

## Cour de cassation de Belgique

### Arrêt

N° C.22.0419.F

**ING BELGIQUE**, société anonyme, dont le siège est établi à Bruxelles, avenue Marnix, 24, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0403.200.393,

demanderesse en cassation,

représentée par Maître Michèle Grégoire, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, rue de la Régence, 4, où il est fait élection de domicile,

**contre**

1. **Anne-Catherine SCIAMANNA**, avocat au barreau de Charleroi, dont le cabinet est établi à Fontaine-l'Évêque, rue du Parc, 42, agissant en qualité de curateur à la faillite de la société anonyme RGFM, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0419.252.311,

2. **P. V.**,

3. **B. V. K,**
  4. **BNP PARIBAS FORTIS**, société anonyme, dont le siège est établi à Bruxelles, Montagne du Parc, 3, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0403.199.702,
  5. **ÉTAT BELGE**, représenté par le ministre des Finances, poursuites et diligences du receveur de la Team Recouvrement PM à Charleroi 6, dont les bureaux sont établis à Charleroi, rue Jean Monnet, 14, et poursuites et diligences du receveur de la Team Recouvrement RP à Alost 1, dont les bureaux sont établis à Alost, Sierensstraat, 16,
  6. **COMMUNAUTÉ FLAMANDE**, représentée par son gouvernement, en la personne du ministre-président, dont le cabinet est établi à Bruxelles, place des Martyrs, 19,
- défendeurs en cassation.

## **I. La procédure devant la Cour**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 31 janvier 2022 par la cour d'appel de Mons.

Par ordonnance du 31 mars 2025, le premier président a renvoyé la cause devant la troisième chambre.

Le 2 avril 2025, l'avocat général Hugo Mormont a déposé des conclusions au greffe.

Le conseiller Marie-Claire Ernotte a fait rapport et l'avocat général Hugo Mormont a été entendu en ses conclusions.

## **II. Le moyen de cassation**

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, la demanderesse présente un moyen.

## **III. La décision de la Cour**

**Sur le moyen :****Quant à la première branche :**

L'article 8 de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire, dans sa version applicable, dispose que les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers et que le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence.

Selon l'article 9 de cette loi, les causes légitimes de préférence sont les privilèges et hypothèques.

Suivant l'article 16, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 8 août 1997 sur les faillites, le failli, à compter du jour du jugement déclaratif de la faillite, est dessaisi de plein droit de l'administration de tous ses biens, même de ceux qui peuvent lui échoir tant qu'il est en état de faillite ; tous paiements, opérations et actes faits par le failli, et tous paiements faits au failli depuis ce jour sont inopposables à la masse.

Conformément à l'article 22 de cette loi, le jugement déclaratif de la faillite rend exigibles, à l'égard du failli, les dettes non échues.

Selon l'article 23, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi, à compter du jugement déclaratif de la faillite, le cours des intérêts de toute créance non garantie par un privilège spécial, par un nantissement ou par une hypothèque, est arrêté à l'égard de la masse seulement.

En vertu de l'article 25 de la loi, le jugement déclaratif de la faillite arrête toute saisie faite à la requête des créanciers chirographaires et des créanciers bénéficiant d'un privilège général et si, antérieurement à ce jugement, le jour de la vente forcée des meubles ou immeubles saisis a déjà été fixé par les affiches, cette vente a lieu pour le compte de la masse.

En vertu de l'article 26 de la loi, toutes voies d'exécution pour parvenir au paiement des créances privilégiées sur les meubles dépendant de la faillite seront suspendues jusqu'au dépôt du premier procès-verbal de vérification, sans préjudice de toute mesure conservatoire ; si l'intérêt de la masse l'exige et à condition qu'une réalisation des meubles puisse être attendue qui ne désavantage pas les créanciers privilégiés, le tribunal peut, après avoir convoqué le créancier concerné bénéficiant d'un privilège spécial, ordonner la suspension d'exécution pour une période d'un an à compter de la déclaration de faillite.

Conformément à l'article 100, alinéa 1<sup>er</sup>, de la même loi, dans la version applicable au litige, s'il n'y a pas de poursuites en expropriation des immeubles commencées avant le prononcé du jugement déclaratif de faillite, les curateurs seuls sont admis à réaliser la vente et le juge-commissaire ordonne la vente à la requête des curateurs ou d'un créancier hypothécaire. En vertu de l'article 100, alinéa 2, de la loi, ces dispositions ne sont pas applicables au créancier hypothécaire premier inscrit qui peut, après le dépôt du premier procès-verbal de vérification des créances, faire vendre le bien hypothéqué conformément aux dispositions des articles 1560 à 1626 du Code judiciaire ; néanmoins, si l'intérêt de la masse l'exige et à condition qu'une réalisation du bien hypothéqué puisse être attendue qui ne désavantage pas les créanciers hypothécaires, le tribunal peut ordonner la suspension d'exécution pour une période maximum d'un an à compter de la déclaration de faillite.

Il suit de la combinaison de ces dispositions que, si le jugement déclaratif de faillite entraîne le dessaisissement du débiteur et fait naître un concours entre les créanciers, seuls les droits des créanciers chirographaires et privilégiés généraux sont cristallisés au jour de la faillite.

Suivant l'article 81, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 16 décembre 1851, entre les créanciers, l'hypothèque n'a de rang que du jour de l'inscription prise sur les registres du conservateur, dans la forme et de la manière prescrites par la loi.

