



Numéro du répertoire  <b>2015 /</b>
R.G. Trib. Trav. <b>08/1062/B</b>
Date du prononcé  <b>28 septembre 2015</b>
Numéro du rôle  <b>2014/AN/18</b>
En cause de :  <b>ETAT BELGE</b> <b>SPF FINANCES</b> Créancier  <b>Mr D M</b> <b>Mme A V</b> Débiteurs en médiation  <b>Me E.LAMBIOTTE</b> <b>Me F.GIORNO</b> Médiateurs de dettes

### Expédition

Délivrée à  
Pour la partie

le  
€  
JGR

N° d'ordre

# Cour du travail de Liège

## Division Namur

14e chambre - Namur

## Arret

### (+) Règlement collectif de dettes

1) Appel :

Limites du droit d'appel d'un jugement d'avant dire droit  
(article 1055 du Code judiciaire)

2) Modalités de réalisation des actifs immobiliers dans le cadre d'une procédure de règlement collectif de dettes

Procédure d'ordre

Devoirs inhérents à la mission de l'officier ministériel

Coûts de la procédure

Répartition du produit de la réalisation de l'immeuble

(articles 1675/14 bis et 1639 à 1654 du Code judiciaire)

3) Responsabilités et enjeux respectifs pour le SPF Finances et pour le notaire

4) Frais et honoraires dus au notaire laissés à sa charge

(article 877 du Code judiciaire)

5) Dépens

Appel du jugement rendu le 6 janvier 2014 par le Tribunal du travail de Liège – division Namur.

**EN CAUSE :**

**L'ETAT BELGE, SERVICE PUBLIC FEDERAL FINANCES**, représenté par Monsieur le Ministre des Finances, poursuites et diligences de Monsieur le Receveur des Contributions Directes de Sambreville, dont les bureaux sont établis à 5030 NAMUR, rue Buisson Saint Guibert, n° 1.

**Partie appelante,**

comparaissant par Maître Chantal DETRY, avocate, dont le cabinet est établi à 5000, NAMUR, rue Père Cambier, n° 2.

**CONTRE :**

Monsieur **D M**, né le, domicilié à.

Et

Madame **A V**, née le, domiciliée à

domiciliés à

**Parties intimées**, étant débitrices en médiation de dettes ci-après désignées par leurs initiales Monsieur D.M. et Madame A.V.

ne comparaissant pas, ni personne pour elles.

**S.A. ING BELGIQUE**, dont le siège social est établi à 1000 BRUXELLES, rue Marnix, 24, partie intimée représentée par son conseil Maître Marie-Thérèse BERNIS, substituant sa consœur Maître Françoise LEFEVRE, avocat à 6000 CHARLEROI, Bd. Devreux 22

**SCRL S.W.D.E.**, dont les bureaux sont établis à 4800 VERVIERS, rue de la Concorde, 41, partie intimée défaillante,

**IDEG**, dont les bureaux sont établis à 5060 SAMBREVILLE, rue de la Vacherie, 99, partie intimée défaillante,

**FACOZING FACOMETAL**, Maître RICHIR, Huissier de justice dont l'étude est sis à 5000 NAMUR, rue des Brasseurs, 182,

partie intimée défailante,

**I.R.C. GROUP**, dont le siège social est établi à 4420 SAINT-NICOLAS (LG.), rue Pavé du Gosson, 353,

partie intimée défailante,

**ETS DECAMPS**, dont le siège social est établi à 6200 CHATELET, rue de Gilly, 65,

partie intimée défailante,

**MARTENS ENERGIE SA**, dont le siège social est établi à 7870 LENS, route de Cambron, 10,

partie intimée défailante,

**RECETTES DOMANIALES ET AMENDES PENALES**, dont les bureaux sont établis à 5000 NAMUR, rue des Bourgeois, 7,

partie intimée défailante,

**REGION WALLONNE**, dont les bureaux sont établis à 5100 JAMBES (NAMUR), Place de Wallonie, 1,

partie intimée défailante,

**S.G.**, décédée,

partie intimée défailante,

**RECETTE CONTRIBUTIONS CHARLEROI**, dont les bureaux sont établis à 6000 CHARLEROI, rue Jean Monnet, 14/21,

partie intimée défailante,

**Parties intimées**, toutes étant chacune créancière des deux parties appelantes, ne comparissant pas et n'étant pas représentées, hormis le créancier ING ainsi qu'il est précisé ci-dessus.

**EN PRESENCE DE :**

**Maître Emmanuelle LAMBIOTTE**, avocat, dont le cabinet est établi à 5060 AUVELAIS, rue des Glaces Nationales, 67.

En sa qualité de médiateur de dettes de Monsieur Dany MOURMAUX, désigné par une ordonnance du 9 janvier 2003 et comparaisant personnellement

**Et de :**

**Maître Franca GIORNO**, avocate, dont le cabinet est établi à 6000 CHARLEROI, boulevard Tirou, 221/9/

En sa qualité de médiateur de dettes de Madame Annick VANWYNENDAELE, désignée par une ordonnance du 26 juin 2003 et comparaisant personnellement

**Et encore de**

**Maitre Patrick LINKER**, notaire de résidence à Charleroi, dont l'étude est établie à 6030 CHARLEROI, chaussée de Gilly, 65.

En sa qualité de notaire désigné par une ordonnance rendue le 9 février 2006 par le juge des saisies du tribunal de première instance de Namur

Ne comparaisant pas, ni personne pour lui.

**Maître Thibaut BOUVIER**. en sa qualité de curateur de la **SPRL MOURMAUX DANY**, dont le cabinet est sis à 5000 NAMUR, rue des Tanneries, 13B,

Ne comparaisant pas, ni personne pour lui.

**I. INDICATIONS DE PROCEDURE**

Vu en forme régulière les pièces du dossier de la procédure à la clôture des débats, notamment :

- Le dossier de la procédure du tribunal.

- Le jugement rendu le 6 janvier 2014 par le Tribunal du travail de Namur (R.G. 08/1062).
- La notification de ce jugement faite le 13 janvier 2014.
- La requête d'appel déposée au greffe de la Cour du travail de Liège, division Namur, le 11 février 2014.
- L'ordonnance prise le 22 avril 2014 par application de l'article 747 par.2 du Code judiciaire pour la mise en état et la fixation de la cause pour l'audience du 20 avril 2015

Considérant l'ampleur des développements requis par la saisine de la Cour, les motifs de cet arrêt sont ordonnés comme il suit :

**Partie II** : La procédure devant la Cour

**Partie III** : La recevabilité de l'appel principal et de l'appel incident

- III.1. Quant à l'appel principal
- III.2. Quant à l'appel incident : Les limites de la résurgence du droit d'appel par application de l'article 1055 du Code judiciaire
  - III.2.1 La règle applicable
  - III.2.2. Conséquences

**Partie IV** : L'exposé du litige

- IV.1. Le jugement du 6 janvier 2014 dont appel
- IV.2. Développement
  - IV.2.1. Le contexte de la vente de l'immeuble : une application de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire.
  - IV.2.2. La situation hypothécaire du bien vendu.
  - IV.2.3. La répartition des fonds résultant de la vente de gré à gré.

- IV.2.4. Les deux jugements rendus par le Tribunal du travail de Namur
- IV.2.5. Les suites réservées par le Notaire au jugement du 27 mai 2013.
- IV.2.6. les griefs, les arguments et les moyens de l'appelant SPF FINANCES
- IV.2.7. Les griefs, les arguments et les moyens de la société ING BELGIQUE appelant sur incident.

