suivantes :

- La requête déposée le 21 octobre 2016 ;
- L'ordonnance d'admissibilité prononcée le 8 novembre 2016 ;
- Le plan amiable adressé aux créanciers le 22 janvier 2018 ;
- La requête en homologation du plan demandant d'écartier deux contredits estimés abusifs ;
- Le courrier du tribunal du 20 août 2018 invitant la médiatrice à déposer un PV de carence ;
- Le rapport d'actualisation valant demande de fixation afin de fixer un plan judiciaire déposé le 26 novembre 2018 ;
- Les avis de fixation adressés le 29 janvier 2019 en vue de l'audience du 21 mars 2019 ;
- La remise à l'audience du 20 juin 2019 ;
- Les conclusions de la S.A. B. déposées le 22 février 2019 ;
- Les conclusions de Mme X1 déposées le 20 juin 2019 ;
- Les pièces des parties.

A l'audience publique du 20 juin 2019 :

- la médiatrice a fait rapport ;
- Mme X1 et son conseil ont été entendus.

Les défendeurs ont été régulièrement convoqués. Elles n'ont pas comparu.

## II. Procès-verbal du médiateur de dettes

Mme X1 vit avec son compagnon, elle est la maman de trois enfants à savoir X2 (13 ans), X3 (11 ans) et X4 (8 ans).

Mme X1 travaille et suit des cours payés par son employeur, elle perçoit un salaire de 2.233 € à majorer d'une prime et d'un pécule de vacances. Son compagnon émarge au chômage et perçoit des allocations de chômage de l'ordre de 500 € par mois. Mme X1 perçoit également des allocations familiales à concurrence de 647,25 €. Pendant plusieurs mois, Mme X1 a travaillé les week-ends dans le cadre d'un second contrat de travail, cette activité n'a plus pu être maintenue depuis février 2019.

Elle estime ses dépenses incompressibles à 2.925,75 € en moyenne par mois. Les charges incluent la mensualité hypothécaire de 748,17 €. Le compagnon de Mme X1 participe à raison de 150 € dans le budget nourriture et entretien.

Selon les déclarations de créances reçues, le montant total des dettes s'élève à 99.798,74 € en principal

Mme X1 est propriétaire d'un appartement dans un immeuble à appartements multiples, acquis en 2008 au prix de 125.000 €, financé par un prêt hypothécaire d'un montant de 156.213,37 € accordé par C. Le prêt hypothécaire est régulièrement payé et il n'a pas été dénoncé.

Les créanciers finalement admis de Mme X1 sont au nombre de 5, les deux créances les plus importantes sont celles de B. (divers prêts à tempérament) pour un montant principal de 61.022,03 € et S1 pour un montant de 32.798,83 €, actuellement ramené à 31.819,98 €.

La créance de S1 est cependant contestée par Mme X1, deux procédures les opposent, l'une relative à des arriérés de charges de copropriété et l'autre relative à des infiltrations dont l'appartement de la médiée a été victime.

Le plan amiable prévoyait que Mme X1 reste propriétaire de son immeuble et que celui-ci ne soit pas mis en vente, une remise de dette partielle en capital et une remise totale des accessoires et intérêts.

Le plan prévoyait un dividende de 5.366,59 € pour 2019, et ensuite des dividendes annuels de 2.800 € ainsi qu'une distribution du solde du compte de médiation en fin de plan.

Dans le cadre d'un plan amiable, la durée prévue était de 7 ans

B. et S1 ont émis des contredits, ils s'opposent à une remise de dette partielle en capital si l'appartement n'est pas vendu.

Mme X1 et la médiatrice ont répliqué que la vente de l'appartement serait plus défavorable aux créanciers non-hypothécaires que la réalisation du plan amiable proposé.

Les deux créanciers précités ont maintenu leurs contredits et ont déposé des conclusions en ce sens.

### III. Examen de la demande

#### ➤ Les contredits de B. et S1

La problématique du dossier est liée à l'état et à la valeur actuelle de l'appartement de Mme X1

Cet appartement est situé dans un immeuble (...) des années 1970. D'après l'expert judiciaire désigné par le tribunal de Première instance de Nivelles (actuellement du Brabant wallon) par jugement du 15 juillet 2011, les infiltrations d'eau dont a souffert l'appartement de Mme X1 sont imputables au manque d'étanchéité des joints de resserrage des châssis de fenêtre, à la dégradation du béton de façade et aux ruissellement des eaux provenant de la toiture. L'expert judiciaire retient la responsabilité de S1 dès lors qu'il précise que « les désordres résultent bien d'une négligence de longue durée dans l'entretien des joints en façade, de la toiture et des bétons. La preuve de cette négligence est établie par le manque de respect des règles de l'art qui préconisent des entretiens selon une périodicité citée au point F ci-dessus ». (voir le rapport d'expertise adressé par S1 au tribunal par courrier du 21 juin 2019).

