

La médiation de dettes amiable, une procédure toujours payante ?

Au début des années 90, le phénomène du surendettement a attiré l'attention des autorités. S'il semble nécessaire d'accroître la protection des consommateurs, la médiation de dettes est apparue comme une ou la réponse à cette problématique. La Loi sur le crédit de 1991 l'institue et règlemente sa pratique.

Une nouvelle profession voit le jour : celle de médiateur de dettes. Un professionnel formé à cet effet qui intervient comme intermédiaire neutre et indépendant entre le débiteur et ses créanciers.

La Région wallonne innove en 1994 et met en place un dispositif créant des services de médiation de dettes agréés et leur apporte un soutien financier.

Qu'en est-il après 30 ans d'existence ? La MDA est-elle moribonde ou offre-t-elle une solution gagnant-gagnant face à des situations de surendettement ?

Telle est la question à laquelle les différents intervenants seront invités à répondre à l'occasion de notre **colloque du 28 mai** prochain en matinée. A cette occasion, nous aurons le plaisir d'accueillir un panel d'orateurs issus de divers secteurs concernés par la procédure de médiation amiable : médiateur, créancier, juge, huissier, société de recouvrement.

Monsieur Denis Maréchal, Président du Tribunal du travail de Liège, nous fera l'honneur de présider ce colloque.

Inscriptions : formulaire à télécharger sur :

<https://cdr-gils.be/colloque-2024/>

PAF : 50 € (25 € pour les médiateurs des CPAS membres du GILS)

SOMMAIRE

Nos activités	2-3
Guide du médiateur	4
Prévention	5
Jurisprudence - RCD	6-8
Jurisprudence - Faillite	9
Jurisprudence - Bail	10-11
Mémorandum Huissiers	12
News	13-14
Bibliothèque	14
Agenda	15

COLLOQUE
MARDI 28 MAI 2024

La médiation de dettes amiable,
une procédure toujours payante ?

SAVE!
THE DATE!

MEDIATION

gils

4683 OUPEYE

Rencontre avec l'Ombudsfin

Le 15 février dernier, nous avons eu la chance d'accueillir le représentant de l'Ombudsfin, Monsieur Jean CATTARUZZA, Ombudsman des secteurs financiers.

Pour rappel, l'Ombudsfin est le médiateur de référence lors d'un conflit entre un particulier et un membre de l'Ombudsfin, à savoir les banques, les établissements de paiements, les sociétés de crédit ou encore les intermédiaires de crédits (plus ou moins 8.000 membres).

Le conflit avec une société de recouvrement ou un huissier n'est donc pas de la compétence de l'Ombudsfin.

L'Ombudsfin, qui est une ASBL disposant de son budget propre alimenté par le secteur financier, est régi par les principes d'indépendance, d'impartialité, de transparence, de compétence, d'accessibilité, de liberté des parties et d'équité.

Intervention

Le recours à l'Ombudsfin est gratuit et peut être introduit par le client de l'établissement financier directement ou par un mandataire (avocat, assistant social, médiateur de dettes...).

Il y a une condition de fond afin que la plainte soit recevable, à savoir que le dossier doit avoir été soumis préalablement au service contentieux de l'établissement financier contre qui la plainte est dirigée. A cet égard, vous trouverez via le lien suivant les coordonnées des services contentieux des sociétés membres en question : <https://www.ombudsfin.be/fr/affiliees/institutions-affiliees>.

La plainte ne sera pas non plus recevable si une procédure judiciaire est en cours ou si la demande est jugée tardive (il faut que la plainte soit déposée dans un délai d'un an maximum qui suit la réclamation auprès du service contentieux).

Procédure

Une fois la plainte jugée recevable, un dossier est ouvert au sein de l'Ombudsfin et la procédure se fera par écrit, sans rencontre physique entre les parties. Il est demandé au SMD et à l'établissement financier de ne plus converser directement entre eux à partir de ce moment-là mais d'attendre la décision de l'Ombudsfin.

Si l'Ombudsfin doit interroger l'institution financière, cette dernière a un délai d'un mois pour réagir. Ensuite, le résultat de l'Ombudsfin, qui est accompagné d'un groupe



d'expert pour ce faire, est communiqué dans les 90 jours calendriers (180 jours exceptionnellement dans les cas de dossiers complexes). En 2022, le délai moyen pour obtenir une réponse était de 50 jours.

Résultat

L'avis rendu par l'Ombudsfin n'est ni confidentiel, ni contraignant (sauf en matière de service bancaire de base).

Toutefois, si une procédure judiciaire est nécessaire par la suite, l'avis peut être utilisé puisqu'il n'est pas confidentiel et, selon les observations de l'Ombudsfin, il est souvent suivi par les juges (le caractère non contraignant doit donc être nuancé).

Cependant, la phase judiciaire est rarement nécessaire. En effet, toujours selon l'Ombudsfin, 90% des dossiers de crédit qui lui ont été soumis ont rencontré une solution convaincante.

A titre d'exemples de dossiers qui peuvent être soumis à l'Ombudsfin, nous pouvons citer la problématique du fichage intempestif à la C.C.P., le refus d'une banque de transmettre les informations demandées au SMD ou encore un refus de médiation amiable de la part de l'établissement bancaire malgré le fait que l'enquête de solvabilité n'ait pas été réalisée.

Une dernière chose à noter : il vaut mieux introduire une plainte de trop qu'une de moins. En effet, si l'Ombudsfin n'est pas compétent pour la plainte déposée, celle-ci tombe rarement dans le néant. L'Ombudsfin va alors rediriger celle-ci ou son auteur vers l'Ombudsman compétent, voir vers le service général de médiation ou encore le Centre Européen des Consommateurs.

