



Numéro de rôle : 11/273/B
Numéro de répertoire : 20/
Chambre : 5^{ème} chambre RCD
Parties en cause : M. X1 Mme X2 c/ Divers créanciers
Jugement de clôture- incident

Expédition

Délivrée à :	Délivrée à :
Le :	Le :

Appel

Formé le :
Par :

**TRIBUNAL DU TRAVAIL
DU HAINAUT
Division de Charleroi**

JUGEMENT

**Audience publique du 12
mars 2020.**

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

La 5^{ème} chambre du Tribunal du travail du Hainaut, division de Charleroi, après en avoir délibéré, a rendu le jugement suivant :

EN CAUSE DE : M. X1, né le ... 1980,
MEDIE,
ayant comparu en personne aux audiences du 14.11.2019, 09.01.2020 et 13.02.2020,

Mme X2, née le ... 1978,
MEDIEE,
ayant comparu en personne à l'audience du 14.11.2019,

CONTRE : SA C1, Etablissement de crédit hypothécaire social,
CREANCIER,
demandeur en règlement d'incident,
comparaissant par Me Ad1, avocat,

1. SA C2, Etablissement de crédit ;
2. SA R., Société de recouvrement ;
3. A1, Administration communale ;
4. A2, Etat belge, SPF Finances, Administration de la Perception et du Recouvrement, Cellules Procédures Collectives ;

CREANCIERS,
Ni présents, ni représentés à l'audience.

EN PRESENCE DE : Nt1, Notaire, désignée par une ordonnance du 5 octobre 2016 du Tribunal de première instance de Namur, aux fins de remplir les missions de Nt2, Notaire.
Partie défenderesse en règlement d'incident, convoquée en chambre du conseil,
Ni présente, ni représentée à l'audience.

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

ET DE : **Me Md.,** Avocate,
Médiatrice de dettes, comparaisant en personne.

1. Procédure.

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire et ses modifications dont il a été fait application ;

Vu l'ordonnance du 24 mai 2011 rendue par le Tribunal du travail admettant M. X1 et Mme X2 au bénéfice de la procédure en règlement collectif de dettes sur pied de l'article 1675/6 du Code judiciaire et nommant en qualité de médiateur de dettes Me Md., Avocate ;

Vu le jugement prononcé le 29 septembre 2011 par le Tribunal de céans autorisant la vente de l'immeuble des médiés sis ..., pour une somme de 65.000 € et désignant Nt2 pour recevoir l'acte authentique de vente ;

Vu l'ordonnance rendue le 21 février 2013 par Madame le juge COPIN homologuant un plan amiable d'une durée de 6 ans prenant cours le 21 février 2013 ;

Vu le courrier du 5 juin 2019 du juge du Tribunal interpellant le médiateur sur la vente de l'immeuble et sur l'absence de réduction de la créance hypothécaire ;

Vu le courrier du 7 août 2019 de Nt1 reçu au greffe le 8 août 2019 communiquant le procès-verbal d'ordre dressé le 14 septembre 2012 et le contredit formulé par C1 le 19 octobre 2012 ;

Vu les requêtes en clôture et en règlement d'incident déposées au greffe par la médiatrice le 19 septembre 2019 ;

Vu les plis réguliers en la forme sur pied de l'article 1675/14 § 2 du Code judiciaire pour l'audience du 14 novembre 2019 ;

Vu les conclusions de C1 reçues au greffe le 10 décembre 2019 et son dossier de pièces envoyé via e-deposit ;

Vu la note d'audience déposée le 9 janvier 2020 par la médiatrice de dettes et la déclaration de créance de Nt1 déposée le 9 janvier 2020 ;

Entendu le médiateur de dettes et le conseil de C1 en leur explications, à l'audience publique du 9 janvier 2020 et du 13 février 2020, date à laquelle la cause a été prise en délibéré ;

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

Vu les requêtes en taxation et le livre-journal des comptes de médiation déposés au greffe le 18 février 2020.

2. Faits et rétroactes.

Les faits pertinents peuvent être résumés comme suit au vu des explications du médiateur, de C1 et de Nt1 (voir le courrier du 16 septembre 2019 dudit notaire).

Le 27 juillet 2007, C1 a octroyé un prêt hypothécaire d'un montant de 123.392,22 € à M. X1 et Mme X2 pour l'achat d'un immeuble sis

En 2009, M. X1 et Mme X2 se sont séparés. A l'époque, ils ont été voir Nt2 pour envisager dans un premier temps la cession des droits indivis de M. X1 à Mme X2. Ce projet ne s'est pas concrétisé faute pour Mme X2 d'avoir obtenu la désolidarisation des engagements de M. X1 envers C1.

