



Numéro du répertoire 2023 / 209
R.G. Trib. Trav. 22/34/A
Date du prononcé 8 novembre 2023
Numéro du rôle 2023/AU/7
En cause de : SERVICE FEDERAL DES PENSIONS SFP C/ KI

ExpéditionDélivrée à
Pour la partiele
€
JGR

Cour du travail de Liège

Division Neufchâteau

Chambre 8-A

Arrêt

SECURITE SOCIALE DES TRAVAILLEURS SALARIES - pensions
Arrêt contradictoire

COVER 01-00003563624-0001-0011-01-01-1



**(*) Droit social – Garantie de revenus pour personnes âgées-
GRAPA – cession immobilière – déductibilité des dettes
antérieures à la cession – dettes relatives à la vente - AR
23/05/2001 ; art 33**

EN CAUSE :

LE SERVICE FEDERAL DES PENSIONS (en abrégé : « SFP »), B.C.E. n° 0206.738.078, dont les bureaux sont établis à 1060 BRUXELLES, Tour du Midi, Esplanade de l'Europe, 1,

Partie appelante au principal, intimée sur incident, comparaisant par Maître Sophie THIRY, avocat à 4000 LIEGE, Rue Félix-Vandersnoeck 31

CONTRE :

Madame **K** (ci-après, « Madame K. »),

Partie intimée au principal, intimée sur incident, comparaisant par Maître Baptiste MERIENNE, avocat, qui se substitue à Maître Nathalie LEQUEUX, avocat à 6700 ARLON, Avenue de Longwy 388

•
• •

INDICATIONS DE PROCEDURE

Vu en forme régulière les pièces du dossier de la procédure à la clôture des débats le 11 octobre 2023, et notamment :

- le jugement attaqué, rendu contradictoirement entre parties le 10 janvier 2023 par le tribunal du travail de Liège, division Arlon, 2^e Chambre (R.G. 22/34/A) ;
- la requête formant appel de ce jugement, reçue au greffe de la cour du travail de Liège, division Neufchâteau, le 8 février 2023 et notifiée à la partie intimée par pli

PAGE 01-00003563624-0002-0011-01-01-4



- judiciaire le 9 février 2023 invitant les parties à comparaître à l'audience publique du 8 mars 2023 ;
- l'ordonnance rendue le 12 avril 2023 sur pied de l'article 747, § 2 du Code judiciaire fixant la cause pour plaidoiries à l'audience publique du 11 octobre 2023 ;
 - la notification de l'ordonnance précitée par courriers du 13 avril 2023 ;
 - les conclusions principales d'appel et le dossier de pièces de la partie intimée au principal, remis au greffe de la cour le 30 juin 2023 ;
 - les conclusions, le dossier de pièces et le dossier complémentaire de la partie appelante au principal, remis au greffe de la cour le 23 août 2023 ;
 - les conclusions de synthèse et le dossier de pièces de la partie intimée au principal, remis au greffe de la cour le 12 septembre 2023 ;
 - le dossier de pièces déposé par partie appelante au principal à l'audience publique du 11 octobre 2023.

Les parties ont comparu et ont été entendues en leurs explications à l'audience publique du 11 octobre 2023.

Monsieur Eric VENTURELLI, Substitut Général près la Cour du travail de Liège, a donné son avis oralement à la même audience.

Les parties n'ont pas entendu répliquer à cet avis.

A l'issue des débats, la cause a été prise en délibéré lors de la même audience.

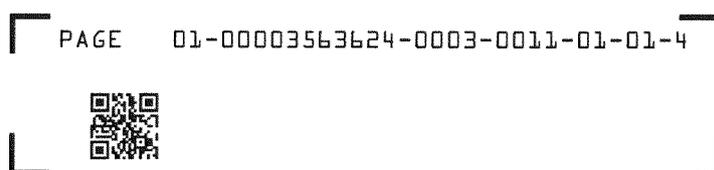
1. ACTION ORIGINNAIRE

Par requête réceptionnée au greffe du tribunal du travail de Liège, division Arlon, le 14 février 2022, Madame K. contestait la décision du SFP du 17 novembre 2021 lui notifiant un montant indu de garantie de revenu pour personnes âgées (ci-après GRAPA) de 5.160 € eu égard à la vente d'immeubles.

Elle estimait que les montants déductibles sur le prix des cessions, pris en considération par le SFP n'étaient pas corrects.

2. LE JUGEMENT

Par jugement du 10 janvier 2023, le tribunal déclarait la demande recevable et disait pour droit que la valeur de la cession à titre onéreux de la maison devait être fixée à la somme de 168.701,50 €.



Il invitait le SFP à calculer le droit à la GRAPA sur cette base et rouvrait les débats à cette fin.

3. L'OBJET DE L'APPEL

Par requête réceptionnée au greffe de la cour du travail de Liège, division Neufchâteau, le SFP interjette appel du jugement au motif que le tribunal a déduit des dettes qui étaient concomitantes à la vente et non antérieures à la vente.

Il sollicite de la cour de :

- dire l'appel principal recevable et fondé et réformer le jugement dont appel ;
- dire pour droit que la valeur de la cessation à titre onéreux de la maison le 14.09.2020 est de 168.701,50 € (au lieu de 180.000 €) ;
- avant dire droit, l'inviter à calculer le droit à la GRAPA sur cette base ;
- dire l'appel incident recevable et fondé quant à l'admission d'un montant de 6.290,67 € au titre de produit de la vente de terres agricoles du 28 juin 2016 ;
- taxer les dépens comme de droit.

