



Numéro de répertoire 2024 /
Date du prononcé 25/04/2024
Numéro de rôle 23 / 174 / B
Numéro auditorat :
Matière : règlement collectif de dettes
Type de jugement : Abandon vente immobilière NF

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
7^{ème} chambre
Jugement

EN CAUSE :

Monsieur LUDOVIC LEJEUNE, R.N. : 86.06.19-293.15,
domicilié Drève de l'Infante, 66 à 1410 WATERLOO,

Médié, comparaisant personnellement et assisté de son conseil, **Maître DHEYGERE ELEONORE**, avocat à 1400 NIVELLES, rue de Charleroi, 2,

CONTRE :

1) **La S.A. ATRADIUS CREDIT**, inscrite à la B.C.E. sous le numéro : 0661.624.528,
dont le siège social est situé Avenue Prince de Liège, 78 à 5100 NAMUR,

2) **La S.C. IN BW ASSOCIATION INTERCOM.**, inscrite à la B.C.E. sous le numéro :
0200.362.210, dont le siège social est situé Rue de la Religion, 10 à 1400 NIVELLES,

3) **Maître JOSEPH PAUL**, avocat, inscrit à la B.C.E. sous le numéro : 0890.727.244,
dont les bureaux sont situés Chaussée de Tervuren, 63/2 à 1410 WATERLOO,

4) **La S.A. PROXIMUS (anciennement SCARLET BELGIUM)**, inscrite à la B.C.E. sous le numéro :
0202.239.951, dont le siège social est situé Boulevard du Roi Albert II 27 à 1030 SCHAERBEEK,

5) **La S.A. TOTAL ENERGIES POWER & GAS BELGIUM**, inscrite à la B.C.E. sous le numéro :
0859.655.570, dont le siège social est situé Rue Saint-Laurent, 54 à 4000 LIEGE,

6) **La S.A. ING BELGIQUE**, inscrite à la B.C.E. sous le numéro : 0403.200.393, dont le siège
social est situé Avenue Marnix, 24 à 1000 BRUXELLES 1, ayant pour conseil **Maître ROCHE
PHILIPPE**, avocat à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE, rue de Clairvaux, 40/202,

Créanciers, faisant défaut,

SAUF :

- **La S.A. ING Belgique**, comparaisant par **Maître HALILI MIMOZA** loco **Maître ROCHE
PHILIPPE**, avocat à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE,

ET EN PRESENCE DE :

Maître FLORUS JESSICA, avocat, inscrite à la B.C.E. sous le numéro : 0637.922.082,
dont les bureaux sont situés Rue de Saint-Ghislain, 11 à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE,

Médiateur de dettes.

I. **Indications de procédure**

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire et
les dispositions des articles 1675/2 à 1675/19 du Code judiciaire ;

Vu les antécédents de la procédure et notamment :

- l'ordonnance prononcée en date du 7/11/2023 déclarant admissible la demande en règlement collectif de dettes et désignant le Me FLORUS, en qualité de médiateur de dettes ;
- la requête en abandon de vente reçue au greffe le 14/1/2023 ;
- les convocations adressées aux parties sur pied de l'article 1675/7§2 du Code judiciaire ;

Vu le procès-verbal d'audience ;

A l'audience du 28/3/2024 :

Le médiateur, le médié et son conseil, et le conseil de la SA ING Belgique 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.

Les débats ont été clôturés et la cause prise en délibéré.

II. Examen de la demande

Monsieur LEJEUNE est propriétaire d'un immeuble sis à 1410 WATERLOO, Drève de l'Infante 66, pour avoir été acquis par acte du Notaire NASSEAU, le 13/8/2008, et ce avec son ex-épouse.

Il a été acquis au prix de 212000€, et faisait l'objet d'un financement via Record Bank.

Par acte du 30/12/2014, Madame BOGAERTS va céder la moitié en pleine propriété à Monsieur LEJEUNE.

Par acte du 27/9/2018, la SA ING Belgique va consentir à Monsieur LEJEUNE un crédit portant sur une somme de 302670.02€, dans le but d'un refinancement d'une part et d'autre part, en vue de la transformation de cet immeuble.

L'ouverture de crédit, garantie par une hypothèque, devant être remboursé au terme de 300 échéances mensuelles.

Des impayés se sont accumulés.

Monsieur LEJEUNE n'a pas respecté les engagements tels que fixé dans le PV de conciliation, dressé lors de l'audience du 15/12/2022 devant le Juge des Saisies près le TPI du Brabant Wallon.

Le crédit fut dénoncé par ING en date du 16/3/2023.