Nous remercions encore une fois Monsieur CATTARUZZA pour le temps consacré et l'exposé qu'il nous a présenté.

Le Service de Médiation de Dettes du CPAS de Verriers nous a transmis un avis de l'Ombudsfin, du 21 février 2024, dans un dossier entre une médiée et un prêteur.

Contexte

Il est réclamé à une médiée, l'apurement d'un crédit pour un montant total de 30.780 €. Madame conteste avoir signé le contrat de crédit et elle précise que sa carte d'identité a été volée/perdue.

Le SMD, en collaboration avec le GILS, sollicite auprès du prêteur le dossier de crédit comprenant notamment, le contrat signé par les parties.

Tout en conservant son rôle impartial, la médiatrice relève les éléments troublants suivants :

- la médiée a déclaré sa carte d'identité perdue (avant que le contrat ne soit signé) ;
- la signature sur le contrat de crédit ne ressemble pas du tout à celle reprise sur la carte d'identité ;
- la médiée n'a jamais résidé à l'adresse reprise dans le contrat ;
- la médiée n'a jamais travaillée chez l'employeur mentionné dans la fiche de paie reprise dans le dossier de crédit ;
- le crédit a été contracté pour l'achat d'un véhicule alors que Madame n'a pas le permis de conduire et n'a jamais conduit (aucune voiture n'est reprise au nom de Madame auprès de la DIV).

Règle de droit

Le SMD a énoncé ces différents éléments au prêteur afin d'avoir sa position. Il lui a, par ailleurs, rappelé que l'article VII.76, 1^{er} tiret du Code de droit économique prévoit :

« Le prêteur ne peut conclure de contrat de crédit, ou de contrat de sûreté qu'après *vérification des données d'identification* sur base et selon le cas :

- de la carte d'identité visée à l'article 6 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques ».

Le Conseil de la consommation précise de surcroît qu'il

s'agit d'une obligation de résultat. Cela signifie que le prêteur doit purement et simplement vérifier l'identité et pas seulement « tout mettre en œuvre pour vérifier l'identité ».

De plus, les travaux préparatoires précisent qu'il est inadmissible que le prêteur octroie un crédit sans jamais avoir procédé à une vérification de l'identité des contractants (Exposé des Motifs, Doc. Parl., Ch. Repr., 2001-2002, 1730/001, p. 20).

Enfin, Madame se retrouve fichée dans le volet négatif de la C.C.P de la Banque Nationale puisque la personne qui a contracté le prêt n'a évidemment pas honoré les mensualités prévues.

Avis de l'Ombudsfin

L'Ombudsfin accepte la plainte déposée par le SMD au nom et pour le compte de la médiée. Le SMD a d'ailleurs déposé dans le dossier de pièces, la procuration signée par la médiée.

Préliminaire obligatoire, le SMD a dû tenter de trouver une solution avec le service contentieux du prêteur. Il n'est, en effet, pas possible d'introduire directement une plainte auprès de l'Ombudsfin si une solution amiable n'a pas été préalablement tentée.

Dans son avis du 21 février 2024, l'Ombudsfin relève que :

- la carte d'identité a été déclarée perdue 4 mois avant la conclusion du contrat ;
- la signature apposée sur le contrat ne ressemble pas à la signature de la carte d'identité ;
- l'adresse reprise dans le contrat n'est pas la bonne et qu'il est donc logique que Madame n'ait pas donné suite aux relances puisqu'elle ne les a pas reçu.

L'Ombudsfin a donc entrepris une médiation avec le prêteur afin qu'il abandonne ses demandes de paiements et que la suppression du fichage soit procédée avec effet immédiat.

Le prêteur a répondu favorablement aux demandes de l'Ombudsfin.

Plus aucune somme n'est donc réclamée à la médiée et un défichage du volet négatif va être effectué.



JustRestart - Ajout / Invitation créanciers

Depuis le 2 novembre 2023, les procédures en règlement collectif de dettes se déroulent exclusivement sur la nouvelle plateforme JustRestart.

Une question qui nous revient souvent concernant cette plateforme est celle de l'ajout de créanciers nouveaux, de la manière de les inviter à la plateforme, de l'obligation ou non pour eux de rejoindre cette dernière. Voici un petit résumé des différentes problématiques :

L'invitation des créanciers :

Il y a lieu de distinguer si le créancier est repris ou non initialement dans la requête. Si tel est le cas, le médiateur n'a rien à faire. C'est en effet le greffe qui sera chargé de l'invitation du créancier (via le registre si le créancier a un compte dans le volet public, via une lettre contenant un code l'invitant à s'y inscrire dans le cas contraire).

Attention toutefois, et le greffe l'a encore rappelé récemment, que si un créancier était repris dans la requête mais, suite à une erreur humaine ou informatique, n'a pas été ajouté au dossier, le greffe et le médiateur auront chacun une tâche à accomplir : le greffe, suite à l'item « ajout/modification de parties » reçu de la part du médiateur, pourra ajouter le créancier à la structure mais ce sera au médiateur, une fois ce même item devenu mauve et donc traité par le greffe, d'inviter le créancier à se lier au dossier. Ceci est très important car aucune notification d'acte ou fixation d'audience n'aura lieu si la structure ne correspond pas à la liste des créanciers liés au dossier. Cette façon de procéder ne devrait se rencontrer que pour des dossiers où l'admissibilité avait été rendue avant la mise en place de la plateforme.

Si le créancier n'était pas repris initialement dans la requête, le médiateur devra alors utiliser l'item « ajout/modification de parties » et y annexer le formulaire d'ajout de créancier afin de demander au greffe de lier le créancier au dossier. Vous trouverez le formulaire d'ajout sur le site du GILS via l'onglet « Médiateur – Modèle – RCD ».