Aux termes de l'article 90, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi, les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant trente années à compter du jour de leur date ; leur effet cesse si les inscriptions n'ont pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai.

L'article 1326 du Code judiciaire détermine les ventes emportant de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits.

Il s'ensuit que, lorsque le délai de validité de l'inscription hypothécaire prise par un créancier expire après le jugement déclaratif de la faillite du débiteur, ce créancier est tenu de procéder au renouvellement de son inscription pour conserver son droit de préférence jusqu'à ce qu'il soit reporté sur le prix du bien hypothéqué.

Le moyen, qui, en cette branche, repose sur le soutènement contraire, manque en droit.

#### **Quant à la seconde branche :**

Ainsi qu'il a été dit en réponse à la première branche du moyen, la naissance du concours ensuite de la faillite du débiteur n'a pas pour effet de cristalliser les droits du créancier hypothécaire.

D'une part, le moyen, qui, en cette branche, fait grief à l'arrêt de considérer que l'absence de déclaration de la créance hypothécaire au passif de la faillite fait perdre au créancier l'effet de cristallisation résultant du concours, ne saurait entraîner la cassation, partant, est dénué d'intérêt.

D'autre part, la violation prétendue de l'article 1326 du Code judiciaire est tout entière déduite de celle, vainement alléguée, des articles 8 et 9 de la loi du 16 décembre 1851 et 16 de la loi du 8 août 1997.

Le moyen, en cette branche, est irrecevable.

**Par ces motifs,**

La Cour

Rejette le pourvoi ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

Les dépens taxés à la somme de mille huit cent deux euros nonante-deux centimes envers la partie demanderesse, y compris la somme de vingt-quatre euros au profit du fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne, et à la somme de six cent cinquante euros due à l'État au titre de mise au rôle.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, troisième chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Christian Storck, président, le président de section Mireille Delange, les conseillers Marie-Claire Ernotte, Ariane Jacquemin et Maxime Marchandise, et prononcé en audience publique du vingt-huit avril deux mille vingt-cinq par le président de section Christian Storck, en présence de l'avocat général Hugo Mormont, avec l'assistance du greffier Lutgarde Body.

L. Body

M. Marchandise

A. Jacquemin

M.-Cl. Ernotte

M. Delange

Chr. Storck

## Requête

### REQUÊTE EN CASSATION

Pour : la SA **ING Belgique**, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, avenue Marnix, 24, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0403.200.393,

Demanderesse en cassation (ci-après, la « *demanderesse* » ou « *ING* »).

Assistée et représentée par Madame Michèle Grégoire, avocate à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à 1000 Bruxelles, rue de la Régence, 4, chez qui il est fait élection de domicile.

Contre : 1. Madame **Anne-Catherine Sciamanna**, avocate, dont le cabinet est établi à 6140 Fontaine-l'Évêque, rue du Parc, 42, **en sa qualité de curatrice à la faillite de la SA RGFM**, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0419.252.311, dont le siège social est établi à 7141 Morlanwelz, rue de la Station, 34 ;

2. Monsieur **P. V.** ;

3. Monsieur **B. V. K.** ;

4. la **SA BNP Paribas Fortis**, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Montagne du Parc, 3, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0403.199.702 ;

5. **l'Etat belge**, représenté par le Ministre des Finances, SPF Finances, Administration de Recouvrement, TVA, poursuites et diligences par **Monsieur le Receveur de la Team Recouvrement PM Charleroi 6**, dont les bureaux sont établis à 6000 Charleroi, rue Jean Monnet, 14/44 ;

6. **l'Etat belge**, représenté par le Ministre des Finances, SPF Finances, Administration de Recouvrement, TVA, poursuites et diligences par **Monsieur le Receveur de la Team Recouvrement RP Aalst 1**, dont les bureaux sont établis à 9300 Aalst, Sierensstraat, 16/1,

7. **l'Agentschap Vlaamse Belastingdienst**, dont les bureaux sont établis à 1030 Bruxelles, Koning Albert II laan, 35/62.

Défenderesse en cassation

\*

\* \*

A Madame la Première Présidente, Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers composant la Cour de cassation,

Madame,  
Monsieur,  
Mesdames,  
Messieurs,

La demanderesse a l'honneur de déférer à Votre Censure l'arrêt rendu contradictoirement entre les parties le 31 janvier 2022 par la 1<sup>ère</sup> chambre de la cour d'appel de Mons (R.G. : 2020/RG/48), dans les circonstances suivantes.

\*

\* \*



**I. LES FAITS DE LA CAUSE ET LES ANTÉCÉDENTS DE LA PROCÉDURE**

1. Le litige est relatif à une contestation de procès-verbal d'ordre faisant suite à la vente d'un immeuble de la SA RGFM en faillite.
2. Le 30 juin 1983, ING a consenti un crédit à la SA RGFM garanti par une inscription hypothécaire de premier rang datée du 13 juillet 1983 portant sur un immeuble situé à 9200 Termonde, Schaapveld, 3.

Le 12 septembre 2011, la faillite de la SA RGFM fut prononcée par un jugement du tribunal de commerce de Charleroi et Madame Anne-Catherine Sciamanna, avocate (« *Me Sciamanna* » ou la « *curatelle* »), fut désignée en qualité de curatrice.