Le 15 avril 2010, M. X1 et Mme X2 ont signé un mandat de mise en vente pour confier à Nt2 la vente de leur immeuble.

Un procès-verbal d'enchère clôturant les offres a été établi le 27 août 2010. La dernière offre reçue s'élevait à 65.000 € outre les frais tels que fixés par l'article 9 du procès-verbal. Il semble que C1 n'ait pas été informée de cette procédure et ait refusé de donner mainlevée.¹

Par une ordonnance du 24 mai 2011 rendue par le Tribunal du travail, M. X1 et Mme X2 sont admis à la procédure de règlement collectif de dettes.

Le 25 juillet 2011 une requête en autorisation de vente l'immeuble des médiés est déposée par la médiatrice laquelle précise que les médiés ont informé qu'ils avaient reçu et accepté l'enchère maximum d'un montant de 65.000 €.

Par jugement du 25 septembre 2011, le Tribunal de céans, autorise, en application des articles 1675/7, 1675/14bis et 1580 du Code judiciaire, la vente de l'immeuble pour le prix minimum 65.000 €. On note que C1, qui avait été convoquée, n'a pas comparu à l'audience fixée pour la vente de l'immeuble.

Un plan amiable d'une durée de 6 ans est établi par la médiatrice et ce plan amiable est homologué par une ordonnance de cabinet rendue le 21 février 2013 par la juge du Tribunal du travail en charge du dossier à l'époque.

Durant des années, le Tribunal du travail n'est pas tenu informé des suites de la vente de

¹ Voir les courriers des 5 juillet 2011 de Ad2, conseil à l'époque de C1, pièces 13 et 14 du dossier de C1.

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

l'immeuble et est notamment dans l'ignorance qu'un contredit a été formulé par courrier du 19 octobre 2012 par C1 au procès-verbal d'ordre établi le 14 septembre 2012 par Nt2.

Le 14 mars 2019, la médiatrice de dettes dépose une requête en clôture eu égard au terme du plan amiable (soit un terme au 21 février 2019). Cette requête ne faisant aucune allusion au sort de la vente de l'immeuble et reprenant l'intégralité du montant de la déclaration de créance de C1, un courrier est adressé le 5 juin 2019 par le Tribunal du travail pour interpellé la médiatrice sur la distribution du prix de la vente de l'immeuble.

Par courriel du 28 juin 2019, C1 a informé qu'elle maintenait le contredit qu'elle avait formulé à l'époque en octobre 2012.

Le 8 août 2019, Nt1 - désignée par une ordonnance du 5 octobre 2016 du Tribunal de première instance de Namur pour remplir les missions judiciaires dont Nt2 était chargé - a adressé au Tribunal du travail une note d'observations et a communiqué

- le procès-verbal d'ordre établi le 14 septembre 2012.
- le contredit formulé le 19 octobre 2012 par C1 à Nt2.
- la réponse du 29 novembre 2012 de Nt2 à C1.

Le procès-verbal d'ordre ne détaillant pas les postes « frais réels de la vente » et « frais de publicité vacation », le tribunal a sollicité des précisions sur les postes repris dans le PV d'ordre.

Par courrier du 16 septembre 2019, Nt1 a repris poste par poste les frais mentionnés dans le PV d'ordre.

Deux requêtes en clôture et règlement d'incident ont été déposés le 19 septembre 2019 par la médiatrice de dettes.

3. Discussion.

Avant de pouvoir clôturer la procédure de règlement collectif de dettes et répartir le solde des comptes de médiation entre les créanciers, il convient de trancher le contredit du créancier hypothécaire pour fixer le montant que ce créancier doit recevoir des suites de la vente de l'immeuble.

3.1. Incident quant au prix devant revenir au créancier hypothécaire par rapport aux frais du notaire.

Le PV d'ordre du 14 septembre 2012 prévoit qu'il reste à distribuer, après les frais, un montant de 57.702,23 € qui doit revenir entièrement à C1.

Le PV d'ordre reprend un actif de 75.748,36 € (sous réserve des intérêts du compte ouvert en suite du paiement du prix) et un passif de 18.697,77 €.