L'expert immobilier évalue, à la date du 21 février 2018, l'appartement en vente de gré à gré à 115.000 €, en vente publique volontaire à 110.000 € et en vente publique forcée à 92.000€.

Il a précisé que même si les désordres imputable à l'humidité étaient réparés, la valeur de l'appartement resterait sensiblement identique, vu sa vétusté et les travaux de rénovation à effectuer non imputables à l'humidité.

Le solde du prêt hypothécaire au 31 mars 2019 était de 125.854,12 €, il est donc supérieur au prix de réalisation de l'appartement.

En d'autres termes, la situation des créanciers empirerait si l'appartement était vendu, puisque d'une part le solde du prêt hypothécaire non couvert par la vente viendrait grossir l'endettement et que les charges de Mme X1 augmenteraient (il n'est plus possible sur le marché locatif actuel de trouver un appartement 3 chambres pour un loyer de 748,17 €).

Si l'appartement devait être vendu, Mme X1 et sa famille devraient rechercher un logement dont le loyer pour loger 5 personnes atteindrait les 1.000 € à 1.200 €, ce qui ne laisserait subsister aucun dividende en faveur des créanciers.

Par ailleurs, il est illusoire de croire que la médiée aurait accès au logement social, endéans un délai raisonnable, dès lors qu'elle ne présente aucune priorité pour accéder à celui-ci

Dès lors que la vente de l'appartement aggraverait durant l'exécution du plan, la situation des créanciers, exiger celle-ci constitue un abus de droit dans le chef de B. et de S1. Ces deux créanciers exercent ainsi leurs droits sans aucun avantage pour eux mais uniquement pour empêcher – pour le principe ?- Mme X1 de conserver son bien immobilier.

Les deux contredits sont déclarés non fondés

#### ➤ Examen du plan proposé par la médiatrice

Le tribunal estime que le plan proposé est proportionné aux revenus et aux charges de Mme X1.

Pour les motifs exposés ci-dessus, la vente de l'appartement de Mme X1 ne rencontre ni les intérêts des créanciers, ni celui de la médiée. La vente de l'appartement mettrait la possibilité pour la médiée et sa famille de vivre conformément à la dignité humaine en péril. En effet, se reloger dans un appartement trois chambres (nécessaire vu la structure de la famille) entraînerait un coût mensuel nettement supérieur à la mensualité hypothécaire même augmentée des charges de copropriété et mettrait le budget en déséquilibre.

La condition de réalisation des biens du médié en cas de remise partielle de dette en capital n'est pas absolue, tant le législateur que la jurisprudence le souligne :

- L'exposé des motifs de la loi du 5 juillet 1998 précise :  
« La réalisation des biens saisissables ne peut être abusive ni inutilement blessante pour le débiteur »<sup>1</sup>.
- Le juge des saisies de Liège éclaire parfaitement la présente problématique :

---

<sup>1</sup> Doc. Parl., ch. Représentants, session ord.1996-1997, n° 1073/1-1074/1, p.46.

« la vente de l'immeuble n'est pas nécessairement inéluctable. Certes, l'article 1675/13 du Code judiciaire prévoit la réalisation des biens. Cette disposition doit toutefois s'analyser de manière raisonnable. Le législateur n'a pas voulu établir une sorte de sanction de la personne surendettée pour laquelle une réduction de dette en capital serait accordée. Cette disposition a une finalité économique : il s'agit d'une mesure dont l'objectif est de désintéresser au maximum les créanciers avant d'opérer la remise de dette. Lorsqu'il s'avère que la vente ne remplirait pas cet objectif, la mesure n'a aucun sens »<sup>2</sup>.

- La Cour de Cassation a également admis que le juge peut déroger à la réalisation des biens saisissables lorsque cette dérogation est nécessaire pour permettre au débiteur de mener une vie conforme à la dignité humaine et/ou lorsque la vente relèverait de l'abus de droit<sup>3</sup>.

En conclusion, le tribunal admet que le paiement de la mensualité hypothécaire soit qualifiée de charge (et ce depuis l'admissibilité), que Mme X1 conserve son appartement et bénéficie d'une remise partielle de dette en capital.