Le 13 juillet 2013, soit en cours de procédure, plus de 22 mois après le jugement déclaratif, le délai de 30 ans de l'inscription hypothécaire vint à expiration.

Entretemps, la curatelle avait entrepris l'exécution de sa mission. Dans ce cadre, elle avait été en relation avec ING et avait reconnu celle-ci comme étant créancière de la société faillie, bénéficiant d'hypothèque.

Le 29 août 2016, l'immeuble sur lequel portait l'hypothèque fut vendu de gré à gré par le curateur.

Sur la base de l'article 1639 du Code judiciaire, le 17 juillet 2018, le notaire rédigea le projet de procès-verbal d'ordre sans tenir compte de l'inscription hypothécaire de ING.

3. Le 16 août 2018, ING fit signifier une contestation au procès-verbal d'ordre en question.

Le notaire déposa un procès-verbal de contestation au greffe du tribunal de première instance (juge des saisies) du Hainaut, division de Charleroi, invitant les parties aux fins de comparaître à l'audience du 20 novembre 2018.

4. Le 20 novembre 2018, le juge des saisies renvoya la cause au tribunal d'arrondissement de Mons.
5. Le 15 février 2019, le tribunal d'arrondissement de Mons renvoya la cause par jugement au tribunal de l'entreprise du Hainaut, division de Charleroi.

Par décision du 28 juin 2019, le tribunal de l'entreprise du Hainaut, division de Charleroi, déclara le contredit non fondé.

6. Par requête déposée le 9 janvier 2020 au greffe de la cour d'appel de Mons, ING interjeta appel de cette décision.

Par arrêt du 1<sup>er</sup> février 2021, la cour d'appel de Mons déclare l'appel d'ING recevable et rouvre les débats aux fins précisées au dispositif (ci-après, le « *premier arrêt* »).

Par arrêt du 31 janvier 2022, la cour d'appel de Mons déclare l'appel non fondé, à défaut, en substance, pour ING d'avoir déclaré sa créance dans le cadre de la faillite de la SA RGFM (ci-après, le « *l'arrêt attaqué* »).

7. A l'encontre de cette décision, la demanderesse a l'honneur de faire valoir le moyen unique de cassation suivant.

\*

\* \*

COPIE NON CORRIGÉE

## II. MOYEN UNIQUE DE CASSATION

### A. DISPOSITIONS LÉGALES DONT LA VIOLATION EST INVOQUÉE

- **Articles 8, 9** (tels qu'ils étaient applicables avant leur abrogation par la loi du 4 février 2020), **81 et 90 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851** (ci-après, la « *loi hypothécaire* ») ;
- **Articles 16** (tel qu'il était applicable avant son abrogation par la loi du 11 août 2017), **62, 63** (tels qu'ils étaient applicables avant leur modification par la loi du 1<sup>er</sup> décembre 2016 et leur abrogation par la loi du 11 août 2017), **68** (tel qu'il était applicable avant sa modification par la loi du 19 octobre 2015) **et 72** (tel qu'il était applicable avant son abrogation par la loi du 11 août 2017) **de la loi du 8 août 1997 sur les faillites** (ci-après, la « *LSF* ») ;
- **Article 1326 du Code judiciaire.**

### B. DÉCISION ATTAQUÉE ET MOTIFS CRITIQUÉS

#### (i) Décision attaquée

1. L'arrêt attaqué reçoit l'appel de la demanderesse, le dit non fondé et lui délaisse ses frais et dépens en degré d'appel (pages 5 et 6).

#### (ii) Motifs du premier arrêt et de l'arrêt attaqué

2. Le premier arrêt constate que l'hypothèque d'ING a été « *inscrite au registre de la conservation des hypothèques le 13 juillet 1983* » (page 3 du premier arrêt attaqué). L'arrêt attaqué précise que « **[1]** le 30 juin 1983, ING a consenti un crédit à la SA RGFM garanti par une hypothèque de premier rang. **[2]** Le 12 septembre 2011, la faillite de RGFM a été prononcée. **[3]** A défaut de renouvellement, l'inscription hypothécaire a expiré le 13 juillet 2013. **[4]** Le 29 août 2016, l'immeuble sur lequel portait l'hypothèque a été vendu par la curatelle » (page 3 du second arrêt attaqué).
3. Ensuite, concernant « *l'obligation du créancier hypothécaire de procéder au renouvellement de son inscription hypothécaire afin de pouvoir bénéficier de son droit de préférence sur le prix de vente de l'immeuble, lorsque la période d'inscription de 30 ans expire après la date de la faillite mais avant la date de vente du bien* » (page 5 du premier arrêt), le premier arrêt considère à bon droit que :

« Du principe de l'égalité des créanciers, qui trouve son fondement dans l'article 8 de la loi hypothécaire, découle la cristallisation du passif au jour du jugement déclaratif de faillite donnant naissance à une situation de concours entre les créanciers du failli (...)