**Partie V** : Le droit applicable au litige

- V.1. Synthèse du litige à régler en droit
- V.2. La réalisation d'un actif immobilier dans le cadre du règlement collectif de dettes
  - V.2.1. La règle de base : l'article 1675/14 bis du Code judiciaire
  - V.2.2. : Les règles de l'exécution forcée

**Partie VI** : Le fondement de l'appel principal

- VI.1. Les défaillances constatées dans le cadre de la procédure d'ordre
- VI.2. Examen de la procédure diligentée par le notaire désigné
- VI.3. Examen comptable : l'affectation des sommes par le Tribunal
- VI.4. Conclusions sur le fondement de l'appel principal
- VI.5. Le règlement des frais et des honoraires dus au médiateur de dettes
- VI.6. L'affectation de la somme de 3.283,50 €.

**Partie VII** : Le fondement de l'appel incident et de l'argumentation ultime de la société ING BELGIQUE

**Partie VIII** : Les responsabilités respectives du notaire et de l'Etat

**Partie IX** : L'état des procédures pour les débiteurs en médiation

**Partie X** : le règlement des dépens

## II. LA PROCEDURE DEVANT LA COUR

Le jugement dont appel a été notifié le 13 janvier 2014.

La requête d'appel a été déposée le 11 février 2014 au greffe de la division de Namur de la Cour du travail de Liège.

Les conclusions d'appel et les conclusions additionnelles et de synthèse du créancier ING furent reçues le 12 mai 2014 pour les premières et le 19 novembre 2014 pour les secondes. Un dossier inventorié fut déposé pour cette partie au greffe le 25 mars 2015.

Des conclusions furent reçues le 18 septembre 2014, et encore le 22 septembre 2014, au greffe de la Cour, à l'initiative du médiateur de dettes de Madame A.V. Ce médiateur déposa un extrait du compte de la médiation lors de l'audience du 20 avril 2015.

Les conclusions d'appel de l'ETAT BELGE furent reçues une première fois le 17 octobre 2014 et encore le 21 octobre 2014. Un dossier fut déposé pour cette partie lors de l'audience du 20 avril 2015.

Une note liquidative de plan judiciaire établie par le médiateur de dettes de Monsieur D.M. fut reçue le 18 mars 2015. Celui-ci déposa un extrait du compte de la médiation lors de l'audience du 20 avril 2015.

Les conclusions et la note reçues le furent dans les délais fixés par l'ordonnance de mise en état, rendue le 22 avril 2014.

Le notaire LINKER, pourtant partie intimée par l'appelant principal, n'a réservé aucune suite à l'ordonnance. Il n'a pas comparu.

Lors de l'audience publique du 20 avril 2015, la Cour a entendu successivement en leurs dires et moyens la partie appelante et le créancier ING, puis les médiateurs de dettes en leurs rapports et explications. Ceux-ci rendirent compte des sommes dont ils furent crédités après le jugement du 27 mai 2013.

Les débats étant clôturés, la cause fut prise en délibéré pour que cet arrêt soit rendu le 2 juin 2015, les parties et le médiateur de dettes étant toutefois avertis d'un report possible en raison des exigences du délibéré et du nombre des causes actuellement fixées devant les 10<sup>ième</sup> et 14<sup>ième</sup> chambre de la Cour du travail de Liège en matière de surendettement.

Le prononcé de l'arrêt a dû être remis au 28 septembre 2015, la Cour précisant ici :

- Avoir respecté le prescrit de l'article 770 du Code judiciaire
- Ordonné les priorités s'imposant à elle eu égard à l'importance du contentieux du surendettement, requérant une organisation des priorités judiciaires notamment – mais pas seulement – pour la Division de Namur de la Cour
- Les nécessités du délibéré
- L'état des procédures, ne requérant plus aucune urgence, ni vis-à-vis des débiteurs en médiation, ni de leurs créanciers.

### **III. LA RECEVABILITE DE L'APPEL PRINCIPAL ET DE L'APPEL INCIDENT**

Le jugement rendu par le tribunal du travail a été notifié le 13 janvier 2014.

#### **III.1. Quant à l'appel principal**

L'appel principal du SPF FINANCES est recevable, puisque la requête déposée le 11 février 2014 au greffe de la Cour satisfait aux conditions légales de délai et de formes.

#### **III.2. Quant à l'appel incident : les limites de la résurgence du droit d'appel par application de l'article 1055 du Code judiciaire**

##### **III.2.1 La règle applicable**

L'appel contre le jugement rendu le 6 janvier 2014 autorise un appel ayant pour objet le jugement d'avant dire droit du 27 mai 2013, moyennant une concomitance : l'appel doit être interjeté en même temps que l'appel contre le jugement définitif.<sup>1</sup>

Il y a deux restrictions.

D'une part, l'article 1055 du Code judiciaire ne s'applique qu'à la partie du dispositif du jugement qui ordonne une mesure d'instruction, à l'exclusion des dispositions définitives qui déclarent non fondés ou non recevables certains chefs de demande<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> G. de LEVAL, Les voies de recours ordinaires, in *Droit judiciaire, Tome 2, Manuel de procédure civile*, Collection de la Faculté de Droit de l'Université de Liège, Larcier, 2015, p.p. 782-783, n° 8.26

D'autre part, l'article 1055 du Code judiciaire ne concerne que l'hypothèse de l'appel où l'appel du jugement définitif et du jugement avant dire droit émane de la partie appelante à titre principal<sup>3</sup>.

### III.2.2. Conséquences

C'est à bon droit que l'appelant sur incident S.A. ING BELGIQUE ne soutient pas son appel incident.

## **IV. EXPOSE DU LITIGE**

### **IV.1. Le jugement du 6 janvier 2014 dont appel**

Il est utile de rappeler que le Tribunal précisa dans son jugement du 27 mai 2013 que les débiteurs étaient totalement étrangers aux délais anormalement long de la procédure, ceux-ci résultant des revendications respectives des créanciers ING BELGIQUE et SPF FINANCES sur la distribution des fonds provenant de la vente de l'immeuble commun, réalisé en 2006.

Après avoir rappelé les ordonnances et jugements rendus dans le cadre des deux procédures de règlement collectif de dettes concernant Monsieur D.M. d'une part et Madame A.V. d'autre part, le Tribunal du travail a jugé le 6 janvier 2014 en distinguant chacune des deux procédures.

Concernant Madame A.V., à qui fut imposé un plan de règlement judiciaire<sup>4</sup> sur la base de l'article 1675/13 du Code judiciaire par le jugement du 27 mai 2013, il est constaté que celle-ci ne peut consacrer à ses créanciers que l'actif de la liquidation de l'immeuble appartenant à la communauté qu'elle forma avec Monsieur D.M., dont la vente fut confiée à Monsieur le Notaire LINKER par application de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire.

En conséquence le Tribunal a :

- Prononcé la clôture du plan de règlement judiciaire concernant Madame A.V., et taxé à la somme de 653,33 € les frais et les honoraires encore dus au médiateur de dettes

<sup>2</sup> G. de LEVAL, *op.cit* et les références citées

<sup>3</sup> G. de LEVAL, *op.cit* et les références citées

<sup>4</sup> Un premier plan avait été imposé par un jugement du 13 décembre 2007

- Régulé les actifs sur le comptes de la médiation de Madame A.V., soit 19.136 € dont à déduire ce qui est dû au médiateur de dettes.
- Le médiateur fut autorisé à répartir l'actif au marc l'euro entre les quatre créanciers participant au plan.
- La remise du solde des dettes dues en principal, intérêts et frais
- (...)

Concernant Monsieur D.M., il faut également constater qu'il ne peut consacrer à ses créanciers que l'actif de la liquidation de l'immeuble appartenant à la communauté des ex-époux A.V.-D.M., dont la vente fut confiée à Monsieur le Notaire LINKER par application de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire.

En conséquence le Tribunal a :

- Prononcé la clôture du plan de règlement judiciaire concernant Monsieur D.M., et taxé à la somme de 398,96 € les frais et les honoraires encore dus au médiateur de dettes.
- Régulé les actifs sur le compte de la médiation de Monsieur D.M., soit 9.259,12 € dont à déduire ce qui est dû au médiateur de dettes.
- Le médiateur fut autorisé à répartir l'actif au marc l'euro entre les dix créanciers participant au plan.
- La remise du solde des créances dues en principal, intérêts et frais
- (...)

