



Numéro de répertoire <b>2020/</b>
Date de la prononciation <b>11/09/2020</b>
Numéro de rôle <b>M. X.</b> <b>15/233/B</b>

Expédition délivrée à  le	Notifié aux parties  le €
---------------------------------	------------------------------------

# TRIBUNAL DU TRAVAIL DE LIEGE

division de Huy

sixième chambre

Jugement

En cause de :

**M. X.**, né le ..., domicilié à ... ;

DEMANDEUR : - comparissant personnellement

.  
Contre :

**C1**, Etablissement de crédit hypothécaire ;

DEFENDEUR – CREANCIER : ayant pour conseil **Me Ad1**, avocat ;

.  
Et :

**S.A. C2**, Etablissement de crédit ;

—  
**S.**, Association de copropriétaires, ayant pour conseil **Me Ad2**, avocat ;

**S.A. R.**, Société de recouvrement ;

**A1**, Etat belge, S.P.F. Finances, Administration de la Perception et du Recouvrement, Cellule Procédure Collective ;

**Me Ad3**, avocat ;

**A2**, Office National de l'Emploi ;

DEFENDEURS – CREANCIERS : défaillants

En présence de :

**Me Md.**, avocat,

MEDIATEUR : comparissant personnellement

.

.

Vu les antécédents de la procédure et notamment :

- le jugement rendu le 28/10/2015, déclarant admissible la demande de règlement collectif de dettes introduite par M. X. et désignant Me Md., avocat, comme médiateur de dettes ;
- le courrier déposé par Me Ad1, conseil de C1, au greffe le 25/04/2017, sollicitant la révocation de la décision d'admissibilité ;
- le courrier déposé par le médiateur de dettes au greffe le 23/05/2017 ;
- le courrier déposé par Me Ad1, conseil de C1, au greffe le 03/07/2017, marquant l'accord du créancier hypothécaire sur la vente du bien immeuble ;
- les courriers déposés par Me Ad1, conseil de C1, au greffe le 23/11/2017, le 28/08/2019 et le 04/11/2019, sollicitant notamment la révocation de la décision d'admissibilité ;
- la requête en autorisation de vente publique déposée par le médiateur de dettes au greffe le 08/11/2019 ;
- les pièces déposées par le médiateur de dettes à l'audience du 12/06/2020.

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 relative à l'emploi des langues en matière judiciaire.

Vu les dispositions des articles 1675/2 à 1675/19 du Code judiciaire ;

#### A l'audience du 12 juin 2020

Le médié, M. X., Me Ad1 pour C1, et le médiateur sont entendus en leurs explications et moyens.

les autres parties à la cause n'ont pas comparu ni personne pour elles bien que régulièrement convoquées et appelées ;

Et ce jour, à l'appel de la cause,

LE TRIBUNAL PRONONCE LE JUGEMENT SUIVANT :

#### **A. QUANT A L'AUDIENCE DU 12 JUIN 2020**

Le médiateur rappelle que le dossier est venu à l'audience du 8 mai 2020 afin d'ordonner la vente publique de l'appartement de M. X. compte tenu du fait que la vente de gré à gré n'a pas pu aboutir du fait d'une prétendue infraction urbanistique relevée par la Ville (...) qui aurait en définitive été abandonnée suite à des modifications législatives.

Le médiateur précise que les acheteurs trouvés ne souhaitent plus acheter ledit appartement mais que M. X. est quant à lui toujours bien décidé à vendre cet appartement.

Tant le médiateur que le médié sollicitent l'autorisation de passer par une vente publique.

A l'audience du 8 mai 2020, le conseil du créancier hypothécaire bien qu'ayant initialement demandé la révocation du règlement collectif de dettes de M. X., souhaitait essentiellement que les choses avancent et souhaitait effectivement la vente publique de l'immeuble.

Le dossier avait été reporté à la demande du Tribunal afin que le médiateur puisse s'assurer que compte tenu de l'absence en définitive d'infraction urbanistique, les acheteurs potentiels n'étaient plus intéressés par l'achat de l'appartement, ce qui est en définitive le cas.