L'égalité des créanciers résulte de l'opposabilité réciproque des créances participant à une procédure d'exécution forcée sur les mêmes biens, concomitante du dessaisissement du failli. Dès qu'ils prennent ensemble leur emprise sur les mêmes biens du débiteur, chacun des créanciers s'empare théoriquement de la part de la valeur des biens saisis qui lui

*reviendra après la réalisation. A l'instant de ce partage intellectuel, les droits concurrents se figent et s'érodent mutuellement. Le caractère instantané de ce partage intellectuel implique que les créanciers appelés à participer aux répartitions voient leurs droits figés au moment du concours. Les droits des créanciers en concours sont, dans leurs rapports réciproques, cristallisés (...)*

*Cette cristallisation a pour conséquences principales de rendre exigibles à l'égard du failli les dettes non échues et d'arrêter le cours des intérêts à l'égard de la masse de toutes les créances non garanties par un privilège spécial, un nantissement ou une hypothèque, à compter du jugement déclaratif de faillite.*

*En vertu des articles 62 et 63 de la loi sur les faillites (...) tous les créanciers, pour participer à une répartition ou pour exercer personnellement un droit de préférence quelconque, sont tenus de faire la déclaration de leur créance et, le cas échéant, des privilèges, hypothèques ou gages y afférents (...)*

*Cette obligation s'impose à tous les créanciers, en ce compris les créanciers bénéficiant d'une hypothèque, d'un privilège spécial ou d'un nantissement (...)*

*La créance et l'opposabilité de la sûreté la garantissant doivent être examinés au jour de la déclaration de la faillite et de la naissance de la situation de concours (...)*

*Il est de jurisprudence constante de la Cour de cassation, à laquelle la cour se rallie, que la finalité de la procédure de déclaration des créances dans le cadre d'une faillite a pour but « de permettre le règlement collectif de la masse des créances avec le maximum de célérité et de sécurité possible » et que « à la lumière de cette finalité, il apparaît que l'admission d'une créance au passif d'une faillite, sans réserve ni contredit manifesté dans le délai imparti, (...), constitue en principe, suivant la volonté du législateur, un acte juridique irrévocable faisant obstacle à ce que la créance admise puisse encore être contestée; que cette finalité, toutefois, ne saurait justifier l'irrévocabilité de l'admission, soit lorsque celle-ci résulte du dol ou de la fraude du produisant ou a été faite sur la base d'actes viciés par le dol ou la fraude, soit lorsque des règles d'ordre public ont été méconnues, soit encore lorsque la force majeure a empêché la manifestation de la vérité (...)*

*L'admission d'une créance au passif de la faillite, sans réserve ni contredit manifesté dans le délai imparti, constitue, en principe, un acte juridique irrévocable.*

*Le principe de l'irrévocabilité de l'admission d'une créance dans le procès-verbal de vérification des créances implique que la créance ne puisse plus être contestée ni quant à son montant ni quant aux sûretés y attachées ni quant à l'opposabilité des opérations qu'elle recouvre (...) Le*

*caractère irrévocable de l'admission d'une créance au passif d'une faillite porte non seulement sur le principe de la créance et son montant mais également sur les sûretés revendiquées par le déclarant et acceptées par le curateur. L'admission englobe, en effet, tout ce qui est l'objet de la vérification, en ce compris, le cas échéant, la sûreté dont la créance est assortie » (pages 4 à 6).*

4. Le premier arrêt en déduit que : *« si une créance hypothécaire a été admise au passif d'une faillite par le curateur, le principe de la créance, son montant et le droit d'hypothèque sont irrévocablement fixés. Il en découle que si, dans ces circonstances, la péremption de l'inscription hypothécaire survient après la faillite et avant la date de vente du bien, le créancier hypothécaire ne doit pas procéder au renouvellement de son inscription hypothécaire afin de pouvoir bénéficier de son droit de préférence sur le prix de vente de l'immeuble » (page 7).*

5. Suite à la réouverture des débats, l'arrêt attaqué constate que :

*« (...) ING précise qu'elle n'a pas fait de déclaration de créance.*

*Elle fait valoir que le curateur lui avait écrit qu'eu égard au caractère privilégié de sa créance, il n'estimait pas utile qu'une déclaration de créance soit déposée (lettre du 7 décembre 2012 du curateur) (...)*

*ING ne conteste pas que, comme rappelé par le précédent arrêt, l'obligation de faire une déclaration de créance, prévue par les articles 62 et 63 de la loi sur les faillites du 8 août 1997, laquelle est applicable à l'espèce, s'impose à tous les créanciers, en ce compris les créanciers bénéficiant d'une hypothèque, d'un privilège spécial ou d'un nantissement (...) » (page 3) ;*

et considère que :

*« L'omission de faire une déclaration de créance a (...) également pour conséquence que le créancier ne peut se prévaloir du principe de l'irrévocabilité de l'admission d'une créance dans le procès-verbal de vérification des créances.*

*Comme dit ci-avant sub B, il découle de cette irrévocabilité que le créancier hypothécaire ne doit pas procéder au renouvellement de son inscription hypothécaire pour pouvoir bénéficier de son droit de préférence sur le prix de vente de l'immeuble.*

*En d'autres termes, si la créance d'ING avait été admise dans un procès-verbal de vérification des créances, son contredit serait fondé mais une telle admission n'a pas eu lieu en l'espèce.*

*ING soutient que l'accord du curateur est déterminant.*

*Toutefois, le courrier du curateur mentionnant qu'il ne pense pas qu'il soit utile de déposer une déclaration de créance ne peut se voir reconnaître les effets d'une admission de la créance, dans les formes prévues par les articles 61, 62 et 68 de la loi sur les faillites.*

*ING ne peut dès lors se prévaloir du principe de l'irrévocabilité de l'admission mentionnée ci-avant.*

*ING vante l'arrêt précité de la Cour de cassation du 12 mars 2020, lequel n'a cependant pas la portée qu'elle entend lui donner.*