En date du 8/5/2023, l'Huissier HAGELSTEIN signifiait un commandement préalable à saisie exécution immobilière.

Par acte du 19/6/2023, l'Huissier HAGLESTEIN signifiait un exploit de saisie exécution immobilière.

A cette date, le solde restant dû à ING, s'élevait à 276017.39€, dont 273425.24€ en principal.

Par ordonnance du 24/7/2023, le Juge des Saisies désignait le Notaire EDRICH afin de procéder aux opérations d'adjudication et aux opérations d'ordre.

Cette ordonnance fut signifiée par exploit du 11/9/2023.

Le dossier a été introduit à l'audience du 23/11/2023, et reportée à celle du 28/3/2024, afin de permettre aux parties de s'expliquer quant aux valeurs actuelles et future, en cas de rénovation.

A l'audience du 28/3/2024, tant Monsieur LEJEUNE que la SA ING ont déposé des pièces objectives permettant d'appréhender la valeur de cet immeuble.

- Pièces déposées par ING :

- Rapport d'expertise réalisé par l'expert mandaté par la banque : 6/3/2023

L'immeuble présente de nombreux inconvénients, liés à l'inachèvement des travaux de rénovation initialement prévus.

Valeur vénale en vente de gré à gré : 290000€

Valeur en vente forcée : 255000€

- Rapport d'estimation en vue de l'octroi du crédit : 6/7/2018

Valeur vénale en vente de gré à gré : 252000€

Valeur vénale en vente forcée après travaux : 281837€ (les travaux estimés à 51837 TVAC)

- Pièces déposées par Monsieur LEJEUNE :

- Rapport d'estimation de Century 21 du 29/2/2024

Valeur minimum en vente de gré à gré : 425000€

L'agent immobilier retient que l'immeuble est en cours de rénovations

- Courriel du même agent immobilier du 13/3/2024.

Celui-ci précise notamment : « *Comme expliqué au téléphone, les biens similaires au votre (rénovation, situation, potentiel) se vendent dans une fourchette de 350000 / 370000€* ».

- Devis de l'entreprise DEROUX Construction du 19/3/2024 :

Cet entrepreneur évalue le chantier à 19353.48€.

Le médiateur, au terme d'une liste déposée à l'audience du 28/3/2024, expose que 9 déclarations de créance ont été reçues.

Le passif se détaille comme suit :

- Principal, dont le PH : 373180.95€
- Accessoires : 11654.32€

Pour ING, la dette représente un principal de 278007.54€, dont 273425.24€ pour le seul PH.

Dans sa requête, Monsieur LEJEUNE expose, être conscient de la nécessité de vendre son immeuble, mais indique souhaiter finaliser les travaux de rénovation, afin de s'assurer d'une plus-value.

Ainsi, il espère que la vente permettra de rembourser la totalité de ses dettes, dont le créancier hypothécaire.

Il indique également que, ignorant la hauteur de son passif total, il n'existe aucune certitude que la poursuite de la vente présente un intérêt pour la masse.

L'article 1675/7 §2 CJ dispose :

« Toutes les voies d'exécution qui tendent au paiement d'une somme d'argent sont suspendues. Il en est de même pour les saisies pratiquées antérieurement à la décision d'admissibilité. Ces dernières conservent cependant leur caractère conservatoire.

Toutefois, si antérieurement à cette décision, le jour de la vente forcée des meubles saisis a déjà été fixé et publié par les affiches, cette vente a lieu pour le compte de la masse. Si l'intérêt de la masse l'exige, le tribunal du travail peut, sur la demande du débiteur ou du médiateur de dettes agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire, autoriser la remise ou l'abandon de la vente.

De même, si antérieurement à cette décision d'admissibilité, l'ordonnance rendue conformément aux articles 1580, 1580bis et 1580ter, n'est plus susceptible d'être frappée par l'opposition visée aux articles 1033 et 1034, les opérations de vente sur saisie exécution immobilière peuvent se poursuivre pour le compte de la masse. Si l'intérêt de la masse l'exige, le tribunal du travail peut, sur la demande du débiteur ou du médiateur de dettes agissant dans le cadre d'un plan de règlement judiciaire et après avoir appelé les créanciers hypothécaires [4 inscrits, les créanciers privilégiés inscrits, le cas échéant les créanciers enregistrés au Registre des gages, le créancier saisissant et les créanciers qui ont fait mention en marge d'une action intentée sur la base de l'article 5.243 du Code civil]4 à la procédure d'autorisation par pli judiciaire notifié au moins huit jours avant l'audience, autoriser la remise ou l'abandon de la vente. Le débiteur ou le médiateur doit immédiatement informer par écrit le notaire chargé de vendre le bien, de sa demande de remise ou abandon. Cette demande de remise ou d'abandon de vente n'est plus recevable à dater de la sommation faite au débiteur saisi conformément à l'article 1582.