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

L'actif reprend le prix principal de la vente (65.000 €) les frais forfaitaires d'acquisition 16% (10.400 €) et la quote-part dans le précompte immobilier (348,36 €).

Suivant le PV d'ordre, les frais à prélever par privilège sont :

- | | |
|--|-------------|
| a) Les frais réels de l'acte de vente : | 12.165,08 € |
| b) Les frais de publicité et vacation engagés par l'étude du notaire : | 1.777,24 € |
| c) Les frais de négociation dus au notaire (2%) : | 1.300 € |
| d) Les frais et honoraires du certificat notarié et de la radiation : | 705,45 € |
| e) La provision pour les frais et honoraires du présent acte d'ordre et ses suites : | 2.750 € |

Par courrier du 16 septembre 2019, Nt1 a détaillé les frais à prélever par privilège :

A) Les frais réels de la vente:

• procès-verbal d'enchères du **27 août 2010** :

-droit d'enregistrement	25,00 €
-honoraires (A.R. du 16 décembre 1950 modifié par A.R. du 20 juillet 2000) selon barème	8,55 €
-droits d'écriture	50,00 €
-frais administratifs, copies, correspondance	154,44 €

• acte de vente du **27 janvier 2012** :

-droit d'enregistrement (articles 44 et 45 du Code des droits d'enregistrement + barème de l'Enregistrement sur les charges)	8.190,00 €
-honoraires (A.R. du 16 décembre 1950 modifié par A.R. du 20 juillet 2000) selon barème	1.397,13 €
-droits d'écriture	50,00 €
-transcription hypothécaire	249,71 €
-frais administratifs et de recherches 2010	939,18 €
-frais de renouvellement des recherches 2011	495,82 €
-TVA	<u>605,25 €</u>
Soit au total :	12.165,08 €

B) Les frais de publicités et vacations engagés par l'étude du notaire soussigné:

-inscription sur le site 1	30,00 €
-inscription sur le site 2	50,00 €
-publications dans le journal 1	
-mai	108,00 €
-juin	108,00 €

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

- juillet	108,00 €
- août	113,00 €
-publications dans les journaux 2 et 3	
- avril	91,50 €
- mai	173,53 €
- mai	91,50 €
- juin	91,50 €
- juin	358,21 €
- août	187,43 €
- août	99,00 €
-Vacations (10 %du montant total des publicités)	161,57
Soit un total de :	1.777,24

C) Les frais de négociation dus au notaire soussigné (2 - article 8 du mandat de mise en vente) : 65.000,00 x 2 % = 1.300,00 €

D) Les frais et honoraires du certificat notarié et de la radiation qui s'ensuit TVAC :

-droit d'enregistrement :	75,00 €
-honoraires selon barème	176,25 €
-frais administratifs, correspondance, expédition	141,36 €
-frais de radiation	246,14 €
TVA	66,70 €
Soit un total de	705,45 €

E) La provision pour les frais et honoraires de l'acte d'ordre et de ses suites, TVAC:
Frais et honoraires de l'acte d'ordre:

-droits d'enregistrement	25,00 €
-droits d'écriture	50,00 €
-honoraires selon barème	1.128,85 €
-frais administratifs, copie, lettres recommandées, sommations	425,90 €
-frais de l'huissier de justice	230,56 €
-TVA	385,41 €
Soit un total de	2.245,72 €

F)Provision pour la clôture de l'acte d'ordre : 524,73 €, acte non reçu à ce jour vu le contredit déposé par C1.

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

Position des parties

Le 19 octobre 2012, C1 a formulé un contredit libellé comme suit :

(...)

« *-Tout d'abord, ne s'agissant pas d'une vente publique, le procès-verbal d'ordre n'est pas nécessaire et ne fait que générer des frais injustifiés dans le cadre d'un règlement collectif de dettes ; tout au plus un projet de répartition est plus indiqué ;
Ensuite, s'agissant d'une vente de gré à gré, il n'appartient pas au créancier hypothécaire 1^{er} inscrit de supporter des frais réels, ceux-ci étant toujours largement couverts par le forfait repris dans le tarif légal en la matière, au pire comptabilisés à charge des acquéreurs ;
Votre note de frais de publicité et vacations semble très élevée par rapport à un état de frais moyen de la plupart de vos confrères ; en effet, ceux-ci établissent un contrat de mise en vente avec une provision estimée pour une période de 6 mois à un maximum de 750 €. Vous voudrez bien m'en fournir le détail ;
Lors de l'entretien téléphonique que vous avez eu avec notre expert chargée de l'évaluation du bien en date du 07 avril 2011 (...) vous lui aviez précisé que le type de vente, peu commun, que vous avez réalisé réduisait les frais. En effet, étant des frais de vente de gré à gré, cela était « dans notre intérêt » ! Ce qui est loin d'être le cas puisque la vente est grevée non seulement de tous les frais inhérents à une vente publique mais également ceux d'une vente de gré à gré : frais de négociation de 2 %, frais de publicités exorbitants, frais de procès-verbal d'ordre, comptabilisation de frais réels. L'un exclut l'autre. »*