## **IV.2. Développements**

### *IV.2.1. Le contexte de la vente de l'immeuble : une application de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire*

Après que les ex-conjoints D.M. et A.V. furent admis à la procédure de règlement collectif de dettes en 2003, un mandat de vente de l'immeuble appartenant à la communauté des ex-époux fut confié le 26 avril 2006 au notaire LINKER, désigné par une ordonnance du juge des saisies de Namur.

La vente de gré à gré a été ordonnée par application de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire, pour le bien sis à SAMBREVILLE, au prix de 108.416 €.

L'acte de vente fut reçu le 18 mai 2006.

Les fonds ont été partiellement distribués par le notaire au profit des créanciers hypothécaires le 24 mai 2006, le SPF Finances faisant grief au notaire de n'avoir pas établi un procès-verbal d'ordre alors qu'une somme d'argent demeurait consignée en l'étude notariale.

**IV.2.2. La situation hypothécaire du bien vendu**

L'immeuble était grevé de trois hypothèques.

Une hypothèque conventionnelle inscrite en premier rang au profit de la banque ING.

Deux hypothèques légales au profit du SPF Finances, respectivement inscrites les 18 septembre 2002 et 21 novembre 2005, ces hypothèques ayant été prises pour garantir des dettes fiscales « dont le fait générateur est postérieur à la décision d'admissibilité<sup>5</sup> », donc pour favoriser le recouvrement d'impôts dus, ceux-ci étant déjà garantis par un privilège général sur les meubles<sup>6</sup>, prenant rang immédiatement après celui visé par l'article 19,5° de la loi hypothécaire<sup>7 8</sup>.

**IV.2.3. La répartition des fonds résultant de la vente de gré à gré**

Le Notaire instrumentant a distribué partiellement les fonds au profit des créanciers hypothécaires.

Il le fit le 24 mai 2006.

Il n'établit pas un procès-verbal d'ordre.

Il conserva en l'étude une somme consignée.

Il ne renseigna, le Receveur des Contributions directes de Sambreville que le 13 octobre 2006, du décompte établi lors de la vente, en précisant ceci :

- Un paiement de 68.247,57 € au profit de la société ING BELGIQUE, représentant 57.015,51 € en principal, le reste étant des accessoires et des intérêts
- Un paiement de 28.910,90 € au profit du SPF Finances - Recette des Contributions directes de Sambreville, représentant 27.721,39 € en principal et le reste étant des frais.

<sup>5</sup> Conclusions d'appel du SPF Finances, p. 13

<sup>6</sup> Article 422 du Code des Impôts sur les revenus 92

<sup>7</sup> En l'espèce, les impôts dus par les débiteurs en médiation ont fait l'objet d'une notification du 8 mai 2006 au notaire (application de l'article 434 du Code des Impôts sur les revenus 92)

<sup>8</sup> La revendication du SPF Finances consiste à obtenir paiement sur la base du produit de la vente au moment de la répartition, le notaire devant tenir compte des causes légitimes de préférence, seul le solde restant étant soumis à la règle de l'égalité des créanciers (Cass., 1<sup>ière</sup> ch F, 04 novembre 2005, C.04.0595 F, *Larc. Cass.*, 2006/3, p. 66). En l'espèce, il fut ainsi ce que contestait par son appel incident la société ING, mais cet appel incident est irrecevable et ING ne soutient pas son appel (voir les motifs sous le point III)

- Une somme de 6.758,78 € demeure consignée au profit de la Banque ING pour les intérêts échus après la décision d'admissibilité
- Une somme de 4.778,95 € demeure consignée au profit de la Recette des Contributions directes de Sambreville pour les intérêts produits antérieurement à la décision d'admissibilité par les dettes fiscales garanties par l'inscription hypothécaire.

#### IV.2.4. Les deux jugements rendus par le Tribunal du travail de Namur

Nonobstant les indications déjà renseignées dans les motifs qui précèdent sur les jugements rendus<sup>9</sup>, il y a lieu de poursuivre le raisonnement en considérant le litige consécutif à la répartition du prix de vente de l'immeuble des deux débiteurs en médiation.

Le SPF FINANCES a contesté la répartition du prix de vente, en sorte que le Tribunal du travail de Charleroi fut saisi de ce litige à défaut de réponse du Notaire.

Ce Tribunal renvoya la procédure devant le Tribunal du travail de Namur pour des motifs de connexité.

Par un premier jugement rendu le 27 mai 2013, le Tribunal du travail de Namur a libéré au profit du SPF FINANCES la somme de 4.451,11 €<sup>10</sup> (soit le solde actuel de la créance hypothécaire du SPF FINANCES, les intérêts étant arrêtés au jour de l'admissibilité) et, sur chaque compte de médiation, celle de 162,42 € (soit la moitié de 324,84 €<sup>11</sup>).

Simultanément la Banque ING fut invitée à créditer chacun des comptes de médiation du montant de 6.827,34 € en raison d'un trop perçu de 13.654,68 €.

Le solde de la créance ING devait être réintroduit dans le plan de remboursement.

Le deuxième jugement a été rendu le 6 janvier 2014. Dans ce jugement le Tribunal précise<sup>12</sup> :

**Conformément** au jugement du 27 mai 2013, Maître L. a établi le décompte liquidatif de l'actif subsistant en son étude, **sous déduction des frais privilégiés** comprenant les frais de mainlevée des différentes transcriptions et frais liquidatifs majorés de la TVA pour un montant total de **3.283,50 €** comprenant les frais de

<sup>9</sup> Motif 4.1. supra

<sup>10</sup> La somme de 4.454,11 € résulte de l'addition de 1.879,71 € encore dû au SPF Finances sur le produit de la vente en raison des créances privilégiées), majoré de 2.574,40 € en relation avec les sommes privilégiées par l'inscription hypothécaire du 21 novembre 2005 (voir supra le point IV.2.3 et les notes 7 et 8)

<sup>11</sup> La somme de 324,84 € résulte de la différence entre le montant consigné en l'étude notariale tel que connu par le tribunal (soit 4.778,95 €) et la somme de 4.454,11 €

<sup>12</sup> C'est la Cour qui souligne

mainlevée de différentes transcriptions et frais liquidatifs majorés de la TVA pour un montant de 3.283,50 €. Entendu à l'audience du 25 novembre 2013, Maître L. confirme que ce **montant n'a jamais été autrement consigné ni prélevé.** Ce **montant inconnu du Tribunal et des parties** lors de l'audience du 15 avril 2013, **doit être pris en compte** lors du compte final de la liquidation.

Dès lors, le Tribunal va juger la cause 6 janvier 2014 en tenant compte de la somme de 3.283,50 € réclamée plus de sept ans après la vente de l'immeuble, soit une base de calcul modifiant celle contenue dans le jugement du 27 mai 2013.

Il en résulte le litige, qui ne peut se réduire à une estimation quantitative et financière de 750,22 € pour le SPF Finances<sup>13</sup>, car il pose la question à régler de la régularité de la procédure de vente dans le cadre d'une application de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire.

#### **IV.2.5. Les suites réservées par le Notaire au jugement du 27 mai 2013.**

Le montant de 3.283,50 € ayant été pris en compte par le Tribunal dans son jugement du 6 juin 2014, le notaire ne versa donc que la somme de 3.703,89 € au SPF Finances, alors que selon le jugement rendu le 27 mai 2013, il revenait à ce SPF 4.454,11 €. La différence est de 750,22 € comme comptabilisé ci-dessus.

Il appert que la somme restée en possession du Notaire, selon un décompte produit le 10 juin 2013, est en réalité égale à 12.684,47 €, les intérêts étant calculés jusqu'en 2012.

La Cour fait encore observer que le notaire retint les frais de mainlevée et de gestion pour un montant de 3.283,50 € alors que les débiteurs avaient obtenu le bénéfice de l'assistance judiciaire.