En cas de saisie diligentée à l'encontre de plusieurs débiteurs dont un seul est admis au bénéfice du règlement collectif de dettes, la vente forcée des biens meubles ou immeubles se poursuit conformément aux règles de la saisie mobilière ou immobilière. Après règlement des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux, le notaire verse le cas échéant au médiateur de dettes le solde de la part du prix de vente revenant au débiteur. Ce versement est libératoire tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641.

A l'égard de toute personne ayant consenti une sûreté personnelle pour garantir une dette du débiteur, les voies d'exécution sont suspendues jusqu'à l'homologation du plan amiable, jusqu'au dépôt du procès-verbal visé à l'article 1675/11, § 1er, ou jusqu'au rejet du plan. A l'égard des personnes ayant effectué la déclaration visée à l'article 1675/16bis, § 2, les voies d'exécution sont suspendues jusqu'à ce que le juge ait statué sur la décharge. »

Il découle de cet article, que la décision d'admissibilité entraîne, par principe, la suspension de toutes les mesures d'exécution forcée, dont celles immobilières.

Néanmoins, le législateur a introduit des exceptions à ce principe, dès lors que la procédure d'exécution forcée avait déjà débuté, avant l'admissibilité.

Par une loi du 11/8/2017 portant insertion du Livre XX, dans le Code de Droit économique, le législateur a introduit une exception à l'exception, en permettant au médié (ou au

médiateur) de demander au Tribunal du Travail d'ordonner la surséance ou l'abandon de la vente, déjà débutée.

Selon les travaux préparatoires de cette loi :

« Un tempérament a néanmoins été apporté en ce que le débiteur ou le médiateur (selon qu'un plan de règlement judiciaire a été prononcé ou non), pourront demander la remise ou l'abandon de la vente si l'intérêt de la masse l'exige et après l'appel des créanciers. Ce tempérament a été calqué sur celui qui existe en matière de faillite dans le chef du curateur. La reconnaissance d'une telle prérogative dans le chef du débiteur ou du médiateur s'inscrit dans le but assigné à la loi, à savoir la garantie que le débiteur et sa famille puissent mener une vie conforme à la dignité humaine si jamais la vente sur saisie menée ne se justifie pas au regard des éléments de faits. En outre, l'appel des créanciers permet au juge de prendre sa décision dans le respect des droits de ces derniers. » (Doc. Parl., Ch. Repr., 20 avril 2017, DOC 54 n°2407/001, pp. 125-126)

Initialement, l'exception à la suspension des mesures d'exécution, dès lors que celles-ci étaient antérieures à l'admissibilité, se justifiait par la volonté du législateur, à ce que le « débiteur saisi » ne tente d'éviter la réalisation forcée de ses biens, en usant de manœuvre dilatoires (comme le dépôt d'une requête en règlement collectif de dettes).

Cette exception visait donc à protéger les intérêts des créanciers.

En d'autres termes, le législateur, dont la position a été validée par un arrêt de la Cour Constitutionnelle prononcé le 16/6/2011 (C. const., 16 juin 2011, n°104/2011, R.G. 4979, consultable sur le site juportal), souhaitait que la procédure en règlement collectif de dettes ne soit pas instrumentalisée par un débiteur cherchant à éviter la vente de ses biens mobiliers ou immobiliers.

Par la loi du 11/8/2017, le législateur a néanmoins assoupli l'exception au principe, en permettant au Juge d'apprécier si la poursuite de la vente se justifie dans l'intérêt de la masse.

La requête de Monsieur LEJEUNE est recevable dès lors qu'elle a été déposée au greffe en date du 14/11/2023, et qu'aucun élément, versé notamment par ING, démontrerait qu'il a reçu la sommation de prendre connaissance du cahier des charges.

Monsieur LEJEUNE ne fait pas état de circonstance particulière impliquant que la vente immédiate de son immeuble ne se justifie par des éléments de fait, au sens des travaux préparatoires.

Le fait que Monsieur LEJEUNE souhaite réaliser les travaux, tel que prévus en 2018, en vue de donner une plus-value à son immeuble, ne répond pas à cette exigence.

D'une part, étant en règlement collectif de dettes, il est peu probable que Monsieur LEJEUNE, à supposer que le Tribunal le lui autorise, puisse dégager rapidement, un budget de l'ordre de 20000€ (cfr son devis) pour finaliser lesdits travaux.