La position du créancier hypothécaire a toutefois diamétralement changé entre les deux audiences puisqu'à l'audience du 12 juin 2020, il précise ne pas souhaiter la vente publique mais bien la révocation de la médiation, estimant que M. X. a commis une faute en ne payant pas son prêt.

Quant à la demande de révocation initiée par le créancier hypothécaire, le médiateur, de même d'ailleurs que le médié, s'y opposent, aucune faute au sens de l'article 1675/15 du Code judiciaire ne pouvant être reproché à M. X.

Quant au conseil de S., il soutient la demande de vente publique du médiateur et du médié.

L'article 1675/16 du Code judiciaire précise que les décisions prises dans le cadre de la procédure en règlement collectif de dettes et rendues par défaut ne sont pas susceptibles d'opposition. Elles sont donc réputées contradictoires (sur la question, voir de Leval, La loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, Fac. de droit de Liège, 1998, p.71)

Le Tribunal constate que deux questions se posent dans le présent dossier puisque le conseil du créancier hypothécaire maintient avec ferveur sa demande de révocation.

Il convient dans un premier temps de vérifier si les conditions de la révocation sont réunies et le cas échéant, il y aura lieu de se pencher sur la question de la vente publique.

## B. QUANT A LA REVOCATION

- Législation applicable

L'article 1675/15 du Code judiciaire dispose notamment que :

« § 1er. La révocation de la décision d'admissibilité ou du plan de règlement amiable ou judiciaire peut être prononcée par le juge devant lequel la cause est ramenée à la demande du médiateur de dettes ou d'un créancier intéressé par le biais d'une simple déclaration écrite déposée ou expédiée au greffe, lorsque le débiteur :

1° soit a remis des documents inexacts en vue d'obtenir ou conserver le bénéfice de la procédure de règlement collectif de dettes;

2° soit ne respecte pas ses obligations, sans que surviennent des faits nouveaux justifiant l'adaptation ou la révision du plan.

3° soit a fautivement augmenté son passif ou diminué son actif;

4° soit a organisé son insolvabilité;

5° soit a fait sciemment de fausses déclarations.

Le greffier informe le débiteur et les créanciers de la date à laquelle la cause est amenée devant le juge ».

Comme l'écrit Ch. BEDORET, « **le médié est soumis à une obligation de bonne foi procédurale et les manquements à cette obligation entraînent une révocation** » (« Le RCD et la révocation », Bulletin social et juridique, mai 2008-1, 387)(citant notamment Bruxelles (9e ch., 14/3/2000, www.strada.be, et Liège , 30/1/2007, www.juridat.be ).

A. FRY et V. GRELLA relèvent une image explicite de cette notion de bonne foi, tirée de la doctrine française : « Elle (la mauvaise foi) ne résulte pas de comportements marqués par l'inconscience, alors même que le surendettement serait considérable ; elle suppose un comportement ouvertement cynique, qui néglige délibérément toute préoccupation de paiement » (JL Aubert, obs. sous Cass. fr. civ., 1re, 4 avril 1991, Defrénois, 1991, art. 35062, n°47) » (« Examen de jurisprudence récente en matière de règlement collectif de dettes », contribution publiée dans Actualités de droit social, Le règlement collectif de dettes, CUP 2010, Volume 116, p. 147).

Il est cependant de jurisprudence constante que la sanction de la révocation, dont les conséquences sont particulièrement lourdes, n'est pas automatique. Ainsi, le juge apprécie souverainement dans quelle mesure la révocation se justifie (Voir notamment T.T. Bruxelles, 2 avril 2015, R.G. n° 12/523/B, www.juridat.be).

La doctrine rappelle ainsi que le juge saisi d'une demande de révocation « dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation et jauge habituellement les faits imputés au débiteur à la lumière des critères suivants : le contexte global (psychologique, physiologique, social, ...) dans lequel évolue le débiteur ; la gravité du manquement ; le caractère fautif ou non du manquement (élément intentionnel, cause d'exonération, etc.) ; la mise en péril des intérêts des créanciers ; la modification du comportement et l'évolution positive du débiteur ; la réparation du manquement par le débiteur » (Ch. BEDORET, « Les fins de procédure », in Ch. BEDORET (dir.), Le fil d'Ariane du règlement collectif de dettes, Anthemis, 2015, p. 588 et s.).