Le greffe envoie alors l'invitation au créancier. Que se passe-t-il si le créancier ne répond pas à l'invitation du greffe ? Rien ne change par rapport à ce qui se passait avant : le créancier a un mois (délai plus long si créancier étranger) pour accepter l'invitation et déclarer sa créance. Une fois ce délai écoulé, le médiateur doit envoyer le rappel légal de 15 jours de l'article 1675/9 du Code judiciaire.

Comment envoyer le rappel légal de 15 jours ?

Il faut se rendre dans le tableau des créanciers via la tuile « Créanciers » du dossier. Une fois le délai d'un mois écoulé, il y aura possibilité de cliquer, au niveau de la ligne du créancier concerné, sur la colonne « Rappeler la déclaration de créance ». Une fois encore, il va falloir distinguer si le créancier possède un compte dans le volet public ou non.

Pour un créancier disposant d'un compte dans le volet public, le rappel se fera de manière digitale et instantanée une fois que la case « Digitale » aura été cochée. Le délai de 15 jours commence à courir à ce moment-là.

Si le créancier ne dispose pas de compte dans le volet public, il faudra générer une lettre de rappel. La lettre sera téléchargée sur l'ordinateur du médiateur via un dossier ZIP. La lettre peut être modifiée par le médiateur s'il le souhaite. Cette dernière contient un code permettant au créancier de se lier au dossier sur la plateforme. Les personnes morales belges sont en principe obligées de se lier au dossier informatiquement. Les personnes physiques ainsi que les personnes morales étrangères sont libres de choisir la voie digitale ou de continuer à suivre le dossier en version papier. Une fois imprimée, la lettre doit être envoyée par recommandé avec accusé de réception. Le délai de 15 jours commence à courir à partir de la réception de la lettre.

Dans les deux cas, une fois le délai de 15 jours écoulé et si le créancier n'a pas fait de déclaration de créance, il est réputé avoir renoncé à celle-ci.





Les GAPS en quelques chiffres...

En ce début d'année, nous avons reçu les rapports annuels des GAPS actifs sur la province de Liège. Ainsi, pour l'année 2023, nous comptabilisons 23 Groupes d'Appui actifs et 147 animations dispensées.

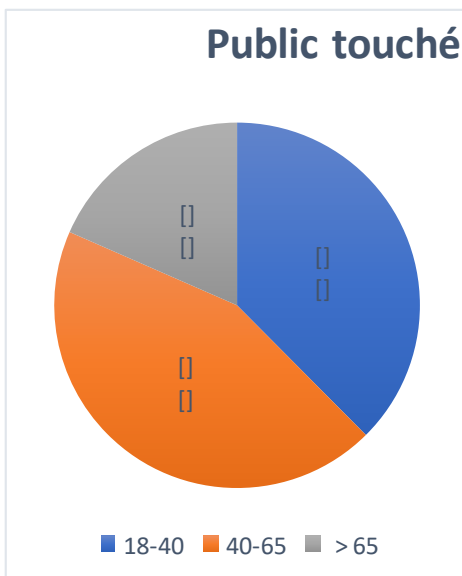
Fréquentation

A l'analyse des rapports, nous observons une hausse de la fréquentation des GAPS. De même, nous avons pu constater une légère augmentation du nombre de participants par animation au regard à l'année dernière : nous passons donc d'une moyenne de 6,8 à 8,2 personnes par animation.

Quel public ?

Le profil du public que nous retrouvons dans les groupes reste inchangé par rapport à l'année dernière. Le public est constitué majoritairement de femmes, soit 67,5% pour 32,5% d'hommes.

Pas de changements au ni-



veau des tranches d'âge : la plus représentée reste celle des personnes de 40-65 ans qui correspond à 44% des participants aux GAPS, suivie par celle des 18-40 ans (38%) et, enfin, par la tranche des plus de 65 ans (18%).

Quels sujets ?

Au niveau des thématiques, sans grande surprise, nous retrouvons un grand nombre d'animations sur la « consommation » et l'« énergie ». Beaucoup d'animateurs prévoient également dans leur programme des thématiques liées au budget, les trucs et astuces ou encore une activité de cohésion.

Evaluation

Globalement, les responsables, tout comme les participants, sont satisfaits des objectifs atteints.

Divers facteurs ont d'ailleurs été relevés comme étant des leviers pour l'organisation d'un GAPS : la cohésion du groupe, la motivation des participants, les échanges (questions) entre les participants ou encore avec l'animateur, l'apport de connaissances des participants, les différentes collaborations avec les intervenants ou encore le choix des thématiques dispensées.

Et 2024...

Cette année, nous n'avons malheureusement pas eu de nouveaux services pour créer ou relancer leur groupe. Plusieurs d'entre eux font une pause d'un an afin de relancer une nouvelle dynamique de groupe pour 2025 !

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter Mme Caroline HEUSCH (prevention3@cdr-gils.be).



Immeuble en RCD : quelles solutions ?

Le Tribunal du travail de Liège, division Huy, a rendu le 12 janvier 2024, une décision apportant une autre solution qu'une vente pure et simple lorsqu'un médié est propriétaire d'un immeuble et fait l'objet d'une procédure en règlement collectif de dettes.

Rappel

Il faut souligner que la jurisprudence sur ces questions est spécialement attachée au contexte.

Il ne faut donc pas tirer de règle absolue fonctionnant dans toutes les situations mais plutôt se servir de cette jurisprudence comme un outil supplémentaire à envisager dans ce type de problématique.