La participation du compagnon de Mme X1 est correctement fixée à 150 € dès lors qu'il prend en charge, également, ses propres frais de nourriture et d'entretien, et également les frais d'essence, d'entretien et de taxe du véhicule utilisé par l'ensemble de la famille.

Mme X1 a largement démontré effectuer des efforts pour pouvoir rembourser partiellement ses créanciers, elle travaille depuis le début du règlement collectif de dettes et elle a même cumulé deux emplois durant une période.

En ce qui concerne les biens mobiliers, ils sont de peu de valeur. Leur mise en vente entraînerait un coût plus élevé que le produit qui peut en être espéré. Cette mise en vente n'est donc de l'intérêt d'aucun créancier.

Les créanciers suivants doivent être considérés comme ayant renoncé à leur créance étant donné qu'ils n'ont pas fait leur déclaration dans le délai légal ou comme n'étant plus titulaires d'une créance:

- E.,
- S.A. A.S.,
- A.,
- S2.

---

<sup>2</sup> Civ. Liège (sais.) 24 octobre 2002, J.L.M.B. 2003, p. 280 à 283.

<sup>3</sup> Cass. 29 février 2008, RG C.06.0142.F, consultable sur [juridat](#); Cass. 3 juin 2013, RG S.11.0145.N/3, consultable sur [juridat](#).

Par ailleurs, les charges de copropriété sont réglées directement par la médiatrice, tout risque de dette nouvelle est ainsi évité et la procédure relative aux dommages subis par l'appartement de Mme X1 du fait de S1 permettra de récupérer des montants qui profiteront aux créanciers.

## V. Décision

L'endettement de Mme X1 s'élève à 99.798,74 € en principal.

Le tribunal ordonne un plan de règlement judiciaire.

- 1°. Mme X1 affectera au règlement collectif de dettes la partie de ses revenus dépassant 2.504,75 € par mois pour autant que ses revenus atteignent ce montant ;

Ce montant doit être adapté annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (indice-santé).

Il peut également être modifié par la médiatrice de dettes en cas d'augmentation ou de diminution des revenus ou des charges de moins de 75 € par mois.

- 2°. La médiatrice retiendra en outre sur le compte de médiation toutes sommes perçues à titre de prime, d'avantage complémentaire, de double pécule de vacances ou de remboursement d'impôts.

Elles seront conservées à titre de réserve.

- 3°. Mme X1 conserve la propriété de son appartement qui ne doit pas être réalisé dans le cadre de la procédure de règlement collectif de dettes ;
- 4°. La mensualité hypothécaire est considérée comme une charge incompressible depuis l'admissibilité ;
- 5°. La médiatrice est invitée à distribuer le dividende de 5.366,59 € à partir du 15 septembre 2019 ;
- 6°. La médiatrice de dettes procèdera à une distribution de 2.800 € pour les créanciers une fois par an, à partir de septembre 2020 à condition que la réserve sur le compte atteigne au moins 4.000 €. Il conservera une somme de 1.000 € à titre de réserve.

7°. Le solde positif de la réserve sera distribué aux créanciers en fin de plan.

8°. Mme X1 ne peut accomplir aucun acte qui augmenterait son endettement.

Elle doit demander l'autorisation au tribunal pour toute dépense exceptionnelle.

9°. Le plan peut être revu en cas de modification significative des revenus ou du patrimoine. Mme X1 doit informer la médiatrice de cette modification.

10°. Le plan sera d'une durée de cinq ans à dater de l'admissibilité, soit à dater du 8 novembre 2016 (fin de plan le 8 novembre 2021).

Il peut être révoqué si Mme X1 ne respecte pas les obligations mentionnées ci-dessus.

11°. La remise de dettes, en capital, intérêts et frais sera acquise à Mme X1 lorsqu'elle aura respecté le plan jusqu'à sa fin. Cette remise porte sur les dettes existant à la date d'admissibilité au règlement collectif de dettes.

\*

\*

La médiatrice de dettes est autorisée à intégrer dans le plan de règlement judiciaire toute nouvelle créance antérieure à l'ordonnance d'admissibilité au règlement collectif et dont le montant est inférieur à 1.000 € en principal, moyennant information du tribunal et des autres créanciers par courrier ordinaire.

La présente décision est opposable à tous les créanciers associés à la procédure, même ceux qui n'ont pas fait de déclaration de créance.

Ainsi jugé par la chambre des vacations extraordinaire (7<sup>ème</sup> chambre) du Tribunal du travail du Brabant wallon, Division Nivelles à laquelle étaient présentes et siégeaient :

FORET MARIELLA, Juge,

..., Greffier