- **Application concrète**

Le Tribunal rappelle que le caractère volontaire de la procédure de règlement collectif de dettes est l'un de ses principes de base.

La bonne foi procédurale est aussi essentielle.

M. X. était âgé de 26 ans lorsqu'il a introduit la présente procédure en règlement collectif de dettes en octobre 2015.

En termes de requête, M. X. explique qu'il ne peut plus faire face à ses dettes et à son crédit hypothécaire car il a acheté un appartement en 2011 nécessitant des travaux, et donc inhabitable et il ne s'est pas rendu compte de la charge des frais de co-propriété.

Dès l'introduction de sa requête en règlement collectif de dettes, M. X. a signalé qu'il avait des arriérés de crédit hypothécaires et qu'il ne savait plus payer son crédit.

Dès l'ordonnance d'admissibilité, le créancier hypothécaire a déposé une déclaration de créance mais n'a pas dénoncé le crédit estimant : *« Par défaut, notre société considère que seul l'arriéré dû au moment de l'admissibilité est intégré à la médiation et que la créance à échoir sera considérée comme hors plan. »*

Le Tribunal constate que cette vision de la procédure en règlement collectif de dettes est bien personnelle ; certes il arrive que le prêt hypothécaire soit maintenu durant la procédure dans l'hypothèse où le bien faisant l'objet du prêt constitue le domicile familial, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, et quoiqu'il en soit, ce genre de demande doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du juge en application de l'article 1675/7 du Code judiciaire puisqu'elle contrevient au principe d'égalité des créanciers.

Ceci est d'ailleurs parfaitement connu du créancier hypothécaire puisque par courrier du 14 mars 2017, son conseil indiquait au médiateur : *« pour l'avenir, veiller à ce que le paiement des mensualités à échoir s'effectue directement au départ du compte de la médiation. Je vous remercie de me faire parvenir la demande d'autorisation que vous ne manquerez pas d'adresser au tribunal du travail à cet égard. »*

Le Tribunal constate qu'à aucun moment ce type d'autorisation n'a été demandée et donc octroyée par le Tribunal, et pour cause, M. X. n'habitait pas le bien toujours en travaux.

Le créancier hypothécaire ne peut dès lors se retrancher derrière un non paiement fautif de la part de M. X. puisque le Tribunal constate que c'est bien parce que ce prêt ne pouvait plus être payé que la procédure a été introduite.

En conséquence, l'attitude du créancier hypothécaire qui estime que seuls les arriérés à la date d'admissibilité constituent la créance, les mois postérieurs à l'admissibilité étant constitutifs de dettes nouvelles, qu'il considère par ailleurs comme fautives et s'en sert comme fondement à la demande de révocation, est critiquable.

Le Tribunal a le sentiment que la manière de procéder du créancier hypothécaire a pour but de se garder un moyen d'invoquer la révocation dans l'hypothèse où la direction prise dans le dossier ne lui convient pas.

Le créancier hypothécaire a une attitude agressive qui ressort sans aucun doute des premiers courriers adressés dès le 12 novembre 2015 et qu'il réitère à plusieurs reprises puisque ni M. X. ni le médiateur ne payait la mensualité hypothécaire comme il l'espérait.

Le Tribunal ne peut admettre une telle attitude qu'il considère comme un abus de droit, le crédit pouvant être dénoncé dès le début de la procédure.

Le Tribunal tient à rappeler que la révocation ne peut avoir lieu que si des reproches peuvent être faits dans le chef du médié, pas lorsque la politique du médiateur ne convient pas au créancier.

Or comme le relève le médiateur, il n'y a aucun motif de révocation, M. X. participant activement à sa médiation et ayant dès le début de la procédure accepté de vendre l'immeuble.

Dès le départ le créancier hypothécaire avait d'ailleurs précisé : « *notre société souhaite obtenir la confirmation de la poursuite du contrat ou, dans le cas contraire votre décision de mise en vente de l'habitation.* », or le médiateur n'a pas confirmé le paiement du prêt mais a bien obtenu l'autorisation de vendre du médié, respectant en cela la demande du créancier hypothécaire.