Par un courrier circonstancié du 29 novembre 2012, Nt2 a répondu à C1 ; il a, notamment, justifié le recours à la procédure d'ordre permettant d'assurer le caractère purgeant de la vente.

Actuellement les arguments développés en conclusions par C1 sont différents de ceux invoqués dans le contredit : ils sont centrés sur l'antériorité des frais réclamés par le notaire pour les frais de négociation (2%) et le procès-verbal d'enchères du 27 août 2010 qui auraient dû faire l'objet d'une déclaration de créance .

C1 soutient qu'elle n'a jamais été informée de la procédure d'adjudication par appel d'offre et que ce n'est que le 17 mars 2011 qu'elle a appris par le biais du conseil des futurs médiés la vente du bien. Ce n'est que par courrier du 21 juin 2011 que Nt2 a transmis à C1 la copie de l'acte de clôture des offres signé le 27 août 2010.

C1 sollicite :

« *A titre principal, de dire pour droit que les frais de la vente (à savoir l'ensemble des frais réclamés relatifs à l'acte établi le 27 août 2010 (25 €+ 8,55 €+ 50 €+ 154,44 €) ainsi que les frais liés à la procédure particulière d'appel d'offres (1.397,13 € + 939,18 €+ 495,82 € + 605,25 €) les frais de publicité (1.777,24 €) outre les frais de négociation à concurrence de 1.300 € ont été engagés*

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

avant la procédure de règlement collectif de dettes et auraient dû faire l'objet d'une déclaration de créance et entrer dans le plan amiable.

Par conséquent constater que ces frais n'ont pas été déclarés conformément à l'article 1675/9 du Code judiciaire et que le notaire est réputé renoncé à ses frais.

A titre subsidiaire, dire que pour droit que C1 n'a pas à supporter les frais de la procédure relatifs au procès-verbal d'enchères du 27 août 2010 qui ont été exposés sans avoir reçu son accord.

A titre infiniment subsidiaire, dire pour droit que les frais de négociation réclamés (1.300 €) font « doublon » avec les honoraires réclamés dans le cadre de l'acte du 27 janvier 2012 (1.397,13 € d'honoraires).

Dire pour droit que la somme de 524,73 € à titre de « clôture de l'acte d'ordre » est définitive ».

Dans ses requêtes, la médiatrice exposait que les frais réclamés par le notaire semblaient justifiés eu égard aux pièces et factures produites et elle demandait d'écarter le contredit de C1.

La position actuelle de la médiatrice de dettes est de dire que les frais et honoraires liés au procès-verbal du 27 août 2010 ont été exposés avant l'ordonnance d'admissibilité et ne doivent pas être privilégiés. Elle considère que tous les frais administratifs et frais de publicité relatifs à l'appel d'offre, soit un total de 3.151,64 €, doivent faire l'objet d'une déclaration de créance et être intégrés au passif admis au plan amiable avant la clôture.

Nt1 n'a pas conclu mais a fait parvenir le 9 janvier 2020 au médiateur de dettes une déclaration de créance d'un montant de 3.151,64 €.

C1 soutient à titre subsidiaire que cette déclaration de créance est tardive sur base de l'article 1675/9 du Code judiciaire.

Position du Tribunal.

Rappel des principes qui gouvernent la procédure de règlement collectif de dettes.

Sur le plan des principes juridiques, il convient de rappeler que conformément à l'article 1675/7 §1er du Code judiciaire, la décision d'admissibilité fait naître une situation de concours entre les créanciers et a pour conséquence la suspension du cours des intérêts et l'indisponibilité du patrimoine du débiteur.

Les dettes échues au moment de la naissance du concours figurent au passif de la masse. Il importe peu que ces dettes soient chirographaires, privilégiées ou hypothécaires ; à partir du moment où elles étaient exigibles le jour où le concours est né, elles figurent dans la masse.