Règle de droit

Le Code judiciaire prévoit que dans le cadre d'un plan judiciaire, le juge ne peut décider de remise de dettes que si :

« - tous les biens saisissables sont réalisés à l'initiative du médiateur de dettes. La répartition a lieu dans le respect de l'égalité des créanciers, sans préjudice des causes légitimes de préférence ;

- après réalisation des biens saisissables, le solde restant dû par le débiteur fait l'objet d'un plan de règlement dans le respect de l'égalité des créanciers, sauf en ce qui concerne les obligations alimentaires en cours visées à l'article 1412, alinéa 1^{er}. »

De là découle le principe qu'il ne peut y avoir de remise

de dettes si un patrimoine saisissable subsiste chez le médié. Il y a donc lieu d'envisager la vente de l'immeuble dont le médié est propriétaire lorsqu'une remise de dettes est prévue.

Décision du Tribunal

A noter que le contexte peut avoir son importance. En l'espèce, il s'agissait d'une médiée de 78 ans, pensionnée, collaborante et qui voulait à tout prix rester dans sa maison.

Aucun plan amiable n'a pu aboutir compte tenu du fait que la vente de la maison n'était pas souhaitée par la médiée et qu'un remboursement complet dans un délai raisonnable n'était pas envisageable.

Au vu de l'endettement total (65.435 €), aucun plan judiciaire qui permettrait de sauvegarder l'immeuble, n'était possible non plus.

Soit le juge prononçait un rejet (donc une fin de procédure sans aucun effacement) soit il fallait trouver une autre solution qu'une vente pure et simple.

Le Tribunal décide de relancer la phase amiable et invite le médiateur à examiner la possibilité de vendre l'immeuble, soit en **viager**, soit avec un **bail à vie**, soit en conservant l'**usufruit** (vente limitée à la **nue-propiété**).

Une évaluation de l'immeuble sera nécessaire. Le Tribunal laisse deux ans au médiateur pour effectuer l'ensemble de ces démarches.

Un jugement intéressant vient d'être rendu par le Tribunal du travail de Liège, division Huy (6ème ch.), en date du 12/01/2024, relatif à la volonté des médiés de mettre un terme à la procédure en vue de conserver leur immeuble.

Quels sont les faits ?

Un couple, âgé de 39 ans et 35 ans, ont été admis à la procédure en RCD en janvier 2021.

Les ressources du ménage sont constituées d'indemnités de mutuelle, d'allocations de chômage et des allocations familiales pour leurs trois enfants. Madame est sur le point de retravailler et Monsieur suit actuellement une formation et espère ainsi pouvoir décrocher un nouvel emploi.

Ils sont propriétaires d'une maison acquise en 2016, dont la mensualité hypothécaire de 685 € a été mise hors procédure.

L'endettement est d'environ 84.000 €, composé presque exclusivement d'un prêt personnel auprès d'Atradius (80.000 €) qui a servi, à l'époque, à rembourser des dettes existantes.

Le compte de médiation est crédité de 21.000 €.

Les médiés souhaiteraient mettre un terme à la procédure afin d'éviter la vente de leur immeuble et contracter un nouveau crédit qui permettrait de rembourser l'ensemble de leurs dettes (y compris le crédit hypothécaire) avec une mensualité moindre que celle actuellement due à leur créancier hypothécaire.

Quel est le sort de la procédure ?

Aucun plan amiable n'a pu être élaboré car la conservation de l'immeuble implique le remboursement du passif à 100% du principal et le disponible n'est pas suffisant pour envisager un tel apurement. Il est possible que leur situation financière s'améliore dans quelques années, mais pas dans un proche avenir.

La médiatrice a, par conséquent, déposé un PV de carence et demandé de fixer le dossier à l'audience afin de déterminer le sort de l'immeuble et de mettre fin à la procédure le cas échéant si telle était la volonté des médiés.

Le tribunal estime qu'un plan de règlement judiciaire au sens des articles 1675/12 (remise partielle en frais et intérêts) et 1675/13 (remise partielle en principal) du Code judiciaire ne se justifie pas puisque la vente de l'immeuble permettrait de rembourser la totalité des dettes en principal et en accessoire et que sans celle-ci les médiés n'apureraient pas 100 % des dettes en principal.

Lorsqu'aucun plan amiable ou judiciaire n'est envisageable au vu des faibles ressources des médiés, le tribunal dispose de la faculté d'accorder une remise totale de dettes conformément à l'article 1675/13bis du C.J. Cependant, les conditions de cet article ne sont pas respectées

en l'espèce puisqu'il existe un actif réalisable : l'immeuble du couple. Or, les médiés s'opposent à la vente.

Le RCD étant une procédure personnelle, il ne peut se poursuivre sans la volonté des médiés.

Quel est le sort du solde du compte de médiation ?

La médiatrice suggère la répartition du solde de compte de médiation d'environ 21.900 € dans l'ordre suivant :

- ses frais et honoraires de 2.225 € ;
- dette post-admissibilité auprès de ING de 300 € ;
- dépenses exceptionnelles d'un montant total de 1.950 € ;
- Achat d'un véhicule d'occasion de marque Mercedes d'un montant de 10.000 € (les médiés justifiant leur choix par rapport à la fiabilité de la marque et la médiatrice laissant ce choix à l'appréciation du tribunal) ;
- Répartition au marc l'euro du solde du compte de médiation entre les différents créanciers ante-admissibilité.

Le Juge accepte l'ordre de répartition du solde du compte de médiation proposé par la médiatrice à la différence que son autorisation se limite à libération de la somme maximale de 8.000 € pour l'achat d'un véhicule. Il argumente sa position en expliquant qu'un montant de 8.000 € est suffisant pour acquérir un véhicule avec un bon rapport qualité-prix tout en tenant compte de leur budget.

Le solde de 9.350 € pourra alors être réparti au marc l'euro entre les créanciers figurant au tableau du passif ante-admissibilité.