#### **IV.2.6. les griefs, les arguments et les moyens de l'appelant SPF Finances**

Le SPF Finances s'oppose à la validation faite le 6 janvier 2014 par le Tribunal du travail, du décompte du notaire qui revendique le montant de 3.283,50 € lui restant dû.

Les arguments et moyens du SPF FINANCES sont :

---

<sup>13</sup> Voir infra le point VII.6.5

1. Le Tribunal a méconnu l'autorité de chose jugée s'attachant à son jugement du 27 mai 2013, puisque la validation du décompte du notaire concerne un décompte produit postérieurement au jugement précité.
2. Le montant des frais produits par le notaire est produit plus de sept années après la vente. Il eut dû être pris en compte en temps utile dans le décompte final.
3. La vente ayant eu lieu sur la base de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire, cette vente a emporté de plein droit délégation du prix au profit des créanciers. Elle est donc purgeante et elle doit être suivie d'un ordre (article 1643 du Code judiciaire) à l'issue duquel les inscriptions et les transcriptions sont radiées. Les contestations relèvent de la compétence du Tribunal du travail dans le cadre du grand concours inhérent au règlement collectif de dettes<sup>14</sup>. Le jugement du 27 mai 2013, notifié le 4 juin 2013, étant devenu définitif, le notaire devait établir le procès-verbal conformément au jugement vu l'article 1650 du Code judiciaire.
4. Le notaire n'a jamais formulé de contredit en sa qualité de créancier privilégié pour ses frais et ses honoraires, paraissant avoir méconnu les règles applicables. Il a tardé à renseigner les créanciers, et en tout cas le SPF Finances, de la répartition du prix de vente. Il le fit seulement 5 mois après le paiement partiel au profit des créanciers hypothécaires et la consignation des sommes dues à leur profit. Il informa retenir 3.283,50 € de frais, plus de sept années après la vente, soit le 10 juin 2013.
5. Le frais ne sont pas justifiés et en outre paraissent s'opposer au bénéfice de l'assistance judiciaire dont bénéficia Monsieur D.M.
6. Le notaire qui ne s'est pas conformé à la procédure d'ordre et qui a colloqué partiellement les créanciers hypothécaires ne peut qu'être déclaré forclos de ses prétentions, puisque par le jugement du 27 mai 2013, le Tribunal a fixé définitivement les droits des créanciers sur le solde restant dû.

En conséquence, le SPF Finances estime que les frais doivent demeurer à charge du notaire, et il doit en conséquence libérer 750,22 € représentant le solde lui restant dû pour sa créance hypothécaire. Pour le surplus, le solde de 2.533,28 € (soit 3.283,50 € - 750,22 €) doit être libéré au profit des deux médiations.

#### *IV.2.7. Les griefs, les arguments et les moyens de la société ING.*

L'appelant sur incident a renoncé à son appel incident.

Il conclut au défaut de fondement de l'appel du SPF FINANCES

<sup>14</sup> G. de LEVAL, *L'Ordre, Rep. Not.*, Tome XIII, La procédure notariale, Livre 4/5, Bruxelles, Larcier, 2013, n°115

## V. LE DROIT APPLICABLE AU LITIGE

### V.1. Synthèse du litige à régler en droit

Sur la base des motifs qui précèdent, le litige doit être circonscrit aux aspects du contentieux non réglés définitivement par le jugement rendu le 27 mai 2013.

Il s'agit de régler la distribution des sommes encore en possession du notaire après la vente de gré à gré de l'immeuble des débiteurs en médiation, en appliquant les normes applicables à une vente sur la base de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire.

### V.2. La réalisation d'un actif immobilier dans le cadre du règlement collectif de dettes

#### V.2.1. La règle de base : l'article 1675/14 bis du Code judiciaire

En suite de diverses difficultés posées par l'application de la loi du 5 juillet 1998 et mises en évidence par la jurisprudence<sup>15</sup>, le législateur a adopté l'article 1675/14 bis du Code judiciaire par sa loi du 13 décembre 2005.

L'article 16 de la loi du 13 décembre 2005, en vigueur depuis le 31 décembre 2005, introduit dans le Code judiciaire l'article 1675/14 bis qui est ainsi rédigé :

§ 1er. Lorsqu'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.

§ 2. La vente du bien immeuble emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers.

§ 3. **Sous réserve d'autres modalités, l'officier ministériel instrumentant verse, après règlement des créanciers hypothécaires et des créanciers privilégiés spéciaux, le prix et ses accessoires au médiateur de dettes. Ce versement est libératoire lorsqu'il est fait de l'officier ministériel au médiateur**

<sup>15</sup>Sur cette question :

- G. de LEVAL, La saisie immobilière, *Répert. not.*, Tome XIII, Livre II, p. 296 et sv, note 403-7 et sv
- F. de PATOUL, Le règlement collectif de dettes – Chronique (1<sup>er</sup> janvier 1999-30 juin 2004), *Dr.banc.fin.*, 2004, pp 329 et s., spéc. Pp 397 et s., n° 49 cité par G. de LEVAL, *Les saisies conservatoires, les voies d'exécution et le règlement collectif de dettes in Droit judiciaire*, Tome 2, Manuel de procédure civile, Collection de la Faculté de Droit de l'Université de Liège, Larcier, 2015, p.1365, n° 10.164

**de dettes, tout comme l'est le versement fait par l'adjudicataire conformément à l'article 1641.**

On relève qu'il est renvoyé aux règles des exécutions forcées, en ce compris les articles 1580 bis et 1580 ter du Code judiciaire.

Le caractère purgeant de la vente est consacré pour toutes les ventes d'immeuble effectuées à tout stade de la procédure, donc aussi bien au stade de l'élaboration qu'au stade de l'exécution du plan.

### V.2.2. : Les règles de l'exécution forcée

Hormis les normes de compétence qui en matière de règlement collectif de dettes relève de la juridiction du travail<sup>16</sup>, on peut rappeler sommairement la réglementation, puisque les difficultés générant le litige dont la Cour est saisie, relèvent de ces règles dont certaines paraissent avoir été méconnues par le notaire instrumentant, lequel ne s'est pas présenté devant la Cour lors de son audience.

Dix principes sont rappelés :

- 1. Il est renvoyé aux règles des exécutions forcées, en ce compris les articles 1580 bis et 1580 ter du Code judiciaire.
- 2. Le caractère purgeant de la vente est consacré pour toutes les ventes d'immeuble effectuées à tout stade, donc aussi bien au stade de l'élaboration qu'au stade de l'exécution du plan, quel qu'en soit la nature<sup>17</sup>.
- 3. Les rôles respectifs du notaire<sup>18</sup> et du médiateur de dettes lors de la répartition sont clarifiés, sous la réserve de modalités particulières qui seraient fixées par le juge<sup>19</sup>.
- 4. Le versement par l'adjudicataire au notaire est libératoire conformément à l'article 1641 du Code judiciaire.