*Comme l'avait relevé le Ministère public en son avis, la question juridique qui se posait était de savoir si le fait pour le créancier hypothécaire de ne pas déclarer sa créance dans les délais a un effet purgeant sur le bien immobilier sur lequel l'hypothèque est constituée, en ce sens qu'il ne peut plus réaliser sa sûreté.*

*La Cour de cassation a considéré que les créanciers hypothécaires et les créanciers privilégiés ne peuvent être exclus de la répartition ou du classement du produit de vente du bien grevé au motif qu'ils n'ont pas déclaré leur créance en temps utile.*

*Cela n'implique pas que le créancier dont l'hypothèque est périmée au moment de la vente du bien pourrait continuer à s'en prévaloir.*

*On ne peut pas davantage le déduire de l'enseignement de l'arrêt de la Cour de cassation du 16 janvier 2020 (Cass. 16/01/2020 C.2019.298.N), également cité par ING, lequel est rendu en matière de droit de rétention.*

*ING invoque le principe de la cristallisation des droits des créanciers au jour de la faillite.*

*Toutefois, c'est l'admission de la créance au passif de la faillite, sans réserve ni contredit qui constitue, en principe, un acte juridique irrévocable faisant obstacle à ce que la créance admise puisse encore être contestée; dès lors, elle lie définitivement le créancier produisant, le curateur et les autres créanciers.*

*Or, comme dit ci-avant, cette admission n'a pas eu lieu en l'espèce.*

*Il y a dès lors lieu de s'en tenir au prescrit de l'article 90 de la loi hypothécaire, lequel dispose que « les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant trente années à compter de leur date, leur effet cesse si les inscriptions n'ont pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai ».*

*Ainsi, si la péremption de l'inscription survient après la déclaration de faillite, le failli reste débiteur ; le droit hypothécaire subsiste tant à sa charge qu'à charge de la masse faillie, et le créancier opérera utilement le renouvellement de son inscription, aussi longtemps que n'aura pas été*

*transcrit l'acte d'aliénation des immeubles hypothéqués (...) » (pages 3 à 5 de l'arrêt attaqué).*

6. L'arrêt attaqué en déduit qu' : « à défaut d'avoir fait admettre sa créance au passif, ING aurait dès lors dû procéder au renouvellement de son inscription hypothécaire pour pouvoir bénéficier de son droit de préférence » et que, dès lors, « c'est à bon droit que le premier juge a déclaré le contredit non fondé » (page 5 de l'arrêt attaqué).

## C. GRIEFS

### (i) Première branche

1. L'article 8 de la loi hypothécaire dispose que :

*« Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers, et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence. »*

Cette disposition consacre notamment le principe de l'égalité des créanciers, destiné à protéger l'intérêt des créanciers en concours, en servant de clé de répartition de la valeur des biens du débiteur, dans le respect des créanciers bénéficiant de causes de préférence, conformément à l'article 9 de la loi hypothécaire, qui prévoit que, parmi ces causes légitimes de préférence, se trouvent les hypothèques.

Par ailleurs, les articles 81 et 90 de la loi hypothécaire précisent que :

- « Entre les créanciers, l'hypothèque n'a de rang que du jour de l'inscription prise sur les registres de la publicité hypothécaire dans la forme et de la manière prescrites par la loi. » (article 81) ;
- « Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant trente années à compter du jour de leur date ; leur effet cesse si les inscriptions n'ont pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai. » (article 90).

Enfin, l'article 16 de la LSF prévoit que :

*« le failli, à compter du jour du jugement déclaratif de la faillite, est dessaisi de plein droit de l'administration de tous ses biens, même de ceux qui peuvent lui échoir tant qu'il est en état de faillite. Tous paiements, opérations et actes faits par le failli, et tous paiements faits au failli depuis ce jour sont inopposables à la masse ».*

De ces dispositions légales, découle notamment le principe de la cristallisation ou la fixation des droits des créanciers au jour du jugement déclaratif de faillite donnant naissance à une situation de concours entre les créanciers du failli d'où il résulte que : « les droits de la masse, au point de

*vue de la liquidation éventuelle, sont immuablement fixés par le fait du dessaisissement du failli »<sup>1</sup>.*

Le passif de la faillite est donc définitivement fixé, en vue de la gestion de la liquidation, dès la naissance de la situation de concours

Dans la mesure où les contrats ou les sûretés sont opposables aux tiers avant le jour du jugement déclaratif de faillite, ils le restent à l'égard de la masse. Ce n'est qu'à défaut d'accomplissement de la formalité consacrée par l'article 90 de la loi hypothécaire requise avant la faillite que l'acte ne sera pas opposable à la masse.

2. **En l'espèce.** Après avoir constaté que « [1] Le 12 septembre 2011, la faillite de RGFM a été prononcée. [2] A défaut de renouvellement, l'inscription hypothécaire a expiré le 13 juillet 2013. [3] Le 29 août 2016, l'immeuble sur lequel portait l'hypothèque a été vendu par la curatelle » (page 3 du second arrêt attaqué), l'arrêt attaqué décide qu' : « à défaut d'avoir fait admettre sa créance au passif, ING aurait dès lors dû procéder au renouvellement de son inscription hypothécaire pour pouvoir bénéficier de son droit de préférence » et que, dès lors, « c'est à bon droit que le premier juge a déclaré le contredit non fondé », aux motifs, en substance, que :

- « l'obligation de faire une déclaration de créance, prévue par les articles 62 et 63 de la loi sur les faillites du 8 août 1997, laquelle est applicable à l'espèce, s'impose à tous les créanciers, en ce compris les créanciers bénéficiant d'une hypothèque » ;
- « L'omission de faire une déclaration de créance a (...) également pour conséquence que le créancier ne peut se prévaloir du principe de l'irrévocabilité de l'admission d'une créance dans le procès-verbal de vérification des créances »
- « ING invoque le principe de la cristallisation des droits des créanciers au jour de la faillite.