RCD et remise totale de dettes à un jeune couple

Dans ce jugement du 12/01/2024, le Tribunal du travail de Liège, division Huy (6ème ch.), a statué sur la remise totale de dettes d'un jeune couple.

Les faits

Monsieur P et Madame G, âgés de 26 et 25 ans respectivement, vivent avec leurs 4 enfants. Ils bénéficient d'allocations sociales (chômage et revenu d'intégration sociale) et d'allocations familiales, pour un montant total d'environ 2.725 € par mois. Ils sont suivis en guidance budgétaire auprès du CPAS et Monsieur est à la recherche d'un emploi, sans succès pour le moment.

Le couple a été admis en RCD en 2021. Le passif s'élève à 9.411 € en principal. Le médiateur a constaté l'insuffisance de disponible pour élaborer un plan amiable et a déposé, en 2023, un PV de carence, demandant la remise totale de dettes. Le compte de médiation présente alors un solde de 208 €.

Décision du tribunal

Le tribunal constate qu'aucun plan de règlement judiciaire visé par les articles 1675/12 ou 1675/13 du Code judiciaire n'est envisageable en raison de l'insuffisance des ressources du couple. Le tribunal prend en compte la bonne collaboration des parties, leurs efforts dans le cadre de la guidance budgétaire et la difficulté d'améliorer leur situation financière à court, moyen ou long terme.

Par conséquent, le tribunal décide de remettre totalement les dettes non apurées du couple en application de l'ar-

ticle 1675/13bis du CJ. Cependant, cette remise de dettes n'est acquise que s'il n'y a pas de retour à meilleure fortune dans les 5 années suivant le jugement. De même, la décision de remise de dettes pourra être éventuellement révoquée durant cette même période, dans les conditions visées à l'article 1675/15 du même Code.

Le tribunal précise que cette remise totale de dettes ne vise ni les dettes incompressibles, ni les nouvelles dettes nées après l'admissibilité.

Pour rappel, les dettes incompressibles sont :

- les dettes alimentaires ;
- les dettes constituées d'indemnités accordées pour la réparation d'un préjudice corporel, causé par une infraction ;
- les dettes d'un failli subsistant après la clôture de la faillite¹ ;
- les amendes pénales².

Enfin, quant aux honoraires et frais du médiateurs, le compte de médiation ne permettant pas leur prise en charge en totalité, ils seront mis en partie à charge du SPF Finances.

¹Article 1675/13, §3 du Code judiciaire.

²Loi du 11/02/2014 portant des mesures diverses visant à améliorer le recouvrement des peines patrimoniales et des frais de justice en matière pénale (I).



Bail - départ d'un colocataire

La revue juridique *J.J.P.* de novembre et décembre 2023 a publié une décision de la Justice de paix de Visé intéressante relative à la problématique du départ de l'un des locataires.

Les faits

Madame et Monsieur ont signé un contrat de bail le 19 juillet 2015 portant sur une maison d'habitation.

Madame a envoyé un **renon à son nom uniquement** par courrier du 22 avril 2021 adressé au bailleur.

Le bailleur conteste ce renon par courrier du 8 mai 2021.

Le 9 septembre 2022, le bailleur cite, devant la justice de paix, Madame et Monsieur pour des loyers et des charges impayés en 2022.

Le jugement

Le juge énonce que, sauf si la loi prévoit une solidarité* de plein droit, la solidarité entre débiteurs ne se présume pas. En matière locative, la loi ne prévoyant pas la solidarité entre colocataires (sauf, depuis 2018, dans le cas spécifique du « contrat de colocation »), il faut donc qu'elle soit mentionnée dans le contrat de bail.

Le juge évoque une doctrine qui précise qu'en cas de congé donné par un seul des locataires, il faut avoir égard à la présence ou non d'une clause de solidarité dans le contrat de bail. Si la clause n'existe pas, le colocataire qui a donné le renon sera délié de toutes ses obligations à l'expiration de son préavis. Le ou les autres locataires resteront seuls tenus à l'égard du bailleur de toutes les obligations découlant du contrat de bail.

En l'espèce, le contrat de bail signé ne prévoit pas la solidarité et/ou l'indivisibilité*.

Le juge remarque que les loyers réclamés datent d'après le renon et le préavis de Madame. La demande en justice dirigée contre Madame n'est donc pas fondée. Seul Monsieur est redevable des loyers impayés.

Autrement dit, **si un contrat de bail est signé par plusieurs locataires et que celui-ci ne prévoit pas de solidarité entre eux, le locataire qui a donné valablement congé à son bailleur n'est pas débiteur des loyers futurs et de toutes autres obligations découlant du bail.**

Points d'attention

Il faut examiner, avant tout, si le contrat de bail contient ou non une clause de solidarité.

1. Si le contrat de bail contient une clause de solidarité

- les locataires sont solidairement tenus, le bailleur peut indifféremment réclamer à chaque locataire le paiement de l'intégralité du loyer (le locataire qui aura payé la totalité du loyer pourra se retourner contre son colocataire pour ce qui dépasse sa part au loyer) ;

- le locataire qui aura donné, seul, un renon ne peut se « désolidariser » unilatéralement du paiement du loyer. Par conséquent, un congé donné par un seul locataire n'a pas d'effet, l'ensemble des locataires devant notifier le renon pour que celui-ci soit valable. Ce faisant, si le locataire quitte les lieux, même en donnant un congé au bailleur, il sera tenu en cas de loyers futurs impayés. Nous ajoutons que le locataire pourra toutefois demander au bailleur la « désolidarisation » et, mieux encore, le fait d'être délié de ses obligations, le contrat de bail ne concernant alors plus que le ou les autres locataires.