Les dettes contractées après l'ordonnance d'admissibilité sont des dettes nouvelles qui échappent à la règle du concours entre les créanciers.

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

L'ordonnance d'admissibilité entraîne une « cristallisation du passif » au jour de l'admissibilité. La doctrine précise que : « *L'objectif de cette mesure est de fixer de manière irrévocable la position des créanciers (...) En fixant une fois pour toutes les positions respectives des créanciers, l'établissement de plans devrait être facilité.*

Cette suspension se poursuit durant toute la procédure : elle ne prend fin qu'avec son rejet, son terme ou sa révocation, sous réserve des stipulations du plan de règlement (article 1675/7 §4 du Code judiciaire).

La règle s'applique à toutes sortes d'intérêts : judiciaires, légaux, et conventionnels ».

(Voir la contribution de G. MARY, qui cite à cet égard les travaux préparatoires, dans l'ouvrage « Le fil d'Ariane du règlement collectif de dettes », Anthémis, 2015, p.167).

En ce qui concerne les obligations des créanciers, il faut se référer à l'article 1675/9 du Code judiciaire.

L'article 1675/9 § 2 du Code judiciaire prévoit que la déclaration de créance doit être faite au médiateur de dettes dans le mois de la décision d'admissibilité, soit par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, soit par déclaration en ses bureaux avec accusé de réception.

La déclaration de créance doit indiquer la nature de la créance, sa justification, son montant en principal, intérêts et frais, les cause éventuelles de préférence ainsi que le procédures auxquelles elle donnerait lieu.

Le §3 de la disposition légale dispose que :

« Si un créancier ne fait pas de déclaration de créance dans le délai visé au §2, alinéa 1er, le médiateur de dettes l'informe par lettre recommandée avec accusé de réception, qu'il dispose d'un dernier délai de quinze jours, à compter de la réception de cette lettre, pour faire cette déclaration. Si la déclaration n'est pas faite dans ce délai, le créancier concerné est réputé renoncer à sa créance. Dans ce cas, le créancier perd le droit d'agir contre le débiteur et les personnes qui ont constitué une sûreté personnelle. Il récupère ce droit en cas de rejet ou de révocation du plan. Le texte du présent article est imprimé sur la lettre visée à l'alinéa 1er ».

Pour être valable, la déclaration de créance doit indiquer les éléments repris à l'article 1675/9 §2 du Code judiciaire. La Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 5 septembre 2008 qu'à défaut de contenir les éléments qui permettent au médiateur de tenir compte d'une créance, l'écrit qui tend à introduire celle-ci ne vaut pas comme déclaration de créance au sens de l'article 1675/9 §2 du Code judiciaire (Cass.(1^{ère} ch.) 5 septembre 2008, RG n°C.06.0673, à consulter sur juridat.be). Commentant cet arrêt, Monsieur BEDORET, en conclut que :

« A supposer qu'un créancier fasse une déclaration de créance dans le délai légal et introduise après l'expiration de celui-ci une déclaration complémentaire sans justification particulière, cette deuxième déclaration devra être écartée en raison de sa tardiveté et ne pourra pas davantage être admise comme un fait nouveau justifiant un amendement du plan de règlement » .(voir C. BEDORET, le RCD et la déclaration de créance, Bulletin social et juridique, janvier 2009-2, p.4).

Dans un jugement du 22 juin 2009, le Tribunal du travail de Liège a également jugé que :

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

« Lorsqu'il dépose sa déclaration de créance, tout créancier est tenu de vérifier toutes les créances certaines liquides et exigibles dont il dispose à l'égard du médié, dans le strict respect des règles fixées par l'article 1675/9 §2 du Code judiciaire. Un créancier négligent et/ ou imprudent ne peut par la suite intégrer une créance complémentaire (et non pas nouvelle) à sa créance initiale, lorsque les nombreuses mesures de publicité légales ont été réalisées à son égard. Une telle créance complémentaire ne peut être intégrée dans un plan judiciaire antérieurement fixé et ce créancier est réputé avoir renoncé à cette créance par application analogique de la disposition de l'article 1675/9, §3 du Code judiciaire ».

{voir T.Trav. Liège 22 juin 2009, R.G. 07/3196 consultable sur le site juridat ; voir dans ce sens T.Trav. Charleroi (5ème ch.) 23 février 2012, R.G n°09/80 et T.Trav. Charleroi (5ème ch.) 30 janvier 2014, R.G. n°12/734).

