

TRIBUNAL D'ENTREPRISE HAINAUT (DIV. TOURNAI)

24 DÉCEMBRE 2019

FAILLITE

Ventes de biens immobiliers – Curateur – Honoraires

Ainsi qu'il en est du système général de taxation des honoraires en matière de faillite, le droit du curateur de percevoir des honoraires immobiliers porte uniquement sur le prix de réalisation d'un bien propriété du failli. En l'occurrence l'immeuble concerné appartenait pour moitié, en propre, à (...), l'épouse du failli. Dès lors, le curateur n'est pas autorisé à revendiquer des honoraires sur la partie du prix de vente qui concerne la part indivise du copropriétaire non failli.

(...)

Discussion

1° Par sa requête en taxation d'honoraires immobiliers, le curateur postule à titre principal l'octroi des sommes ci-après sur la base d'une assiette de calcul de 108.450 euros (soit 90.000 euros, prix de vente de l'immeuble, + 18.450 euros de frais mis à charge de l'adjudicataire):

Honoraires de 5%, sur la partie du prix de vente grevée par l'inscription hypothécaire, soit sur 54.883,56 euros: 2.744,15 euros.

Honoraires de 30% sur la 1^{re} tranche du solde, soit sur 28.142,02 euros: 8.442,60 euros.

Honoraires de 20% sur la 2^e tranche du solde, soit sur 25.424,98 euros: 5.084,99 euros.

Total: 16.271.74 euros

2° A titre principal, la SA EB LEASE conteste la recevabilité de la requête; la banque estime que le curateur n'est pas tenu de faire taxer ses honoraires par notre tribunal pour que ceux-ci soient inclus dans le procès-verbal de distribution du notaire. A titre subsidiaire, la banque conteste que ces honoraires doivent être taxés dans le cadre d'une procédure distincte de la procédure de contredit. (...) en cours devant la 2^e chambre du tribunal; elle considère que le curateur a valablement « *introduit sa demande d'honoraires distincts au notaire instrumentant* ».

3° Le tribunal rappellera la règle constante selon laquelle

FAILLISSEMENT

Verkoop onroerend goed – Curator – Erelonen

Zoals het geval is met het algemene stelsel voor de heffing van rechten in faillissement, heeft het recht van de curator om rechten op onroerend goed te heffen uitsluitend betrekking op de prijs van onroerend goed dat eigendom is van de gefailleerde. In dit geval behoorde de helft van de betrokken goederen toe aan (...), de echtgenote van de gefailleerde. Bijgevolg is de curator niet bevoegd om honoraria te vorderen over het gedeelte van de verkoopprijs dat betrekking heeft op het onverdeeld aandeel van de niet-failliete mede-eigenaar.

tout honoraire de faillite doit faire l'objet d'une taxation préalable, avant perception par le curateur.

Sous l'ancienne loi sur les faillites du 10 août 1997, l'article 52 stipulait que: « les sommes dues aux curateurs à titre d'honoraires ou d'honoraires provisionnels prévus à l'article 33, ainsi que leurs frais, **sont arbitrés par le tribunal de commerce** sur la base d'une demande établie à cet effet et de l'avis du juge-commissaire (...) ».

L'article XX 145 du Code de droit économique édicte aujourd'hui que: « Les sommes dues aux curateurs à titre d'honoraires ou d'honoraires provisionnels prévus à l'article XX.20, ainsi que leurs frais, frais de justice et frais dus à des tiers dans le cadre de la liquidation **sont arbitrés par le tribunal** sur la base d'une demande établie à cet effet et de l'avis du juge-commissaire. (...) ».

Les deux dispositions précitées visent toute taxation généralement quelconque à laquelle le curateur peut prétendre; l'article XX.145 renvoie en effet à l'ensemble de l'article XX.20, qui fonde le principe de l'octroi d'une rémunération aux curateurs, de la même manière que l'article 52 renvoyait à l'article 33.

Il en résulte que comme pour tout autre honoraire, le tribunal de l'insolvabilité est le seul compétent pour taxer les honoraires du curateur sur le produit de réalisation d'un immeuble hypothéqué; le notaire n'a jamais disposé d'une compétence spéciale lui permettant de se substituer au tribunal en intégrant dans son PV d'ordre un montant d'honoraires non encore taxé par le tribunal.

4° Par ailleurs, contrairement à ce que soutient EB LEASE, il n'appartenait pas à la 2^e chambre du tribunal de taxer les honoraires immobiliers du curateur dans le cadre des contredits élevés contre le PV d'ordre du notaire. Toute taxation d'honoraires intervient dans le cadre de la procédure spécifique de l'article XX.145: la demande de taxation est formulée par une requête déposée par le curateur dans RegSol, à laquelle est joint un relevé détaillé des prestations à rémunérer. Le juge-commissaire rend un avis.