2. Si le contrat de bail ne contient pas de clause de solidarité

Le principe est que chaque locataire n'est tenu que pour sa part au loyer. Le bailleur ne pourra donc pas réclamer la totalité du loyer à un seul des locataires.

Toutefois, des exceptions existent. Le bailleur pourra réclamer la totalité du loyer à un seul des locataires (à charge pour ce dernier de se retourner contre son ou ses colocataires pour sa ou leurs parts), dans les cas suivants :

- le mariage ou la cohabitation légale : le code civil prévoit la solidarité pour les dettes du ménage et le droit au bail portant sur le logement familial. Dans ce cas, l'époux ou le cohabitant légal n'est pas cotitulaire du bail mais est tenu, au même titre que son conjoint, à l'obligation de paiement du loyer et ce, tant que dure le mariage ou la cohabitation légale.

En ce sens, le jugement de la justice de paix de Visé susvisé porte donc sur un couple de cohabitants de fait ;

- le contrat de bail est un contrat de « **bail de colocation** ». Dans ce cas, le décret wallon du 15/03/2018 *relatif au bail d'habitation* prévoit que sa signature emporte, de plein droit, solidarité des colocataires aux obligations découlant du bail (art. 66) ;

- la présence d'une clause d'indivisibilité dans le contrat de bail.

Ainsi, en l'absence de clause de solidarité, est-ce que l'un des locataires peut donner seul son renon ?

La question est complexe.

En principe, chacun des preneurs a un droit propre à occuper le bien loué, de disposer librement de ce droit et donc d'y mettre fin.

Cependant, cette position n'est pas unanime et certains considèrent que le départ d'un locataire ne peut être opposé aux autres locataires. En effet, cela alourdirait alors leurs obligations en leur faisant supporter le paiement de tout le loyer au bailleur, ce bailleur ne pouvant se trouver privé d'une partie du loyer. Cette dernière analyse est fondée sur le principe de la liberté contractuelle qui tient compte de l'équilibre quant aux obligations respectives au moment de la signature du contrat de bail ; cet équilibre ne pouvant être mis à mal par un seul des cocontractants. Ce faisant, le bail devrait alors prendre fin pour l'ensemble des locataires, en raison du congé d'un seul des colocataires.

Il y a lieu de noter que dans le cadre d'un « bail de colocation », le décret wallon de 2018 règlemente le renon d'un seul des colocataires (art. 68 à 70).

Est-ce que le locataire poursuivant le bail doit payer l'intégralité du loyer originellement convenu, en l'absence de solidarité à la dette ?

Cette question est également controversée.

La Cour de cassation a estimé, dans un arrêt de 2015, que le locataire qui reste dans les lieux doit payer l'intégralité du loyer initialement convenu dans le bail car il savait que son « colocataire » avait donné son renon et, malgré tout, il souhaitait toute de même continuer à louer seul le bien. Ce faisant, le locataire restant dans les lieux a accepté de reprendre personnellement toutes les obligations du contrat de bail.

On remarque que la Justice de paix de Visé a suivi cette position puisqu'elle a condamné le locataire étant resté dans les lieux à supporter la totalité du loyer repris dans le contrat de bail, éventuellement indexé.

Liens utiles :

- Jugement de la Justice de paix de Visé datant du 10 octobre 2022, commenté par Madame Caroline BARÉ, assistante à l'ULiège et avocate.

- Sur la notion de solidarité et d'indivisibilité, voy. « Contrats avec plusieurs débiteurs : qui est redevable ? », in *Le Courrier du GILS* n°57 d'octobre 2023, p. 10.

* Lexique :

- **Solidarité entre débiteurs** = le créancier (bailleur) peut réclamer aux débiteurs (locataires) de son choix l'intégralité de leur obligation (paiement de la totalité des loyers) (art. 5.160 C.c.).

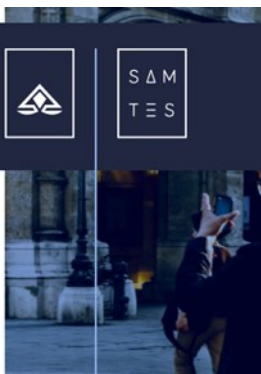
Les effets principaux de la solidarité entre créancier et débiteurs : le créancier peut, au choix, exiger de chaque débiteur solidaire le paiement de la totalité, jusqu'à ce qu'il ait obtenu l'exécution complète (art. 5.161 C.c.). Ainsi, si plusieurs débiteurs sont tenus solidairement au paiement d'une somme d'argent, le créancier peut réclamer à chaque débiteur le montant total de la dette.

Les effets de la solidarité entre débiteurs : l'obligation de paiement se divise entre les débiteurs et chacun d'eux est tenu de contribuer pour sa part (art. 5.164 C.c.). Autrement dit, le débiteur, qui a payé plus que sa part (voire la totalité de la dette) au créancier, peut réclamer aux autres débiteurs ce qui dépasse sa part à la dette.

- **Indivisibilité entre débiteurs** = le principe est le même entre les débiteurs solidaires et les débiteurs indivisibles. La différence réside en cas de décès du débiteur indivisible où les héritiers sont également tenus indivisiblement, là où l'obligation se divisait entre eux en cas d'obligation solidaire (art. 5.166 C.c.).

C'est la nature même de la prestation qui détermine la divisibilité ou l'indivisibilité de l'obligation. Par ex., le paiement d'une somme d'argent est divisible puisque le créancier peut diviser la somme et en réclamer le paiement pour partie à chaque débiteur.

Memorandum 2024 des Huissiers de justice



La Chambre Nationale des Huissiers de Justice de Belgique vient de publier, sur son site Internet, le memorandum de l'huissier de justice 2024.