<sup>16</sup> G.de Leval, *op.cit*, p. 298 et sv

J.-L. LEDOUX, Concours et sûretés, in *Actualités en droit judiciaire*, CUP, vol.83, 2005, p. 291 et sv

<sup>17</sup> Combinaison des articles 1675/14 bis, 1326 et 1580 bis ou ter du Code judiciaire

En cas d'indivision, voir G de LEVAL, *op. cit*, p. 304

<sup>18</sup> Et d'un huissier de justice pour la réalisation de meubles

<sup>19</sup> J.-L. Ledoux, Concours et sûretés, in *Actualités en droit judiciaire*, vol.83, coll. CUP, Larcier, décembre 2005,

- 5. Il en résulte que le notaire instrumentant doit remettre au conservateur des hypothèques le certificat prévu à l'article 1653 du Code judiciaire, en même temps que l'acte de vente constatant le versement par l'acquéreur en ses mains, des sommes dues en principal et en accessoires, sans attendre le règlement des créanciers inscrits et le versement éventuel du solde au médiateur de dettes. S'agissant d'un bien immeuble, les radiations doivent avoir lieu rapidement et les conservateurs des hypothèques doivent être tout aussi rapidement payés.
- 6. En conséquence la radiation des inscriptions et transcriptions peuvent intervenir à bref délai, soit dès ce versement libératoire conformément à l'article 1653 sans préjudice de l'article 1647 du Code judiciaire.
- 7. L'ordre<sup>20</sup> se définit comme étant la répartition entre toutes les parties intéressées du prix du bien immobilier, dont la vente emporte de plein droit délégation aux créanciers inscrits et la purge, c'est-à-dire la radiation des inscriptions et transcriptions grevant le bien<sup>21</sup>.
- 8. En matière de règlement collectif de dettes, l'ordre est réglé ainsi qu'il est stipulé dans le paragraphe 3 de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire, soit pour l'essentiel comme en matière de faillite.
- 9. Quant aux frais inhérents à cette procédure attribuant à l'officier ministériel la distribution des parts revenant aux créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux, et ensuite au médiateur de dettes, ils font l'objet d'un privilège général sur meubles et immeubles.
- 10. La vérification des montants et de la ventilation relèvent de la compétence du Tribunal du travail par le biais du médiateur<sup>22</sup>.

## **VI. LE FONDEMENT DE L'APPEL PRINCIPAL**

### **VI. 1. Les défaillances constatées dans le cadre de la procédure d'ordre**

La mise en œuvre de la procédure relève donc du notaire depuis l'élaboration du cahier des charges jusqu'à la clôture des opérations de l'ordre, sous le contrôle et la surveillance du juge compétent<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> L'ordre est réglé par les articles 1639 à 1654 du Code judiciaire, ceux-ci ayant été modifiés par la loi du 29 mai 2000 portant création d'un fichier central des avis (...)

<sup>21</sup> Toutefois, le versement libératoire effectué par l'adjudicataire conformément à l'article 1641 al .2 du Code judiciaire rend possible la purge sans attendre l'issue de la procédure d'ordre (Articles 1647 et 1653 du Code judiciaire)

<sup>22</sup> Il faut rappeler que dans le cadre de la décision d'admissibilité le juge peut d'office accorder en tout ou en partie l'assistance judiciaire (article 1675/6 par.3 du Code judiciaire)

<sup>23</sup> Article 1396 du Code judiciaire

Il s'agit de rappeler avec précision et pédagogie les étapes de la procédure d'ordre.

La Cour procède par un examen chronologique:

- Premièrement : l'article 1640 du Code judiciaire :

Le notaire commis délivre à l'adjudicataire un certificat indiquant les sommes dont il est tenu en vertu du cahier des charges, à savoir:

- 1° le prix;
- 2° les intérêts;
- 3° **les frais, droits et honoraires;**
- 4° les autres accessoires.

- Deuxièmement : l'article 1641 du Code judiciaire :

L'adjudicataire doit verser entre les mains du notaire commis le montant des frais, droits et honoraires dont il est question à l'article 1640, 3°.

Nonobstant toutes clauses contraires ou oppositions, il peut verser (au notaire chargé de la procédure d'ordre ou à la Caisse des dépôts et consignations) les sommes dont il est question à l'article 1640, 1°, 2° et 4°.

Le versement ne peut plus être effectué par l'adjudicataire après la signification qui lui est faite, soit du procès-verbal de distribution ou d'ordre, clôturé conformément à l'article 1646, soit de la décision irrévocable statuant sur les contestations qui ont trait à ce procès-verbal.

Ces versements libèrent l'adjudicataire.

- Troisièmement, l'article 1643 du Code judiciaire :

**Le notaire commis dresse, dans le mois, le procès-verbal de distribution du produit de la vente ou, s'il y a lieu, d'ordre de privilèges et d'hypothèques.**

Ce délai prend cours:

- 1° à l'expiration du délai de quinze jours prévu à l'article 1622, si dans ce délai l'adjudication n'est pas attaquée;
- 2° à l'expiration du délai d'un mois après la prononciation du jugement qui a statué sur la demande en nullité;
- 3° en cas d'appel du jugement, à dater de la dénonciation de l'arrêt au notaire par la partie la plus diligente.

- Quatrièmement, l'article 1645 du Code judiciaire :

A l'expiration du délai prévu à l'article 1644, lorsqu'aucun contredit n'a été formé **le notaire le constate au procès-verbal, clôture celui-ci et délivre aux créanciers les bordereaux de collocation en forme exécutoire**

Le SPF Finances appelant fonde son appel sur les manquements qu'il reproche au notaire dans le cadre de la procédure d'ordre.

La Cour constate que le notaire n'a pas comparu, nonobstant sa qualité d'officier ministériel désigné judiciairement et la circonstance que sa responsabilité peut être engagée.

### **VI.2. Examen de la procédure diligentée par le notaire désigné**

Le SPF Finances a interjeté appel pour que le jugement soit réformé, en cela qu'il conteste la validation par le Tribunal du travail des frais de mainlevée et de gestion évalués par le notaire à 3.283,50 €.

L'ensemble des arguments et moyens contenu dans les conclusions d'appel du SPF Finances sont fondés vu les motifs qui suivent :

- **premièrement**, le notaire a méconnu la procédure d'ordre dont il a la responsabilité, puisqu'il établit le décompte des sommes qui pourraient lui être dues – sous réserve de vérification, plus de sept années après la vente. Il y a donc notamment transgression des articles 1640, 1641,1643, 1644,1645, 1650 du Code judiciaire, applicables à la matière vu l'article 1675/14 bis du Code judiciaire qui était en vigueur au moment de la vente.

- **deuxièmement**, le notaire a lui-même méconnu – comme le Tribunal d'ailleurs - le jugement rendu le 27 mai 2013

### **VI.3. Examen comptable : l'affectation des sommes par le Tribunal**

L'immeuble des ex-conjoints a été vendu par acte reçu le 18 mai 2006 par le notaire désigné le 9 février 2006, pour le prix de 108.416,00 €, en application de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire.

Le jugement rendu le 27 mai 2013 a réglé en droit l'ordre, ensuite de la contestation introduite le 21 novembre 2011 par le créancier SPF Finances, celui-ci contestant la répartition du prix de la vente.

Faisant application de l'article 1675/7 par.1<sup>er</sup> al.1 du Code judiciaire pour régler la contestation sur la phase de collocation de la procédure d'ordre<sup>24</sup>, le Tribunal a :

Vis-à-vis de la société ING BELGIQUE :

- Jugé le montant devant être colloqué pour ING : les bordereaux de collocation font l'objet de l'article 1645 du Code judiciaire, et le recours organisé par les articles 1646 et suivants du Code judiciaire fait précisément l'objet du jugement du 27 mai 2013. Le Tribunal a estimé que la somme colloquée pour la société ING BELGIQUE était : 53.745,47 € en principal sur le prix de vente de l'immeuble, à majorer des intérêts de retard au taux conventionnel de 4,9 % depuis le 23 septembre 2002<sup>25</sup> jusqu'au 9 janvier 2003<sup>26</sup>, soit 847,42 €. Il a été fait application de l'article 1675/7 du Code judiciaire. Le total est de 54.592,89 €. Dans la mesure où la Banque ING a reçu 68.247,57 €, le Tribunal a ordonné que la partie ING BELGIQUE verse sur le compte de la médiation le trop perçu soit **13.654,68 €**
- Jugé que la somme de **6.518,78 €** consignée par le notaire à titre d'intérêts postérieurs à la médiation, devait être également versée sur les deux comptes de médiation, soit **3.259,39 €** pour Monsieur D.M. et la même somme pour son ex-épouse Madame A.V. Ceci résulte également de l'application de l'article 1675/7 par.1<sup>er</sup> al .1 du Code judiciaire, d'autant que le plan de règlement judiciaire de Monsieur D.M., imposé par le jugement du 13 décembre 2007 ne prévoit pas la reprise du cours des intérêts.