Du fait de ces spécificités, la procédure en taxation ne peut avoir lieu dans le cadre d'une procédure de droit commun. Il est une autre raison à cette primauté chronologique en matière de vente d'immeuble: la taxation étant préalable au procès-verbal d'ordre – puisque le notaire ne peut prendre en compte que des honoraires dûment taxés par le tribunal –, il n'est pas envisageable que des contredits interviennent avant que les honoraires immobiliers du curateur aient été taxés par une décision définitive.

La 2^e chambre du tribunal n'est dès lors pas à même de se prononcer sur des contredits au procès-verbal d'ordre tant que les honoraires du curateur n'auront pas été taxés par le tribunal de l'insolvabilité.

5° Les montants auxquels peut prétendre le curateur à la suite de la vente d'un bien grevé d'une hypothèque, sont déterminés par application de l'arrêté royal du 26 avril 2018 « établissant les règles et barèmes relatifs à la fixation des honoraires et des frais des praticiens de l'insolvabilité ».

La Banque EB Lease conteste qu'il y ait lieu de se référer à ce texte légal et soutient que l'arrêté royal du 10 août 1998 est toujours d'application en l'espèce, le curateur ayant déposé sa demande d'honoraires (entre les mains du notaire) avant le 1^{er} mai 2018.

L'article 15 de l'A.R. du 26 avril 2018 édicte, à titre de règle de droit transitoire, que les dispositions de l'arrêté sont applicables aux procédures d'insolvabilité en cours au 1^{er} mai 2018, lorsqu'une demande de taxation d'honoraires n'a pas déjà été déposée par le curateur avant cette date, sur la base de l'ancien arrêté royal.

Dès lors, toutes les requêtes en taxation non déposées dans RegSol le 30 avril 2018 au plus tard relèvent des principes et des barèmes de l'arrêté du 26 avril 2018 (I. VEROUGSTRAETE, *Manuel de l'insolvabilité*, Kluwer, 2019, n° 185, p. 204).

Le curateur ayant déposé sa requête en taxation dans RegSol

le 16 septembre 2019, le tribunal est tenu de se référer au nouvel arrêté royal.

6° La demande de taxation du curateur est réglée par l'article 8 de l'A.R. du 26 avril 2018, aux termes duquel: « Par dérogation à l'article 6, §§ 2 et 3, les ventes d'immeubles grevés d'hypothèques ou de privilèges immobiliers réalisées à l'intervention du curateur donnent droit à des honoraires distincts à charge des créanciers concernés et dans la mesure de leurs droits. Ces honoraires distincts sont calculés conformément au barème repris dans l'annexe 2. »

Le barème repris à l'annexe 2 prévoit le paiement d'un honoraire de 5%, lorsque le prix de vente de l'immeuble hypothéqué s'échelonne de 0,01 à 351.775,11 euros.

Ainsi qu'il en est du système général de taxation des honoraires en matière de faillite, le droit du curateur de percevoir des honoraires immobiliers porte uniquement sur le prix de réalisation d'un bien propriété du failli. En l'occurrence, l'immeuble concerné appartenait pour moitié, en propre, à Mme C., l'épouse du failli. Dès lors, le curateur n'est pas autorisé – en application de l'article 8 – à revendiquer des honoraires sur la partie du prix de vente qui concerne la part indivise du copropriétaire non failli.

Mme C. a marqué son accord pour que le bien soit vendu en vente publique, ce qui a évité au curateur d'avoir à agir en sortie d'indivision. Pour le surplus, elle a subi la vente sans donner mandat spécial au curateur de rechercher un acquéreur, ainsi qu'il aurait pu en être dans le cadre d'une vente de gré à gré. Le caractère public de la vente excluait en l'occurrence toute démarche particulière du curateur dont aurait pu bénéficier Mme C. et qui aurait pu, le cas échéant, justifier un honoraire de mandataire sur la réalisation de sa part propre.

Il résulte de ces éléments de fait que le curateur a le droit de percevoir des honoraires sur la seule partie du prix qui correspond à la part indivise du failli.

7° Les frais de vente publique acquittés par l'acquéreur font partie de l'assiette qui sert de base au calcul des honoraires (I. VEROUGSTRAETE, *Manuel de l'insolvabilité*, Kluwer, 2019, n° 170, p. 194). Le calcul est dès lors le suivant:

Prix de vente + frais de la vente publique: 90.000 + 18.450 =

Réalisation de la part du failli: 108.450 : 2

Honoraires immobiliers: 54.225 x 5% = 2.711.25 euros