Ce memorandum rappelle que l'huissier de justice est le seul juriste de proximité à se rendre chez le justiciable. Ce rôle de personne de contact est lié à sa responsabilité sociale.

Plusieurs priorités sont reprises dans ce document. Parmi celles-ci, « **la force de la prévention** » donne lieu à une proposition de « renforcer les échanges avec les services d'aides à la gestion de la dette ». Nous pouvons lire à ce sujet que les échanges entre l'huissier de justice et le vaste secteur d'aide à la gestion de la dette (notamment, le CPAS), favorisent des solutions sur mesure pour la personne.

« *Ce partage permet à l'huissier de justice de tenir compte de l'éventuel accompagnement par un service d'aide à la gestion de la dette, d'évaluer et de prendre en compte la situation personnelle sous-jacente plus large (emploi, santé, contexte familial ou relationnel) et de communiquer les dettes existantes ou nouvelles.* »

Le memorandum en conclut que, pour ce faire, ces services d'aide doivent disposer de ressources financières nécessaires et de personnel.

Une autre priorité est de « **faciliter des solutions** ».

Dans ce cadre, le memorandum propose de « recalibrer la procédure RCD et d'instaurer une faillite civile ».

En effet, selon les auteurs :

« *Toute personne surendettée a droit à un véritable parcours de désendettement. Les personnes avec une capacité de remboursement doivent pouvoir intégrer un parcours de désendettement existant (par exemple : guidance budgétaire, médiation de dettes et règlement collectif de dettes).*

Ces possibilités sont aujourd'hui inadéquates : elles sont peu transparentes, souvent inefficaces et insuffisamment portées à la connaissance du public cible. Une réforme doit se focaliser sur l'élaboration d'un cadre cohérent.

Ces possibilités ne suffisent pas pour les citoyens ne disposant d'aucune capacité de remboursement et sans perspective de solution dans un délai raisonnable. Ces derniers bénéficieraient en revanche de l'instauration de la faillite civile. Cette nouvelle figure juridique :

- implique une remise totale et conditionnelle des dettes de la personne concernée ;
- est obligatoirement imposée par le gouvernement lorsqu'une personne est jugée éligible ;
- va de pair avec un accompagnement individuel et un programme ciblé de réinsertion sociale ».

Pour consulter le memorandum :

https://www.huissiersdejustice.be/sites/default/files/inline-files/Memorandum%202024%20FR_0.pdf



Télécoms : du neuf en matière de tarif social

Dans notre précédent Courrier du GILS (N°58, Janvier 2024, p. 9), nous présentions le nouveau tarif social en matière de téléphonie et, plus spécifiquement, les conditions minimales des offres et les personnes concernées.

Il convient désormais de présenter le sort de l'ancien tarif social car celui-ci ne disparaît pas complètement.

En effet, depuis le 1^{er} mars 2024, le nouveau tarif social est entré en vigueur. Il n'est plus possible de déposer de demande pour l'ancienne formule, se présentant sous la forme d'une réduction sur le montant de la facture des ayants droits.

Néanmoins, toute personne qui en bénéficiait avant cette date peut conserver son droit jusqu'à ce que :

- elle ne remplisse plus les conditions ouvrant le droit à l'ancien tarif social ;
- elle change d'opérateur, de contrat, de plan tarifaire ou encore d'adresse ;
- elle rejoint le ménage d'une personne ayant droit au nouveau tarif social ;
- elle décède ;
- son opérateur ne propose plus le plan tarifaire sur lequel la réduction s'applique.

Afin de s'assurer que les bénéficiaires du tarif social répondent toujours aux conditions pour bénéficier d'un tarif préférentiel, un contrôle sera effectué par l'IBPT (tous les ans pour ceux qui ont l'ancienne formule) ou par le SPF Economie (tous les 6 mois pour ceux qui ont la nouvelle formule).

Par ailleurs, précisons qu'il n'est pas possible de bénéficier de l'ancien et du nouveau tarif social simultanément.

Pour plus d'informations sur le nouveau tarif social, l'offre *Internet social*, rendez-vous sur le site du SPF Economie : <https://economie.fgov.be/fr/themes/line/telecommunications/offre-internet-sociale-un>



Liste noire - JustBan



TEAM JUSTITIE

Dans la famille des plateformes « Just... » mises en place par l'Etat, voici le petit dernier : **JustBan**.

Sa fonction ? Lister les entrepreneurs qui ont été frappés d'une interdiction d'exercer par le Tribunal de l'entreprise. Ceci afin d'informer et d'éviter certaines potentielles futures victimes de ces entrepreneurs frauduleux.

La liste est consultable à l'adresse suivante : <https://justban.just.fgov.be/>

Cependant, une authentification sera nécessaire via itsme ou sa carte d'identité.

Selon le S.P.F Justice, 10.000 personnes y seraient listées.

Consumer connect



Par une loi du 31 janvier 2024, une plateforme numérique pour les consommateurs a été créée. Elle est constituée au sein du SPF ECONOMIE et est dénommée Consumerconnect.

Cette plateforme a pour objectif d'offrir aux citoyens une porte d'accès centrale aux informations et services concernant la protection du consommateur.

Comme le texte de loi l'indique, Consumerconnect est un point de contact central où le consommateur peut :

- obtenir des informations en matière de protection des

consommateurs et être accompagné dans ses recherches d'informations,

- poser des questions en matière de protection des consommateurs,

- effectuer un signalement auprès des services d'inspection du SPF ECONOMIE,

- introduire une demande de règlement extrajudiciaire d'un litige de consommation auprès d'un organisme qualifié si cet organisme a accepté d'adhérer à la plateforme.

Via le portail utilisateur individuel de Consumerconnect, le consommateur va pouvoir suivre le statut de ses questions et demandes.