Vis-à-vis du créancier SPF Finances :

- Jugé que la somme de **30.790,61 €** était due par les deux débiteurs en médiation au SPF Finances, soit une somme de 25.774,06 €, en principal, intérêts et frais, majorée des dettes fiscales privilégiées pour un montant de **5.016,55 €**, puisque cette créance du SPF Finances est privilégiée par application des articles 422 et 423 du Code des impôts sur les revenus, et vu l'article 19-5° de la loi hypothécaire. Vu le paragraphe 3 de l'article 1675/14 bis, c'est au notaire à verser cette somme au créancier privilégié. Ce créancier privilégié SPF Finances n'ayant reçu que la somme de 28.910,90 €, il lui est encore dû – après imputation du premier paiement selon les règles en vigueur pour les imputations en matière d'impôts<sup>27</sup> - la somme de

<sup>24</sup> Article 1645 et suivants du Code judiciaire

<sup>25</sup> L'inscription de l'hypothèque conventionnelle en premier rang pour la banque ING date du 18 septembre 2002

<sup>26</sup> Il s'agit de la date de l'admissibilité à la procédure de règlement collectif

<sup>27</sup> Soit d'abord sur les frais, ensuite sur les intérêts puis le principal fixé

- 1.879,71 €** que le notaire doit verser en prélevant cette somme sur celle de **4.778,95 €** consignée par le notaire au profit du SPF.
- Jugé encore que le SPF Finances devait être crédité de la somme de **2.574,40 €**, étant des dettes fiscales nouvelles<sup>28</sup> – nées depuis l'admission à la procédure et jusqu'au jour de la vente, ceci en raison de son inscription hypothécaire légale du 21 novembre 2005<sup>29</sup>.

<sup>28</sup> La cour rappelle que :

- Le privilège est le droit dont dispose le créancier, en vertu de la loi et en raison de la nature de sa créance, par lequel il obtient la priorité par rapport aux autres créanciers, même hypothécaires (art. 12 de la loi hypothécaire). Il peut porter sur les biens meubles ou immeubles du débiteur, sur tous ou certains d'entre eux.
- Conformément à l'article 422 du Code des impôts sur les revenus 1992, "*pour le recouvrement des impôts directs, des précomptes en principal et additionnels, des intérêts et des frais, le Trésor public a un privilège général sur les revenus et les biens meubles de toute nature du redevable, à l'exception des navires et des bateaux [...]*".
- Le rang de ce privilège est déterminé par l'article 423 du Code: "*le privilège visé à l'article 422 prend rang immédiatement après celui mentionné à l'article 19, 5°, de la loi du 16 décembre 1851. [...] L'affectation par préférence visée à l'article 19 in fine de la loi du 16 décembre 1851 est applicable aux impôts et aux précomptes visés dans le présent Code*"
- L'article 19, in fine, de la loi hypothécaire ajoute que "*lorsque la valeur des immeubles n'a pas été absorbée par les créances privilégiées ou hypothécaires, la portion du prix qui reste due est affectée de préférence au paiement des créances énoncées au présent article*". Le SPF Finances peut donc faire valoir son privilège mobilier sur le solde du prix de vente du bien immeuble.
- Eu égard à sa qualité, le SPF Finances peut en outre mettre en œuvre une hypothèque (légale) et de l'organiser concrètement par une inscription, qui en assurera la spécialisation et la publicité. Ainsi en est-il de l'hypothèque légale du receveur des impôts sur les revenus (articles 425 à 432 du Code des impôts sur les revenus)

Conformément à l'article 41 de la loi hypothécaire, "*l'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation. Elle est, de sa nature, indivisible et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles. Elle les suit dans quelques mains qu'ils passent*". Selon l'article 425 du Code, "*les impôts [...], les intérêts et les frais sont garantis par une hypothèque légale sur tous les biens appartenant au redevable, situés en Belgique, et qui en sont susceptibles [...]*".

Quant au rang de cette hypothèque légale, l'article 426 du Code stipule que "*l'hypothèque légale ne préjudicie pas aux privilèges et hypothèques antérieurs; elle ne prend rang qu'à partir de son inscription*" (v. les art. 427 et 428).

C'est donc une mesure de précaution ou de garantie, l'hypothèque étant inscrite pour garantir le recouvrement de la dette fiscale, lorsqu'il y a des raisons de croire que ça pourrait ne pas être le cas.

L'article 427, al. 4, du Code stipule en outre que "*l'article 19 de la loi sur les faillites, n'est pas applicable à l'hypothèque légale en ce qui concerne les impôts compris dans les rôles rendus exécutoires antérieurement au jugement déclaratif de la faillite*". En principe en effet, selon cet article 19, aucune hypothèque ne peut plus être valablement constituée après le jugement déclaratif de faillite. L'hypothèque légale de la caisse communale constitue donc une exception à cette règle, le receveur communal pouvant en effet inscrire une hypothèque sur les biens du débiteur failli, en raison des impôts communaux, même après le jugement déclaratif de faillite, pour autant cependant que l'impôt concerné soit déjà enrôlé et que le rôle ait été rendu exécutoire par le collège communal avant le jugement déclaratif de faillite.

<sup>29</sup> Il y a donc une exception au principe de l'égalité des créanciers, puisqu'il doit être tenu compte des causes légitimes de préférence au moment de la répartition consécutive à la réalisation des biens. Seul le solde sera soumis à la règle de l'égalité (Cass., 1<sup>ère</sup> ch., 4 novembre 2005, <http://jure.juridat.just.fgov.be>, R.G. n°

- Jugé que le SPF Finances ne pouvait revendiquer de paiement préférentiel par le compte de la médiation pour les dettes fiscales nées après la vente de l'immeuble<sup>30</sup>, vu l'alinéa 3 du paragraphe 1 et vu le paragraphe 4 de l'article 1675/7 du Code judiciaire.
- Jugé dès lors que le notaire doit verser au SPF Finances la somme de **4.454,11 €**, étant l'addition de 2.574,40 € et de 1.879,71 €.

Vis-à-vis des débiteurs en médiation :

- Régulé pour Madame A.V. le plan de règlement judiciaire sur la base de l'article 1675/13 du Code, et taxé l'état des frais et des honoraires dus au médiateur de dettes.
- Régulé pour Monsieur D.M. le plan de règlement judiciaire sur la base de l'article 1675/13 du Code, en modifiant le plan imposé le 13 décembre 2007, et taxé l'état des frais et des honoraires dus au médiateur de dettes. Le Tribunal a jugé non fondée la demande de révocation qui avait été introduite contre D.M.
- Jugé que le notaire devait libérer sur chacun des comptes de médiation la moitié de 324,84 € soit 162,42 € (le montant de 324,84 € représente la différence entre le montant consigné de 4.778,95 € dont à déduire la somme de 4.454,11 € à verser au SPF Finances)

Enfin, le Tribunal décida une réouverture des débats avant de finaliser les opérations de clôture, en invitant :

- Le notaire à libérer au profit du créancier SPF FINANCES la somme de **4.454,11 €**
- Le notaire à libérer sur les comptes de la médiation de D.M. et d'A.V. les sommes résultant des calculs faits
- La société ING BELGIQUE à créditer les comptes de la médiation du montant trop perçu de **13.654,68 €**, soit **6.827,34 €** sur chacun des comptes, et à introduire le solde de sa créance dans les plans de remboursement.

Il n'y eut aucun appel de ce jugement du 27 mai 2013.

---

08/870/B/VII (voir encore C.BEDORET, Le crédit hypothécaire ou le mythe prométhéen du règlement collectif de dettes, in *Le règlement collectif de dettes (J.HUBIN et C.BEDORET, dir.)*, Commission Université Palais, volume 140, Larcier, 2013, p. 163, n° 43 et note 207

<sup>30</sup> Soit une dette nouvelle de 6.812,43 € due par le seul débiteur D.M.