Cette position était d'ailleurs évidente puisque le médiateur a bien précisé au conseil du créancier hypothécaire par courrier du 18 mai 2017 : « *Selon moi, il n'y a pas lieu de révoquer la procédure de règlement collectif de dettes dans la mesure où M. X. collabore parfaitement à la procédure et que l'aggravation de son passif est due au fait qu'il lui est impossible d'assumer la mensualité hypothécaire d'un bien qu'il n'occupe pas.* », ce qui était bien la cause initiale de la demande en règlement collectif de dettes.

Le conseil du créancier hypothécaire a d'ailleurs répondu qu'il marquait son accord sur la vente de l'appartement par courrier du 3 juillet 2017 et encore par courrier du 26 août 2019 où il marque son accord sur la vente publique sans invoquer de révocation.

Il ne peut déceimment être fait reproche à M. X. d'une part d'avoir un appartement en travaux et d'autre part du fait que la Ville (...) invoque une infraction urbanistique puis se rétracte, ce qui impliquait inévitablement une difficulté à trouver des acquéreurs pour ledit immeuble.

Toutefois, le Tribunal constate que M. X. est bien d'accord sur la vente, en vente publique dudit appartement, puisque plus de 4 ans s'est passé depuis qu'il a donné son accord sur la vente.

Aucun reproche ne peut donc être fait à M. X. et les conditions de la révocation telles que prévues à l'article 1675/15 du Code judiciaire ne sont donc pas réunies, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de révocation du créancier hypothécaire.

### **C. QUANT A L'AUTORISATION DE VENTE PUBLIQUE**

L'article 1675/7, §3 du Code judiciaire dispose que :

*« § 3. La décision d'admissibilité entraîne l'interdiction pour le requérant, sauf autorisation du juge:*

- d'accomplir tout acte étranger à la gestion normale du patrimoine;*
- d'accomplir tout acte susceptible de favoriser un créancier, sauf le paiement d'une dette alimentaire mais à l'exception des arriérés de celle-ci;*
- d'aggraver son insolvabilité ».*

M. X. est plein propriétaire d'un appartement, sis (...).

Cet immeuble est inoccupé.

Un compromis de vente pour un montant de 82.000€ avait été signé mais la vente a été abandonnée suite à une information erronée d'infraction urbanistique donnée aux acheteurs potentiels par la ville (...).

Le médiateur a, de son côté, fait les démarches pour connaître exactement l'étendue de ladite infraction et après intervention de l'architecte (...), la ville (...) est revenue sur ses déclarations et a confirmé qu'aucune infraction urbanistique n'avait été faite.



Le bien peut donc à nouveau être offert à la vente, toutefois compte tenu de la difficulté de le vendre de gré à gré et vu le délai écoulé depuis l'ordonnance d'admissibilité le 28 octobre 2015, le Tribunal est d'accord avec le médiateur et le médié sur le fait qu'il est nécessaire à présent de recourir à une vente publique.

Le Tribunal relève que le créancier hypothécaire sollicite, à titre subsidiaire, ladite vente.

Il est évident que la vente de cet immeuble bénéficiera à l'ensemble des créanciers puisque M. X. est plein propriétaire, ce qui lui permettra d'apurer à tout le moins une partie de ses créances.

Dans les circonstances décrites en termes de requête, le médiateur de dettes sollicite l'autorisation de mettre ce bien immeuble en vente.

Le Tribunal rappelle le contenu de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire, qui énonce que :

*« § 1erLorsqu'au cours de l'élaboration ou de l'exécution du plan, des biens meubles ou immeubles doivent être réalisés, sur la base de l'article 1675/7, § 3, ou sur la base du plan de règlement amiable ou judiciaire, la vente, publique ou de gré à gré, a lieu conformément aux règles de l'exécution forcée sans signification préalable d'un commandement ou d'une saisie. En cas de vente publique immobilière, celle-ci a lieu conformément aux articles 1580, 1582 et suivants. En cas de vente de gré à gré, elle a lieu conformément à l'article 1580bis ou 1580ter.*

