**Un meuble de valeur ou un immeuble sera-t-il d’office vendu durant la procédure de RCD ?**

Avant toute chose, il est important de rappeler qu’un médié ne sera jamais forcé de vendre un bien. Cela aura néanmoins des conséquences sur la procédure. Si le juge lui « impose » cette vente pour les raisons détaillées ci-dessous, le médié pourra décider de se désister de la procédure. Le juge pourra également prendre acte de ce refus et prononcer le rejet de la demande de RCD ou la révocation.

La vente d’un meuble de valeur ou d’un immeuble ne sera toutefois pas d’office inévitable tant dans le plan amiable que dans le plan judiciaire.

La principale question est de savoir si la vente présente un avantage économique ou non.

**1. Pour les meubles :**

La question se pose moins car les meubles dépassant ceux insaisissables sont généralement de faible valeur. Toutefois, la question pourrait se présenter notamment pour une voiture ou des bijoux de famille.

Une décision du Tribunal du travail de Nivelles du 9 janvier 2012 résume les critères généralement suivis par les tribunaux :

« Un véhicule ne doit être vendu si la privation de ce véhicule empêche le débiteur de poursuivre son activité professionnelle : en effet, dans ce cas, il serait privé de revenus et aucun plan de remboursement ne serait envisagé. Néanmoins, la vente peut être ordonnée s’il s’agit d’un véhicule d’une certaine valeur qui peut être remplacé, par exemple, par un véhicule d’occasion ».

En l’espèce, après avoir constaté que l’opération de vente ne serait pas intéressante économiquement (vente puis achat d’un nouveau véhicule laissant un faible reliquat), le tribunal a imposé un plan de règlement judiciaire fondé sur l’article 1675/13 prévoyant :

L’intégration de la mensualité de 232 € dans le budget mensuel du médié ;

La reprise du paiement des mensualités par le médié jusqu’au terme du contrat ;

Pour les mensualités non payées depuis l’admissibilité, une prolongation du contrat de prêt à due concurrence du paiement de celles-ci.

La Cour du travail de Bruxelles (C. trav. Bruxelles, 12ème ch., 14 mars 2017, J.L.M.B., 2017/24, pp.1150 et s.) a également indiqué que la réalisation des biens saisissables n’était pas absolue, même dans le cadre d’un plan judiciaire, en tenant compte de la dignité humaine ou de l’abus de droit. En l’espèce, ici, la médiée a été autorisée à garder une partie des bijoux car ils avaient une valeur sentimentale en raison de la dignité humaine (ils avaient appartenu à la maman de la médiée laquelle avait été assassinée).

Une décision du Juge des saisies d’Arlon du 27 mars 2001 est également intéressante en sa motivation : la vente d’un téléviseur, seul bien saisissable des médiés, est écartée par le juge des saisies d’Arlon, quoique les frais de vente publique qui dépasseraient son produit de réalisation pourraient être couverts par une assistance judiciaire, au motif qu’il s’agit d’une bien non indispensable, mais dans la vie quotidienne d’une famille avec enfants, d’un outil d’ouverture au monde et à la vie citoyenne.

**2. Pour les immeubles :**

Le Juge des saisies de Liège du 24 octobre 2002 illustre le raisonnement à avoir :

*« … la vente de l’immeuble n’est pas nécessairement inéluctable. Certes, l’article 1375/13 du Code judicaire prévoit la réalisation des biens. Cette disposition doit toutefois s’analyser de manière raisonnable.*

*Le législateur n’a pas voulu établir une sorte de sanction de la personne surendettée pour laquelle une réduction de dette en principal serait accordée. Cette disposition a une finalité économique : il s’agit d’une mesure dont l’objectif est de désintéresser au maximum les créanciers avant d’opérer cette remise de dettes. Lorsqu’il s’avère que la vente ne remplirait pas cet objectif, la mesure n’a aucun sens...*

*Tout dépend de la valeur de l’immeuble : s’il est à craindre que le prix à en obtenir permettra uniquement le paiement du créancier hypothécaire voire même ne couvrira pas la dette de celui-ci et laissera subsister un solde impayé, la réalisation du bien nuirait aux créanciers. Leur dividende dans le disponible à prélever sur les revenus serait doublement réduit, d’une part, par l’incorporation au passif du reliquat impayé au créancier hypothécaire et, d’autre part, par l’augmentation de la charge locative.*

*Par contre, si la valeur du bien est telle que sa vente permettra de payer intégralement le créancier hypothécaire et de dégager un boni, la situation serait toute différente... ».*

Le Tribunal du travail de Huy (trib. Trav. Huy, 6ème ch., 19 janvier 2015, 13/126/B) a jugé un contredit non fondé et a homologué le plan de règlement amiable étant donné que la mensualité hypothécaire payée par le débiteur médié s’élevait à un montant inférieur à un loyer (413,03 € par mois) vu la composition du ménage de celui-ci (conjointe également en RCD et un fils âgé de 14 ans), et que le débiteur médié ne possédait aucun bien meuble de valeur. Il n’y avait donc pas lieu d’ordonner la vente des biens du débiteur médié.

Tout dépend donc de la valeur de l’immeuble : si le prix de vente ne permet que le paiement du créancier hypothécaire voire même ne couvrirait pas la dette et laisserait subsister un solde impayé, la réalisation d’un bien n’aurait pas d’intérêt pour les créanciers. Par contre, si la valeur d’un bien est telle que sa vente permettra de payer intégralement le créancier hypothécaire et de dégager un boni, la situation serait différente. La vente s’imposera alors comme condition de l’effacement d’une partie très substantielle du principal.

 Le critère de dignité humaine est également pris en compte comme pour les meubles : la continuation de l’exploitation agricole des médiés est la condition essentielle du maintien d’une vie respectant les conditions de dignité humaine (Cass. 29 février 2008, R.G. n°C.06.0142.F). En l’espèce le juge a limité la vente des terrains agricoles à la seule nue-propriété.

En conclusion, un meuble de valeur ou un immeuble ne sera pas d’office vendu tant en plan amiable qu’en plan judiciaire. Deux critères doivent être pris en compte :

* La vente représenterait-elle un avantage économique ?
* La vente n’entraînerait-elle pas le médié dans un non-respect de sa dignité humaine ?