*Toutefois, c'est l'admission de la créance au passif de la faillite, sans réserve ni contredit qui constitue, en principe, un acte juridique irrévocable faisant obstacle à ce que la créance admise puisse encore être contestée; dès lors, elle lie définitivement le créancier produisant, le curateur et les autres créanciers.*

*Or, comme dit ci-avant, cette admission n'a pas eu lieu en l'espèce.*

*Il y a dès lors lieu de s'en tenir au prescrit de l'article 90 de la loi hypothécaire, lequel dispose que les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant trente années à compter de leur date, leur effet cesse si les inscriptions n'ont pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai .*

---

<sup>1</sup> Cass, 5 juillet 1901, *Pas*, 1901, p. 333.



*Ainsi, si la péremption de l'inscription survient après la déclaration de faillite, le failli reste débiteur ; le droit hypothécaire subsiste tant à sa charge qu'à charge de la masse faillie, et le créancier opérera utilement le renouvellement de son inscription, aussi longtemps que n'aura pas été transcrit l'acte d'aliénation des immeubles hypothéqués »*

Il découle des motifs précités que, au moment de l'ouverture de la faillite de la SA RGFM, l'inscription hypothécaire de la demanderesse était opposable aux tiers conformément à l'article 81 de la loi hypothécaire et que ce n'est qu'en cours de procédure que le délai trentenaire, visé à l'article 90 de la loi hypothécaire, a été atteint.

L'effet de cristallisation découlant, en vertu des articles 8 et 9 de la loi hypothécaire ainsi que 16 de la LSF, de l'ouverture de la faillite de la SA RGFM empêchait dès lors que le passif de la faillite existant à ce moment – en ce compris, dès lors, la créance de la demanderesse et l'hypothèque la garantissant – puisse être modifié dans les rapports entre les créanciers de la SA RGFM et, partant, que le renouvellement visé à l'article 90 de la loi sur les faillites puisse encore être requis.

3. **En conséquence.** L'arrêt attaqué, des constatations duquel il ressort que l'inscription hypothécaire de la demanderesse était opposable au moment de l'ouverture de la faillite, ne pouvait pas décider que l'hypothèque ainsi inscrite ne pouvait produire d'effet en cours de procédure, à défaut de renouvellement dans le délai visé par l'article 90 de la loi hypothécaire, sans violer les articles 8, 9, 81 et 90 de la loi hypothécaire, ainsi que de l'article 16 de la LSF.

(ii) Seconde branche

1. Les articles 62, 63 et 68 de la LSF prévoyaient que :

- « Pour participer à une répartition ou pour exercer personnellement un droit de préférence quelconque, les créanciers sont tenus de déposer au greffe du tribunal de commerce la déclaration de leurs créances avec leurs titres, au plus tard le jour indiqué par le jugement déclaratif de faillite. Sur demande, le greffier délivre un récépissé (...) » (**article 62**) ;
- « La déclaration de chaque créancier énonce son identité, sa profession et domicile, ou, s'il agit d'une personne morale, son activité commerciale principale, son identité et son siège social, le montant et les causes de sa créance, les privilèges, hypothèques ou gages qui y sont affectés et le titre d'où elle résulte, faute de quoi les curateurs peuvent rejeter la créance ou la considérer comme chirographaire » (**article 63**) ;
- « Les curateurs déposent au greffe le premier procès-verbal de vérification, au plus tard à la date fixée dans le jugement déclaratif de faillite [alinéa 1er] Tous les quatre mois, à compter de la date du dépôt du premier procès-verbal de vérification, telle qu'elle est prévue dans le jugement déclaratif de faillite, et pendant les seize mois suivant cette date, les curateurs déposent au greffe un procès-verbal de vérification complémentaire dans lequel ils reprennent le précédent procès-verbal de vérification, poursuivent la vérification des créances réservées et vérifient les créances qui ont été déposées au greffe depuis lors [alinéa 2] » (**article 68**).

La déclaration visée dans les dispositions précitées concerne aussi les créanciers bénéficiant d'un privilège spécial, d'un nantissement ou d'une hypothèque<sup>2</sup>.

L'article 72 de la même loi ne prévoyait, en guise de sanction du non-respect de cette formalité de déclaration, que les conséquences suivantes :

*« A défaut de déclaration et d'affirmation de leurs créances, les défaillants connus ou inconnus ne sont pas compris dans les répartitions.*

*Jusqu'à la convocation à l'assemblée visée à l'article 79, les défaillants ont le droit d'agir en admission sans que leur demande ne puisse suspendre les répartitions ordonnées. Ils ne peuvent prétendre à un dividende que sur l'actif non encore réparti. Les frais et dépenses auxquels la vérification et l'admission de leurs créances donnent lieu restent à leur charge.*

*Le droit d'agir en admission se prescrit par un an à dater du jugement déclaratif, sauf pour la créance constatée dans le cadre d'une action en intervention ou garantie, poursuivie ou intentée en cours de liquidation »*

Aucune des dispositions précitées ne prévoit qu'un créancier hypothécaire omettant de déclarer sa créance ne pourrait bénéficier de l'effet de

---

<sup>2</sup> Cass, 17 septembre 2015, RG n° C.15.0143.N.

cristallisation des créances résultant de l'article 8 de la loi hypothécaire et 16 de la LSF, dont les effets ne sont pas écartés.