Vous pouvez dès à présent visiter le site : <https://consumerconnect.be>



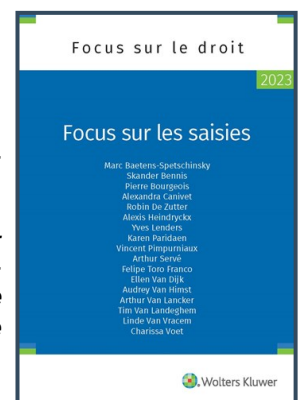
COIN LECTURE

Focus sur les saisies

Série « Focus sur le droit », 2023, Wolters Kluwer, 320 p.

Cet ouvrage reprend les articles 1386 à 1654 du Code judiciaire et chaque article est commenté par les auteurs.

À titre d'exemple, l'article 1499 du Code judiciaire prévoit que « toute saisie-exécution mobilière est précédée d'un commandement au débiteur [...] ». Le commentaire nous apprend notamment qu'il s'agit de la « mise en demeure ultime » car « la saisie-exécution de biens meubles doit toujours être précédée d'une ordonnance à payer. L'ordre constitue le premier acte d'exécution et la dernière mise en demeure du débiteur ».



Déjouer les fraudes en ligne

Comment reconnaître et éviter les arnaques

Série Guide pratique TEST-ACHATS

Les cybercriminels ont fait de plus en plus de victimes ces dernières années. Ils échafaudent régulièrement de nouvelles techniques et formes d'escroquerie en ligne : usurpation d'identité, fraude aux demandes d'aide et au ransomware... Ce guide décrit le mode opératoire des escrocs sur internet. Des exemples pratiques illustrent la façon dont réfléchit un arnaqueur du web et les tactiques qu'il utilise.

Des informations pratiques, astuces et instructions sont détaillées pour nous armer contre les escroqueries en ligne sur PC, tablette ou smartphone et réduire ainsi considérablement les risques qu'elles représentent.

Plateformes locales

Lieu : Administration communale d'Ans

- **Rencontre avec le Tribunal du travail – Date à convenir — 2^{ème} semestre 2024**

Formations PAF 25 € - gratuit pour les membres

Lieu : Administration communale d'Ans

- **L'assistance judiciaire**
Le jeudi 10 octobre de 9h à 12h
Par A. Toussaint, juriste auprès de MEDENAM, Centre de référence de Namur
- **La gestion de l'argent dans le couple** - nombre de participants limité
Le jeudi 17 octobre de 9 à 12h
Par Anne BEEKEN, psychothérapeute et formatrice à l'ASBL SAVOIR-ETRE.
- **EN LIGNE - Le Marathon du droit**
Le 17 juin 2024 de 9h30 à 12h30
Par l'équipe du CRENO

Formations en petit groupe **Lieu : au GILS, rue du Parc 20/5, à 4432 ALLEUR**

- **Alléger son budget en faisant valoir ses droits — Gratuite dans le cadre du FSE**
Nouvelle date : le jeudi 29 août 2024 de 8h30 à 12h
Par F. JAMAIGNE, C. HEUSCH et C. LAMBOTTE, assistantes sociales
- **Les dettes de couple**
Nouvelles dates : le jeudi 22 avril / le mardi 5 novembre de 8h30 à 12h30
Par P. SALAZAR, juriste au GILS
- **La guidance budgétaire pas à pas — Gratuite dans le cadre du FSE**
4 demi-journées - les vendredis 17, 24, 31 mai et 7 juin 2024 de 8h30 à 12h
Par F. JAMAIGNE, C. HEUSCH et C. LAMBOTTE, assistantes sociales
- **Contrat de crédit – approfondissement : contestations - cas pratiques – 1 matinée**
Le 15 octobre 2024 de 8h30 à 12h30
Nouvelle date : le jeudi 7 novembre 2024
Par C. DONY et J. GODOY MUINA, juristes au GILS
- **Saisies et cessions - sur 2 matinées**
Nouvelles dates : les mardis 3 et 10 décembre 2024 de 8h30 à 12h30
Par A. GALLOY et J. GODOY MUINA, juristes au GILS

Lieu: CPAS de VERVIERS

- **Contrat de crédit : lecture des documents de crédit, cas pratiques - 2 matinées**
les mardis 17 septembre et 1^{er} octobre 2024 de 8h30 à 12h30
Par C. DONY, et J. GODOY MUINA, juristes au GILS.

GROUPEMENT D'INITIATIVE POUR LA LUTTE CONTRE LE SURENDETTEMENT

ASSOCIATION CHAPITRE XII RÉGIE PAR LA LOI ORGANIQUE DU 8 JUILLET 1976

► L'ÉQUIPE

COORDINATRICE :

FABIENNE JAMAIGNE

SECRÉTARIAT/COMMUNICATION :

JULIETTE VAN TOMME

JURISTES :

PABLO SALAZAR

ARNAUD GALLOY

JESSICA GODOY MUINA

CEDRIC DONY

CHARGÉES DE PRÉVENTION :

CAROLINE HEUSCH

CLAIRE LAMBOTTE

► CONTACTS

☎ 04/246 52 14

📠 04/246 59 92

✉ INFO@CDR-GILS.BE

🌐 WWW.CDR-GILS.BE

► EDITEUR RESPONSABLE

H. LOMBARDO, PRÉSIDENTE

RUE DU PARC 20/5 À 4432 ALLEUR

► SOUTIEN

RÉALISÉ AVEC LE SOUTIEN DE LA WALLONIE

ET DE MADAME KATTY FIRQUET,

DÉPUTÉE EN CHARGE DES AFFAIRES SOCIALES

Avec le soutien de
la



Wallonie



Province
de Liège