Le jugement rendu le 6 janvier 2014, ensuite de la réouverture des débats clôture les deux procédures et décharge de leurs missions respectives les deux médiateurs de dettes.

Le Tribunal acta que le notaire déposa le décompte liquidatif de l'actif subsistant qu'il établit le 12 septembre 2013, en déduisant une somme de 3.283,50 € de frais privilégiés, comprenant les frais de mainlevée des différentes transcriptions et frais liquidatifs majorés de la TVA. Le Tribunal précise expressément que le notaire avait confirmé lors de l'audience du 25 novembre 2013 n'avoir jamais consigné, ni prélevé cette somme.

Le Tribunal prit en compte ce montant et en crédita le notaire, les mettant à charge des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux conformément à l'article 17 de la loi hypothécaire.

Les médiateurs de dettes furent autorisés à répartir au marc l'euro les actifs contenus sur les deux comptes de médiation, après taxation des sommes qui leur sont dues.

#### **VI.4. Conclusion sur le fondement de l'appel principal**

La Cour se réfère aux règles applicables et précisées ci-dessus pour juger le bien-fondé de l'appel principal du SPF Finances.

En effet, ce créancier appelant objecte à bon droit que le Tribunal ne pouvait juger le 6 janvier 2014 en contredisant le jugement définitif du 27 mai 2013, régulièrement notifié par application de l'article 1675/16 du Code judiciaire. Il en est ainsi vu les articles 19, 23,24, 25, 26, 27 et 28 du Code judiciaire.

En outre, le Tribunal ne pouvait juger le 6 janvier 2014 que le notaire pouvait déduire des sommes à répartir au marc l'euro entre les créanciers, son « *dernier* » état de frais et honoraires, soit **3.283,50 €.**, étant les frais de mainlevée<sup>31</sup> et de gestion.

Il y a pour cela plusieurs motifs :

- le premier est que cet état a été fait par le notaire plus de sept années<sup>32</sup> après la vente (sans qu'il ne forma au préalable aucun contredit), en sorte

<sup>31</sup> Qui sont des frais privilégiés dans la mesure où ils ont été exposés dans l'intérêt commun pour aboutir à la distribution du prix (articles 17 et 21 de la loi hypothécaire), ce privilège n'étant opposable qu'aux créanciers qui ont tiré un profit actuel et certain des frais exposés (J.-L. LEDOUX, Chronique, *J.T.*, 1987, n° 34)

<sup>32</sup> Soit le 10 juin 2013

que cette pratique notariale méconnaît les règles inhérentes aux obligations notamment précisées par l'article 1640 du Code judiciaire, et d'une façon plus générale tout l'ordonnement de la procédure d'ordre, en ce compris le règlement des contestations<sup>33</sup>.

- le second est que par un état tardif, le notaire ne peut prétendre modifier ce qui a été jugé le 27 mai 2013 puisque le Tribunal a précisément réglé les contestations, conformément à sa compétence d'attribution en matière de règlement collectif de dettes<sup>34</sup>. Le notaire devait donc établir le procès-verbal définitif de distribution ou d'ordre, et délivrer aux créanciers les bordereaux de collocation sur les bases définitivement jugées le 27 mai 2013, conformément à l'article 1650 du Code judiciaire. Le jugement du 27 mai 2013 est explicite en son dispositif ; le notaire devait établir la répartition des actifs au profit des créanciers, outre les versements des sommes rappelées ci-dessus au SPF Finances et aux deux débiteurs en médiation.
- troisièmement, jamais avant le 10 juin 2013, le notaire ne précisa ce qui lui était dû<sup>35</sup>, la Cour observant par ailleurs que lorsqu'il fut désigné pour procéder aux opérations par le juge des saisies de Namur, celui-ci accorda le bénéfice de l'assistance judiciaire au débiteur D.M.
- quatrièmement, même si le notaire eut pu renseigner les frais et les honoraires dont il est tenu en vertu du cahier des charges<sup>36</sup>, il eut dû opérer un prélèvement avant la répartition vu l'article 17/52 de l'arrêté royal du 16 décembre 1950.

### **VI.5. Le règlement des frais et des honoraires dus au médiateur de dettes**

Faisant application de l'article 866 du Code judiciaire<sup>37</sup>, le notaire instrumentant supportera les montants de ses frais et vacations<sup>38</sup>, qu'il comptabilise pour la somme de 3.283,50 € par

<sup>33</sup> Dont la Cour a justifié son application dans les motifs qui précèdent (voir encore en ce sens ; D.PATART, *Le règlement collectif de dettes*, Larcier, 2008, p. 61, n° 128 B)

<sup>34</sup> G. de LEVAL, *l'Ordre, Rép. not.*, Tome XIII, livre 4/5, Bruxelles, Larcier, 2013, n° 115)

<sup>35</sup> Le Tribunal précise d'ailleurs dans les motifs du jugement du 27 mai 2013 les sommes consignées – après la répartition des fonds résultants de la vente en mai 2006 - et les motifs de ces consignations (voir supra) sans qu'il ne soit jamais question des frais et des honoraires dus

<sup>36</sup> Article 1640 du Code judiciaire

<sup>37</sup> Article 866 du Code judiciaire ; *Les procédures et les actes nuls ou frustratoires par le fait d'un officier ministériel sont à la charge de cet officier; celui-ci peut en outre, être condamné aux dommages et intérêts de la partie.*

<sup>38</sup> En ce sens : Civ.Bruxelles (sais.) ; 15 février 2007, *Rev. Not.*, 2007, p ; 408

ailleurs non justifiés, puisqu'il a méconnu les règles de la procédure d'ordre qui s'imposait à lui.

**VI.6. L'affectation de la somme de 3.283,50 €.**

Le SPF Finances demande à être crédité de la somme de 750,22 € prélevées sur celle de 3.283,50 €, et le solde – soit 2.509,17 € - devant être versées pour sur les deux comptes de médiation, pour moitié sur chacun.

La somme de 750,22 € est le solde restant dû de sa créance hypothécaire, conformément à la chose jugée le 27 mai 2013.

Ce montant est mathématiquement exact et conforme au jugement rendu le 27 mai 2013 puisque :

- ce jugement ordonne au notaire de libérer au profit du SPF Finances la somme de 4.454,11 € étant le solde de sa créance hypothécaire, intérêts arrêtés à la date de la décision d'admissibilité
- le notaire a versé au SPF Finances la somme de 3.703,89 € en exécutant partiellement le jugement du 27 mai 2013
- il reste donc dû 750,22 €

**VII. LE FONDEMENT DE L'APPEL INCIDENT ET DE L'ARGUMENTATION ULTIME DE LA SOCIETE ING BELGIQUE**

Par ses conclusions additionnelles et de synthèse de la société ING BELGIQUE renonce à son appel incident puisque le jugement du 27 mai 2013 est coulé en force de chose jugée.

Par les motifs qui précèdent, la Cour a justifié en droit cette irrecevabilité, ce qui fait obstacle à une réformation du jugement statuant sur le montant de la créance hypothécaire de la société ING Belgique. Celle-ci fait toutefois pertinemment observer que les créances faisant l'objet de l'hypothèque en premier rang conféré par les deux débiteurs en médiation sont précisées par l'article 4 du règlement général des crédits intégré à l'acte authentique.

Par les conclusions précitées, la société ING BELGIQUE s'oppose à la revendication du SPF Finances.

Selon la Banque ING, certains frais privilégiés exposés par le notaire doivent être mis à charge des créanciers hypothécaires bénéficiaires, au motif que la procédure d'ordre ne serait pas applicable.

Cette argumentation est inexacte, la Cour se référant aux motifs qui précèdent sur le droit applicable, résultant de l'article 1675/14 bis du Code judiciaire inséré par la loi du 13 décembre 2015.

#### **VIII. LES RESPONSABILITES RESPECTIVES DU NOTAIRE ET DE L'ETAT**

La revendication de la somme de 750,22 € pour le SPF Finances est donc jugée justifiée en droit.