Il faut considérer au vu de cette jurisprudence que le créancier ne peut majorer sa créance par rapport à sa déclaration de créance initiale sauf à considérer qu'il a expressément mentionné des réserves dans sa déclaration de créance en précisant qu'il s'agit d'un montant provisionnel, ce qui peut être le cas dans l'hypothèse de factures de consommation de gaz ou d'électricité.

En résumé, il est essentiel que la déclaration de créance contienne tous les éléments permettant au médiateur de tenir compte de cette créance dans le règlement de dettes. Le médiateur serait paralysé dans l'exécution de sa mission s'il ne pouvait connaître exactement le montant de la masse passive et sa constitution exacte en sorte qu'il faut considérer que la déclaration de créance doit être libellée de manière complète et définitive.

Règles applicables aux ventes d'immeuble.

Il convient de se référer aux dispositions du code judiciaire notamment les articles 1675/14 bis du Code judiciaire et l'article 1580 du Code judiciaire tels qu'en vigueur avant leur modification par la loi du 11 août 2017.²

L'article 1639 du Code judiciaire prévoit que les ventes mentionnées à l'article 1326 du code judiciaire, qui emportent délégation de plein droit du prix au profit des créanciers, sont suivies d'un d'ordre.

Les règles de l'exécution forcée doivent être respectées à l'exception de la signification d'un commandement ou d'une saisie préalablement à la vente.

En ce qui concerne les frais et honoraires que peuvent réclamer le notaire, celui-ci est soumis aux règles de déontologie émanant de la chambre nationale. Le notaire peut être chargé de l'exécution d'exposer en vente de gré à gré et de négocier des biens immobiliers moyennant un contrat écrit émanant du propriétaire du bien. Le salaire de négociation dû au notaire en cas de conclusion est fixé librement entre le notaire et le propriétaire. En ce qui concerne la mission du notaire pour la distribution du produit de la vente, la pratique s'est orientée vers la rédaction d'un

² La loi du 11 août 2017 est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2018.

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

ordre simplifié (ou allégé).³

Par ailleurs, si le Tribunal du travail est compétent dans le cadre de sa saisine permanente pour connaître des incidents qui peuvent survenir dans le cadre d'une vente d'immeuble, autorisée ou ordonnée dans le cadre d'un règlement collectif de dettes, et à l'occasion du PV d'ordre, le Tribunal n'est pas compétent pour connaître d'une demande de mise en cause de la responsabilité professionnelle du notaire.

Application.

Il n'y a pas lieu d'aborder le reproche fait à Nt2 par le créancier hypothécaire qui estime que Nt2 aurait commis une faute car il n'aurait pas à l'époque prévenu C1 du recours à l'appel d'offre (voir pièce n°13 du dossier de C1). Cette question ne relève pas de la compétence du Tribunal de céans.

Il n'y a pas lieu non plus de revenir sur la nécessité d'établir un PV d'ordre allégé dans le cas d'une vente de gré à gré intervenant dans le cadre d'une procédure collective d'insolvabilité (voir F GEORGES, « L'effet des purges des ventes immobilières suite à la procédure de liquidation partage judiciaire », in « La nouvelle procédure de liquidation partage » Bruxelles, Anthémis 2012 ; voir aussi la doctrine précitée C.BEDORET, « Le fil d'Ariane du règlement collectif de dettes », Anthémis, 2015, p.550 et 551).

La question qui subsiste est celle de savoir si les frais et honoraires dus au notaire pour les devoirs accomplis avant l'ordonnance d'admissibilité sont privilégiés sur la vente ou s'ils doivent faire l'objet d'une déclaration de créance.

Le Tribunal de céans estime que les frais liés au mandat de mise en vente signé le 15 avril 2010 (soit avant l'admissibilité) et les frais liés au procès-verbal d'enchères du 27 août 2010 ne peuvent pas être privilégiés sur le prix de la vente dès lors qu'ils se rapportent à une période antérieure à l'ordonnance d'admissibilité.

Implicitement Nt1 a marqué son accord sur le fait que les frais directement liés au procès-verbal d'enchères soient retirés des frais privilégiés sur la vente ; le notaire a ainsi fait une déclaration de créance d'un montant de 3.151,64 €.

A l'audience du 13 février 2020, il a été précisé qu'un accord n'avait pu être trouvé avec le notaire qui fait valoir que l'argument de « l'antériorité des frais du notaire » n'a pas été soulevé à l'époque du contredit et serait tardif.