*§ 2 Lorsque des immeubles appartiennent en copropriété au débiteur et à d'autres personnes, le tribunal du travail peut, sur demande du débiteur ou du médiateur de dettes agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire, ordonner la vente des immeubles indivis. Les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie ainsi que les autres copropriétaires doivent être appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifié au moins huit jours avant l'audience. Il en est de même du débiteur en cas de plan de règlement judiciaire. En ce cas, la vente se fait à la requête du médiateur de dettes seul.*

*En cas d'accord de tous les copropriétaires quant à la vente de l'immeuble indivis, le tribunal du travail peut autoriser celle-ci, sur demande conjointe du débiteur ou du médiateur de dettes agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire et des autres copropriétaires, après avoir appelé les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi que les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie doivent être appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifié au moins huit jours à l'avance. Il en est de même du débiteur en cas de plan de règlement judiciaire.*

*§ 3 Dans tous les cas, l'ordonnance mentionne l'identité des créanciers et des copropriétaires dûment appelés à la procédure.».*

La vente envisagée est de nature à rétablir ou d'améliorer la situation financière de M. X. et à lui permettre, dans la mesure du possible, de payer ses dettes en lui garantissant simultanément qu'il pourra mener une vie conforme à la dignité humaine (*confer article 1675/3 du Code judiciaire*).

En toute logique, la vente de l'immeuble de M. X. est favorable à l'intérêt des créanciers.

Dans ces circonstances, le Tribunal considère qu'il convient d'accorder au médiateur de dettes l'autorisation sollicitée.

**PAR CES MOTIFS,**

Nous, Valérie DE CONINCK, Juge, auprès du tribunal du travail de Liège, division de Huy, assistée de M. ..., assistant au Tribunal du Travail de Liège, division Huy, assumé en qualité de greffier (PV d'assumption du 05/06/2020),

Statuant contradictoirement à l'égard du médié, M. X., et de C1, créancier, et par défaut non susceptible d'opposition à l'égard des autres parties et créanciers, en présence du médiateur,

Vu l'article 1675/15 du Code judiciaire ;

Vu les articles 1675/7,§3, et 1675/14 bis du Code judiciaire;

Vu les articles 1580 et 1581 du Code judiciaire ;

**Rejette la demande de révocation du créancier hypothécaire.**

**Ordonne la vente publique de l'immeuble** dont M. X. est plein propriétaire à savoir un appartement, sis (...).

Dit que la vente devra intervenir **dans un délai de 6 mois** à dater de la notification de cette décision ;

**Désigne Nt., Notaire**, de résidence à (...) qui devra prêter son ministère pour procéder aux opérations de vente publique de l'immeuble, ainsi qu'à la rédaction et à la signature de l'acte authentique de vente ;

Ordonne au Notaire de faire application de l'article 1653 du Code judiciaire ;

Pour autant que de besoin, ordonne au Notaire désigné, après signature de l'acte authentique de vente, et après paiement des frais et honoraires générés par celle-ci, de payer les créanciers hypothécaires et fiscaux (intérêts arrêtés au jour de la décision d'admissibilité), puis de verser ensuite la part du prix de vente revenant à M. X. sur le compte ouvert dans le cadre de la médiation de dettes ;

Confirme que le créancier ayant pris inscription hypothécaire, les créanciers privilégiés inscrits et les créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie ont été appelés à la procédure d'autorisation par pli judiciaire conformément aux articles 1326,§2 et 1675/14 bis, §2, alinéa 2 du Code Judiciaire ;

Au vu de ce qui précède et conformément aux articles 1326 et 1675/14 bis du Code judiciaire, dit pour droit que la vente emporte de plein droit délégation au profit des créanciers ;

Charge le médiateur de la surveillance et du contrôle de l'exécution de la mesure prise et l'invite à adresser au tribunal un nouveau rapport lorsque la vente aura été réalisée, sans préjudice bien entendu de l'article 1675/14 du Code judiciaire ;

Invite le greffe à notifier la décision au Notaire désigné ;

Renvoie la cause au rôle ;

Prononcé à l'audience publique de la sixième chambre du Tribunal du travail de LIEGE, division de Huy, le ONZE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT.

Le Greffier,

Le Juge