En dépit des erreurs notariales constatées par la Cour, celle-ci estime devoir mettre en évidence les difficultés juridiques posées aux notaires par la vente de gré à gré de l'immeuble, dans le cadre d'une procédure de règlement collectif de dettes.

Ces difficultés étaient majeures avant l'adoption de la loi du 13 décembre 2015, publiée au moniteur du 21 décembre 2015 et applicable le 31 décembre suivant.

L'acte de vente fut reçu par le notaire le 18 mai 2006.

Le retard et l'imprécision comptable du notaire sont incontestables.

Il ne serait toutefois pas convenable d'ignorer les difficultés qui furent les siennes, en droit d'une part, mais aussi en raison des silences persistants, et des difficultés de compréhension des revendications du SPF Finances.

Ces circonstances sont avec justesse rapportées par l'ING BELGIQUE et par les médiateurs de dette.

Un enjeu comptable de 750,22 € pour ce litige complexe en droit paraît mineur, et cela interpelle si on procédait à une réflexion sur ce coût du contentieux.

L'importance du litige est au niveau des principes :

- Premièrement, les règles à respecter par les officiers ministériels désignés pour procéder aux ventes dans le cadre des procédures collectives, et en relation avec celles-ci la procédure d'ordre.
- Deuxièmement, le contrôle des charges financières d'une procédure de réalisation de bien, en particulier les sommes à renseigner dans le cahier des charges à délivrer diligemment par le notaire.
- Troisièmement, les droits respectifs dans le cadre du règlement collectif de dettes des créanciers hypothécaires, et en particulier le SPF Finances en relation avec les autres.
- Quatrièmement, la nécessaire articulation entre l'ensemble des parties et des intervenants (notaire et médiateur) dans le cadre d'une procédure collective. Il est essentiel que le médiateur soit également averti de la procédure d'ordre.

#### **IX. L'ETAT DES PROCEDURES POUR LES DEBITEURS EN MEDIATION**

Ainsi que cela est pertinemment jugé par le Tribunal du travail, la procédure est clôturée pour Madame A.V., en devant tenir compte des répartitions diligemment exécutées le 10 février 2014 par le médiateur de dettes. Celui-ci a distribué la somme de 18.482,67 € étant sur le compte de médiation, après prélèvement de ses frais et de ses honoraires tels que taxés.

Concernant Monsieur D.M., le médiateur demande le bénéfice d'une taxation complémentaire qu'il justifie par application de l'arrêté royal du 18 décembre 1978, en sorte qu'il doit encore distribuer le solde du compte de la médiation, soit 8.860,16 € dont à déduire la somme de 371,88 € à taxer, donc un montant équivalant à 8.488,28 €.

Une somme de 750,22 € doit encore être déduite.

## **X. LE REGLEMENT DES DEPENS**

Le SPF Finances demande que les parties intimées soient condamnées aux dépens qu'il liquide à la somme de 1.320,00 € pour la première instance et le même montant pour l'instance d'appel.

Nulle partie pourtant ne succombe.

Les débiteurs en médiation ont été confrontés aux difficultés posées par les revendications respectives de deux créanciers hypothécaires, et par les lacunes constatées dans le cadre de la procédure d'ordre. Le Tribunal mit déjà à juste titre en évidence que Monsieur D.M. et Madame A.V., débiteurs en médiation, étaient totalement étrangers à l'incident. Ne succombant nullement, ils ne peuvent être condamnés aux dépens de l'instance<sup>39</sup>.

La société ING BELGIQUE ayant renoncé à son appel, s'est limitée à demander la confirmation du jugement reconnaît au notaire le droit d'être payé...et faisant valoir quelques carences administratives du SPF Finances.

Le notaire quant à lui a établi un relevé de ce qu'il estimait devoir lui être dû, sans le revendiquer comme tel, attendant que justice soit rendue selon le droit applicable en la matière.

Il eut été adéquat de statuer sur les dépens en les compensant, ainsi qu'en a conclu la partie SA ING BELGIQUE, mais la Cour n'est pas dans la situation précisée par l'article 1017 al.5 du Code judiciaire.

Dès lors, les dépens seront délaissés.

---

<sup>39</sup> Cass., 26 septembre 1983, *Pas.*, 1984, I, p. 72

## **DISPOSITIF**

**PAR CES MOTIFS,  
LA COUR,**

Après en avoir délibéré,

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire et notamment son article 24 dont le respect a été assuré,

Statuant contradictoirement vis-à-vis des parties présentes et/ou représentées et par défaut non susceptible d'opposition vis-à-vis des autres parties, ni présentes ni représentées,

En présence des médiateurs de dettes,

Par défaut du notaire,

Déclare recevable l'appel principal contre le jugement rendu le 6 janvier 2014 par le Tribunal du travail de Liège- division Namur,

Acte le renoncement à son appel incident par la société anonyme ING Belgique,

Dit pour droit que l'appel du SPF Finances est fondé, avec la conséquence que :

- Le jugement rendu le 6 janvier 2014 est réformé :
  - en cela qu'il a autorisé le notaire LINKER à déduire des sommes déposées en son étude - ensuite de la vente le 18 mai 2006 de l'immeuble appartenant aux débiteurs en médiation, la somme de 3.283,50 € jamais consignée ni prélevée.
  - en conséquence, le notaire LINKER libérera 750,22 € au profit du SPF Finances. Cette somme est le solde encore dû sur la somme de 4.454,11 € dont 3.283,50 € ont déjà été versés. Le montant total dû au SPF Finances doit donc être conforme au jugement rendu le 27 mai 2013 par le Tribunal du travail de Liège, division Namur, le dit jugement étant coulé en force de chose jugée.

- Le jugement rendu le 6 janvier 2014 est confirmé :
  - o pour le surplus en toutes ses dispositions concernant notamment la clôture des procédures de règlement collectif de dettes des deux débiteurs en médiation de dettes  
et
  - o concernant les modalités de répartition du solde de chacun des deux comptes de la médiation, déduction faite des frais et des honoraires qui sont encore dus au médiateur de dettes.
  
- Taxe les frais et les honoraires complémentaires encore dus à Maître LAMBIOTTE, médiateur de dettes de Monsieur D.M., à la somme de 371,88 €, cette somme ayant été calculée conformément à l'arrêté royal du 18 décembre 1998.
  
- Ordonne au notaire LINKER de libérer sur les comptes de médiation toutes sommes encore consignées en son étude, à part égale pour chaque compte de médiation, sous déduction de la somme encore due au SPF Finances, afin que les médiateurs de dettes procèdent le cas échéant ainsi qu'il est dit ci-dessus conformément aux jugements rendus le 27 mai 2013 et le 6 janvier 2014.
  
- Dit pour droit que le notaire LINKER supportera la somme de 3.283,50 € exposée au titre de frais privilégiés dans le cadre de la vente précitée.

Statuant quant aux dépens des deux instances, délaissent ceux-ci à chacune des parties.

Ordonne la notification de cet arrêt par application de l'article 1675/16 du Code judiciaire.

Vu l'article 1675/14 par.2 du Code judiciaire renvoie la cause devant le Tribunal du travail de Liège, division Namur.

Ainsi arrêté et signé avant la prononciation par :

Mr. Joël HUBIN, conseiller, qui a assisté aux débats de la cause,  
assisté de Monsieur Frédéric ALEXIS, Greffier, qui signent ci-dessous,

Et prononcé en langue française, à l'audience de la **QUATORZIEME CHAMBRE DE LA COUR DU TRAVAIL DE LIEGE, Division de NAMUR**, au Palais de Justice de Namur, établi à (5000) Namur, Place du Palais de Justice, le **VINGT-HUIT SEPTEMBRE DEUX MILLE QUINZE** par Monsieur le conseiller Joël HUBIN assisté de Monsieur Frédéric ALEXIS, greffier, qui signent ci-dessous

Le Greffier,

Le Conseiller,