A partir du moment où la matière touche à l'ordre public s'agissant d'une procédure collective d'insolvabilité, et dès lors que les ventes d'immeubles se font sous le contrôle du juge, un créancier peut faire valoir un argument qu'il n'avait pas soulevé initialement dans le cadre du

³ Voir sur ces questions : la contribution de C. BEDORET, questions spéciales, pages 538 à 550 dans l'ouvrage « Le fil d'Ariane du règlement collectif de dettes », Anthémis, 2015.

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

contredit. Au demeurant, les détails des postes mentionnés par Nt2 n'ont été fournis que par courrier de Nt1 du 16 septembre 2019.⁴

La somme de 3.151,64 € ne doit donc pas être prise en compte dans le calcul des frais privilégiés du notaire.

Par ailleurs, c'est à tort que le créancier hypothécaire soutient que la déclaration de créance du 9 janvier 2020 du notaire est tardive au motif que le notaire était informé de la procédure. La sanction de déchéance prévue à l'article 1675/9 §3 du Code judiciaire ne peut pas s'appliquer car ni Nt2, ni son successeur Nt1, n'a reçu un courrier recommandé du médiateur en application de l'article 1675/9 §3 du Code judiciaire.

Cette déclaration de créance n'est pas tardive et peut être intégrée au passif admis au plan amiable. Cette intégration se fait toutefois sans effet rétroactif. Cette créance sera prise en compte uniquement pour la répartition du solde des comptes de médiation.

Quant aux autres postes contestés par C1, à savoir les frais de renouvellement des recherches 2011 (939,18 €) et les honoraires de négociation de vente (1.300 €), ils peuvent être repris dans les frais privilégiés.

Comme le relève la médiatrice de dettes dans sa note, les frais de renouvellement des recherches ont été fait à sa demande et sont donc privilégiés et les honoraires de négociation de vente ne sont dus que lorsque la vente se concrétise, soit après l'admissibilité.

Enfin, les honoraires de négociation de vente (1.300 €) ne font pas double emploi avec les honoraires pour l'acte de vente du 27 janvier 2012 (1.397,13 €) ; ces honoraires couvrent des prestations différentes.

Par conséquent doit être retirée des frais à prélever par privilège la somme de 3.151,64 €.

Il convient de considérer que les frais de 524,73 € pour la clôture du PV d'ordre sont définitifs.

Il resterait *a priori* à distribuer au créancier hypothécaire une somme d'environ 60.000 € (sous réserve de vérifier les intérêts du compte spécial ouvert par le notaire).

3.2. Adaptation du plan amiable et Clôture.

Le passif (commun aux médiés) admis au plan amiable doit intégrer la déclaration de créance de Nt1.

Le montant du passif en principal déclaré valablement s'élève donc à 158.046,47 € + 3.151,64 €.

⁴Le Tribunal déplore que le créancier hypothécaire, Nt2 et même la médiatrice de dettes, ne se soient pas préoccupés durant des années sur le sort du contredit, les fonds provenant de la vente étant restés bloqués sur un compte.

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

Si l'on se réfère aux requêtes en clôture, au vu des versements intervenus dans le cadre du plan amiable, le solde des créances en principal s'élève à 143.871,52 € (sans compter la créance du notaire et sans compter la diminution de la créance hypothécaire suite au produit de la vente de l'immeuble).

Le terme du plan amiable est intervenu le 1^{er} février 2019 et il convient de clôturer la procédure de règlement collectif de dettes.

La remise des dettes non remboursées est acquise aux médiés au terme du plan.

Sort du solde des comptes de médiation.

Le compte de médiation de la médiée s'élève à 5.250,51 € au 2 janvier 2020.

Le compte de médiation du médié s'élève à 30.590,87 € au 2 janvier 2020.⁵

Depuis le terme du plan, les revenus des médiés sont rétrocédés par la médiatrice.

Les fonds thésaurisés sur les comptes de la médiation au terme du plan, après prélèvement des états de frais et honoraires du médiateur, doivent être distribués aux créanciers au marc l'euro, tout en tenant compte que

- 1° il faudra faire la répartition en tenant compte du montant de la créance de C1 telle que réduite par le versement de Nt1 ;
- 2° en intégrant au passif la déclaration de créance de 3.151,64 € de Nt1.⁶

4) Taxation des états de frais et honoraires du médiateur.