Enfin, en vertu de l'article 1326 du Code judiciaire, la vente par le curateur des biens immobiliers du failli emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits.

Sur la base de ces dispositions légales, la Cour de cassation précise que : « *les créanciers hypothécaires et privilégiés ne peuvent être exclus de la répartition ou du classement du produit de la vente du bien immobilier grevé au motif qu'ils n'ont pas déclaré leur créance à temps* »<sup>3</sup>.

2. **En l'espèce.** Après avoir constaté que « [1] *Le 12 septembre 2011, la faillite de RGFM a été prononcée. [2] A défaut de renouvellement, l'inscription hypothécaire a expiré le 13 juillet 2013. [3] Le 29 août 2016, l'immeuble sur lequel portait l'hypothèque a été vendu par la curatelle* » (page 3 du second arrêt attaqué), l'arrêt attaqué décide qu' : « *à défaut d'avoir fait admettre sa créance au passif, ING aurait dès lors dû procéder au renouvellement de son inscription hypothécaire pour pouvoir bénéficier de son droit de préférence* » et que, dès lors, « *c'est à bon droit que le premier juge a déclaré le contredit non fondé* », aux motifs, en substance, que :

- « *ING précise qu'elle n'a pas fait de déclaration de créance* » ;
- « *ING ne conteste pas que, comme rappelé par le précédent arrêt, l'obligation de faire une déclaration de créance, prévue par les articles 62 et 63 de la loi sur les faillites du 8 août 1997, laquelle est applicable à l'espèce, s'impose à tous les créanciers, en ce compris les créanciers bénéficiant d'une hypothèque, d'un privilège spécial ou d'un nantissement* » ;
- « *L'omission de faire une déclaration de créance a (...) également pour conséquence que le créancier ne peut se prévaloir du principe de l'irrévocabilité de l'admission d'une créance dans le procès-verbal de vérification des créances* » ;
- « *(...) il découle de cette irrévocabilité que le créancier hypothécaire ne doit pas procéder au renouvellement de son inscription hypothécaire pour pouvoir bénéficier de son droit de préférence sur le prix de vente de l'immeuble.*

---

<sup>3</sup> Traduction libre de “*hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers niet kunnen uitgesloten worden van de verdeling of de rangregeling van de verkoopopbrengst van de bezwaarde onroerende goederen om reden dat zij geen tijdige aangifte hebben gedaan van hun schuldvordering*” (Cass., 12 mars 2020, R.G. C.19.0437.M). Voy. également Cass. 16 janvier 2020, RCJB 2022, p.125 avec la note A. Duriau “Droit de retention et faillite : rien à déclarer?” – voir plus loin, au sujet de la portée de ces arrêts.

*En d'autres termes, si la créance d'ING avait été admise dans un procès-verbal de vérification des créances, son contredit serait fondé mais une telle admission n'a pas eu lieu en l'espèce » (voir page 5 de l'arrêt attaqué).*

Or, ni l'article 72 de la LSF, ni aucune autre disposition légale visée au moyen ne prévoit que l'absence d'admission d'une créance hypothécaire au passif de la faillite aurait pour effet de priver le créancier du bénéfice de la délégation du prix de la vente de l'immeuble hypothéqué en sa faveur qui aurait lieu après l'ouverture de la procédure de faillite en question.

Il découle en effet de ces dispositions que, si un créancier hypothécaire reste en défaut de déclarer sa créance, cela a pour seul effet de l'empêcher de pouvoir participer aux répartitions du produit de la vente des biens du débiteur qui ne sont pas grevés de sa sûreté.

L'absence de déclaration n'a en revanche aucune conséquence quant à ses droits sur le produit de la réalisation de l'immeuble hypothéqué en sa faveur<sup>4</sup> et c'est dès lors à tort que l'arrêt attaqué refuse à la demanderesse le bénéfice de la délégation consacrée par l'article 1326 du Code judiciaire.

3. **En conclusion.** L'arrêt attaqué qui décide que l'absence de déclaration – et, partant, d'admission – d'une créance hypothécaire au passif d'une faillite entraîne la perte du bénéfice des effets de la cristallisation découlant de l'ouverture de la faillite, et de la délégation du prix de vente de l'immeuble hypothéqué viole les articles 62, 63, 68 et 72 de la LSF, ainsi que des articles 8 et 9 de la loi hypothécaire, 16 de la LSF et 1326 du Code judiciaire.

\*

\* \*

---

<sup>4</sup> Sur ce raisonnement, voy. les conclusions de Mme la première Avocate générale Ria Mortier sous Cass, 12 mars 2020, RG n° C.19.0437.N

### III. DÉVELOPPEMENTS

#### A. QUANT À LA PREMIÈRE BRANCHE

1. **Cristallisation des droits des créanciers** – Idéalement, la liquidation du patrimoine du débiteur doit conduire au même résultat que si elle avait pu être instantanée. En effet, dès que les créanciers prennent ensemble leur emprise sur les mêmes biens du débiteur, le partage entre les droits réalisés est intellectuellement fixé procédure consécutive ne fait que concrétiser ce partage intellectuel<sup>5</sup>.