D'autre part, à supposer que les travaux puissent être réalisés, Monsieur LEJEUNE n'a aucune garantie de ce qu'une plus-value suffisante, que pour désintéresser la totalité de ses créanciers, soit donnée à son immeuble.

Sur base des pièces examinées par le Tribunal, en cas de vente de gré à gré, hors travaux, la valeur vénale actuelle, selon l'évaluation de CENTURY 21, est comprise entre 350000€ 445000€.

Pour la banque, cette valeur ne pourrait dépasser 290000€.

En retenant une valeur moyenne entre l'évaluation de la banque et la valeur la plus basse retenue par Century 21, l'on peut admettre que cet immeuble, en l'état, présente une valeur de l'ordre de 320000€.

L'évaluation du Tribunal rencontre ainsi celle réalisée en date du 3/8/2011 par l'expert JACQUEMOTTE.

Dans le rapport du 6/3/2024, réalisé par l'expert mandaté par ING, il peut être lu :

« L'expert précise que le marché est actuellement dans une période charnière avec un nombre de candidats acquéreur plus réduit. Néanmoins, il n'y a quasi pas d'offre actuelle de maison sous les 300000€ ce qui peut provoquer une enchère sur le bien »

Bien que le prix d'un immeuble soit finalement déterminé par les acheteurs, le Tribunal peut estimer qu'une valeur actuelle de 300 à 320000€ paraît raisonnable.

En réalisant des travaux pour quelques 20000€ à cet immeuble, il n'est pas raisonnable, ni fondé, de considérer que la valeur vénale de l'immeuble augmentera dans cette proportion.

Ainsi, ce n'est pas parce que l'on ajoute une cuisine équipée d'une valeur de 50000€ à un bâtiment estimé à 100000€, que ce même immeuble, après travaux, peut exposer à la vente pour plus de 150000€.

Cet exemple, par l'absurde, démontre à suffisance que le souhait de sursoir à la vente, pour réaliser des travaux en vue d'une plus-value, ne permet pas au Tribunal de faire usage de la possibilité reconnue par l'article 1675/7§2 CJ.

Par ailleurs, Monsieur LEJEUNE ne vante aucune circonstance particulière impliquant que l'intérêt de la masse exige que la vente soit remise ou abandonnée.

La vente de l'immeuble permettra de désintéresser le créancier hypothécaire, et une partie importante des créanciers chirographaires.

Vu les ressources actuelles de Monsieur LEJEUNE, en l'absence de vente, les créanciers n'ont aucune garantie de remboursement, dans un laps de temps raisonnable.

Ainsi, le Tribunal retient que le maintien de l'immeuble dans le patrimoine de Monsieur LEJEUNE ne rencontre que son seul intérêt, lequel ne s'identifie pas à celui de la masse.

D'autant que, comme exposé à l'audience du 28/3/2024, la mensualité hypothécaire actuellement couverte, comme il s'y était engagé en novembre 2023, est de l'ordre de 1500€

Ce budget permettant, même dans le Brabant Wallon, de trouver sur le marché locatif, un immeuble pouvant accueillir sa famille.

Le Tribunal ne peut considérer que le fait d'être ou de rester propriétaire d'un bien immobilier relève en soi de la dignité humaine

Le Tribunal estime donc que la poursuite de la vente ne heurte pas la dignité de Monsieur LEJEUNE et de sa famille d'une part et d'autre part, se justifie par l'intérêt de la masse.

Sa demande est donc non fondée.

PAR CES MOTIFS,

Nous, Samuel DOR, Juge auprès du Tribunal du Travail du Brabant Wallon, assisté de Madame ANDRINA Sylvie, Greffier,

Vu l'article 1675/7§2 du Code Judiciaire,

Statuant contradictoirement à l'égard du médié et de la SA ING BELGIQUE et par défaut à l'égard des autres créanciers et en présence du médiateur de dettes,

- **DIT** la requête recevable mais non fondée.
- **DIT** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la suspension ou l'abandon de la vente de l'immeuble sis à 1410 WATERLOO, Drève de l'Infante 66, initiée par la SA ING Belgique.
- **INVITE** néanmoins les parties à vérifier, et éventuellement négocier, l'opportunité de recourir, à tout le moins pendant un délai raisonnable à déterminer de commun accord, de vendre cet immeuble de gré à gré plutôt que dans le cadre d'une adjudication.
- Sous toute réserve.

AINSI jugé par la 7^{ème} chambre du tribunal du travail du Brabant wallon, division Nivelles, où siégeaient :

ANDRINA SYLVIE,
Greffier

DOR SAMUEL,
Juge