Par requête déposée le 18 février 2020 visant la médiée, le médiateur postule la somme de 619,58 € à titre de frais et honoraires pour la période du 15 mars 2018 jusqu'à la clôture en ce inclus les droits de vacation (3 audiences dont la moitié à charge de la médiée).

Cet état est conforme à l'AR du 18 décembre 1998 et peut être mis à charge du compte de médiation de Mme X2.

Par requête déposée le 18 février 2020 visant le médié, le médiateur postule la somme de 689,59 € à titre de frais et honoraires pour la période du 15 mars 2018 jusqu'à la clôture en ce inclus les droits de vacation (3 audiences dont la moitié à charge du médié).

Cet état est conforme à l'AR du 18 décembre 1998 et peut être mis à charge du compte de médiation de M. X1.

⁵ Le solde du compte de M. X1 était de 31.555,66 € au terme du plan et une ordonnance du 10 octobre 2019 a autorisé le paiement de l'IPP revenus 2018 de 1.127,71 €.

⁶ La remise des dettes étant acquise pour la partie non remboursée par la répartition du solde des comptes.

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

STATUANT contradictoirement à l'égard des médiés, de C1 et par défaut à l'égard des autres créanciers et de Nt1 conformément à l'article 1675/16 du Code judiciaire ;

Dit le contredit de C1 recevable et partiellement fondé ;

Dit pour droit que les frais de Nt2 d'un montant de 3.151,64 € ne sont pas privilégiés et ne doivent pas venir en déduction du prix à payer au créancier hypothécaire ;

Dit pour droit que la somme de 524,73 € mentionnée dans le PV d'ordre, au titre de « clôture de l'acte d'ordre » est définitive ;

Pour le surplus dit non fondé le contredit de C1 ;

Dit que le plan amiable homologué par jugement du 21 février 2013 doit intégrer au passif admis au plan une créance d'un montant de 3.151,64 € suite à la déclaration de créance du 9 janvier 2020 de Nt1 ;

Dit que le plan amiable a été respecté et partant dit qu'il peut être mis fin à la procédure de règlement collectif de dettes de M. X1 et Mme X2 ;

Taxe les frais et honoraires du médiateur à la somme de **619,58 €** pour la période du 15 mars 2018 jusqu'à la clôture et autorise le médiateur de dettes à prélever cette somme au départ du compte de la médiation de Mme X2 ;

Taxe les frais et honoraires du médiateur à la somme de **689,59 €** pour la période du 15 mars 2018 jusqu'à la clôture et autorise le médiateur de dettes à prélever cette somme au départ du compte de la médiation de M. X1 ;

Dit que les soldes des comptes de médiation, après prélèvement de l'état de frais et honoraires du médiateur, seront distribués entre les créanciers au marc l'euro, en tenant compte de la réduction de la créance du créancier hypothécaire suite au versement du prix de la vente de l'immeuble et en intégrant au passif la créance en principal de Nt1 intégrée par le présent jugement ;

Invite Nt1 à verser dans le mois de la notification du présent jugement le montant revenant au créancier hypothécaire (C1) compte tenu des observations émises par le Tribunal quant aux frais qui sont privilégiés repris dans le PV d'ordre du 14 septembre 2012 ;

Invite le médiateur de dettes à déposer au greffe dans les deux mois de la notification du jugement les livres journaux des comptes établissant les dernières opérations bancaires et la preuve de la clôture des comptes ;

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT – DIVISION DE CHARLEROI
Rôle n° 11/273/B - Jugement du 12 mars 2020

Invite le médiateur à mentionner sur l'avis de règlement collectif de dettes la clôture de la procédure de règlement collectif de dettes (Article 1675/14 §3 du C.J) ;

Dit que le médiateur de dettes sera déchargé de son mandat dès le dépôt au greffe de la preuve de la clôture des comptes ;

Invite le médiateur de dettes à compléter les mentions sur l'avis de règlement collectif de dettes (article 1675/14 §3 du Code judiciaire) ;

Dit le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution.

Ainsi rendu et signé par la 5^{ème} chambre du Tribunal du Travail du Hainaut, division Charleroi, composée de Madame Nicole MALMENDIER, Vice-présidente du Tribunal du travail, assistée de Madame ..., greffier ;

Et prononcé à l'audience publique de la **cinquième chambre du douze mars deux mille vingt** par Madame Nicole MALMENDIER, Vice-présidente du Tribunal du travail présidant la cinquième chambre du Tribunal du Travail du Hainaut, division Charleroi, assistée de Madame ..., greffier.