En d'autres termes, le partage est virtuellement réalisé instantanément au jour du jugement déclaratif de la faillite donnant lieu à la situation de concours, quand bien même la concrétisation de celui-ci prendrait un certain temps car elle s'étale, en réalité, tout au long de la procédure jusqu'à sa clôture.

2. Il en découle que « *dans la mesure où les contrats sont opposables aux créanciers le jour du jugement déclaratif de faillite, ils le restent à l'égard de la masse* »<sup>6</sup>. Ce n'est qu'à défaut d'accomplissement de la formalité requise avant la faillite que l'acte ne sera pas opposable à la masse. C'est donc lors de son entrée en fonction que le curateur doit se poser la question de l'opposabilité des conventions qui sont portées à sa connaissance<sup>7</sup>.

#### B. QUANT À LA SECONDE BRANCHE

1. **Conséquences attachées à l'admissibilité d'une créance.** – La demanderesse n'ignore pas Votre Jurisprudence suivant laquelle la procédure de déclaration de créances consacrée par les articles 62 et 63 de la LSF a « *pour but de permettre le règlement collectif de la masse des créances avec le maximum de célérité et de sécurité possible ; qu'à la lumière de cette finalité, il apparaît que l'admission d'une créance au passif d'une faillite, sans réserve ni contredit manifesté dans le délai imparti, après vérification par le juge commissaire, constitue, en principe, suivant la volonté du législateur, un acte juridique irrévocable faisant obstacle à ce que la créance admise puisse encore être contestée* »<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> A ce sujet, voy. E. DIRIX, « Insolventie en gemeenrecht » *Van alle markten. Liber Amicorum Eddy Wymeersch*, Anvers, Intersentia, 2008, p. 415 ; M. GREGOIRE, *Théorie générale du concours des créanciers en droit belge*, Bruxelles, Bruylant, 1992, p. 27.

<sup>6</sup> F. GEORGE, *Le droit des contrats à l'épreuve de la faillite*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 348

<sup>7</sup> F. GEORGE, *Le droit des contrats à l'épreuve de la faillite*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 354

<sup>8</sup> Cass, 13 juin 1985, *RCJB*, 1987, p. 542.

Il en découle que l'admission dans le procès-verbal de vérification des créances lie définitivement le créancier produisant, le curateur et les autres créanciers et qu'il ne sera plus possible ultérieurement de revenir sur cette admission. L'admission constitue donc un acte juridique irrévocable faisant obstacle à ce que la créance puisse encore être contestée.

Dans ce même arrêt, Votre Cour nuance toutefois la portée de cette irrévocabilité, puisque celle-ci peut être remise en cause : (i) en cas de dol ou de fraude ; (ii) lorsque des règles d'ordre public ont été méconnues ou ; (iii) lorsque la force majeure a empêché la déclaration d'avoir lieu<sup>9</sup>.

Votre Cour a également précisé que : « *pour autant qu'il agisse dans le délai prescrit par l'article 72, alinéa 3, de la loi du 8 août 1997 sur les faillites, le créancier qui a obtenu l'admission de sa créance au passif chirographaire peut ultérieurement faire reconnaître par jugement un droit de préférence* »<sup>10</sup> et qu'il peut également « *ultérieurement faire admettre un droit de préférence par le dépôt d'une déclaration au greffe, pour autant que ce dépôt ait lieu avant celui du dernier procès-verbal de vérification complémentaire prévu par l'article 68, alinéa 2, de la loi du 8 août 1997 sur les faillites* »<sup>11</sup>.

L'irrévocabilité de l'admission de la créance connaît donc diverses nuances.

2. Le régime juridique applicable aux droits des créanciers dont la déclaration de créance est admise ne régit pas les droits des créanciers dont la déclaration de créance n'a pas été effectuée.

Les positions juridiques qui en découlent ne sont pas binaires. Si un créancier voit ses droits rendus irrévocables (sous réserve des nuances précitées) en cas d'admission de sa créance, il ne les perd pas nécessairement en cas d'absence de déclaration. Ses droits doivent être analysés à la lumière d'autres règles applicables, en l'occurrence, celles qui régissent l'opposabilité de la sûreté et la cristallisation engendrée par le concours.

\*

\* \*

---

<sup>9</sup> M. Grégoire, *Procédures collectives d'insolvabilité*, Bruxelles, Bruylant, 2012, p. 261.

<sup>10</sup> Cass, 30 octobre 2008, *JT*, 2008, p. 680.

<sup>11</sup> Cass, 10 janvier 2014, *JLMB*, 2014, p. 767.

**PAR CE MOYEN ET CES CONSIDÉRATIONS,**

L'avocate à la Cour de cassation soussignée conclut qu'il Vous plaise, Mesdames, Messieurs, casser l'arrêt attaqué, renvoyer la cause devant une autre cour d'appel, statuer comme de droit sur les dépens de l'instance en cassation et ordonner que mention soit faite de Votre arrêt en marge de la décision  
annulée.

Bruxelles, le 25 octobre 2022

**Michèle Grégoire**  
Avocate à la Cour de cassation