Par conclusions déposées au greffe le 30 juin 2014, Madame K. interjette appel incident quant au montant pris en considération pour la vente du terrain. Elle considère que ce montant est de 6.290,67 € et non 6.420 € eu égard à une dette personnelle de 129,33 €.

Elle demande à la cour de :

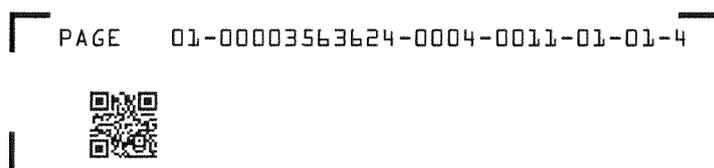
- dire l'appel principal recevable et non fondé et par conséquent confirmer la décision dont appel ;
- dire l'appel incident recevable et fondé et par conséquent, inviter le SFP à calculer le droit de la concluante sur la base de 6.290,67 € pour les décisions de révision de la GRAPA ;
- condamner le SFP aux entiers frais et dépens des deux instances liquidés dans le chef de la concluante à l'indemnité de procédure d'appel de 218,67 €.

4. LES FAITS

Madame K. bénéficie de la GRAPA depuis le 1^{er} juillet 2010.

Entre 2016 et 2021, Madame K. a réalisé plusieurs opérations immobilières :

- en juin 2016, elle vend des terrains agricoles détenus en copropriété pour un montant de 6.420 € correspondant au 1/5^{ème} de la valeur des terrains (32.100€) ;
- en septembre 2020, elle vend sa maison à Herstal pour la somme de 180.000 € ;



- en novembre 2020, elle fait l'acquisition d'un appartement, d'une cave et d'un parking situé rue d'Arlon, 138 à Messancy pour la somme de 159.163,58 €.

Le 17 novembre 2021, le SFP lui notifie 3 décisions :

- une prenant en considération la vente de terres agricoles ayant eu lieu le 28 juin 2016 et maintenant le montant annuel de la GRAPA à 2.843,13 € (soit 236,13 € mensuel) à partir du 1er juillet 2016 ;
- une autre lui supprimant la GRAPA à dater du 1^{er} octobre 2020 eu égard à la vente de la maison en septembre 2020 (cession à raison de 180.000 €) ;
- une autre lui réclamant un montant indu de 5.160,31 € au motif qu'elle n'a pas avisé le service qu'elle avait vendu une maison et de terrains.

Suite à la remarque de Madame K. selon laquelle le SFP prend en considération les deux ventes réalisées en 2016 et 2020 sans tenir compte de l'acquisition immobilière réalisée en novembre 2020 (emploi des sommes perçues), le SFP notifie une nouvelle décision le 15 décembre 2021 révisant le montant de la GRAPA à partir du 1^{er} décembre 2020 en lui accordant un montant annuel de 547,27 € (soit 45,61 € mensuel).

Le 13 avril 2022, le SFP notifie à Madame K. la révision de la GRAPA tenant compte de la valeur vénale des terrains vendus en juin 2016 et des soldes de ses comptes en banque :

- une décision révisant la GRAPA au 1er juillet 2016 qui maintient le montant annuel de 2.843,13€ (soit 236,93€/ mois) ;
- une décision révisant la GRAPA au 1er octobre 2020 et qui réduit celle-ci à néant ;
- une décision révisant la GRAPA au 1er décembre 2020 lui attribuant une GRAPA d'un montant annuel de 885,11€ (soit 73,76 € mensuel).

À partir de juin 2022, l'auditeur du travail intervient en interrogeant le SFP sur l'application de la réglementation GRAPA et transmet le décompte de l'achat de l'appartement situé à Messancy.

À la suite de toutes ces informations, le 13 octobre 2022, le SFP notifie une décision de révision prenant en compte les frais d'actes liés à l'achat du 12 novembre 2020, à titre de emploi d'une partie du produit des ventes antérieures et octroie une GRAPA d'un montant annuel de 2.931,46 € (soit 244,29 € mensuel). Madame K. peut donc prétendre à des arriérés de 1.948,89 € réduisant l'indu à 1.212,19 €.

Eu égard aux retenues de 10% sur les pensions, l'indu a totalement été remboursé au 31 octobre 2022.

Le 20 janvier 2023, le droit à la GRAPA est revu à la date du 1er octobre 2020 au motif que ses ressources sont trop élevées. Il est tenu compte des pensions, d'un montant de 168.701,50 € pour la cession de la maison et 6.420 € pour la cession des terrains.

Le droit est également calculé à la date du 1er décembre 2020, lui accordant un montant annuel de 3466,09 € (soit un montant mensuel de 288,84 €).

Le 23 janvier 2023, le SFP lui annonce son droit à des arriérés pour 1.131, 87 €.

Madame K. conteste toujours les calculs établis par le SFP au motif que le SFP prend en considération la somme de 168.701,50 € pour la vente de la maison située à Herstal alors qu'elle n'a pas perçu cette somme.

En effet, le notaire a déduit du prix de la vente les sommes suivantes (pièce 5) :

- Remplacement boiler : 219,00 €
- Facture de l'agence immobilière : 10.890,00 €
- Frais de vacations de la vente : 266,90 € (pour l'attestation relative à la situation du sol, les renseignements urbanistiques et les documents cadastraux).

Elle estime donc que le SFP aurait dû prendre en considération la somme de 168.701,50 € pour réaliser les calculs de la GRAPA.

5. POSITION DES PARTIES

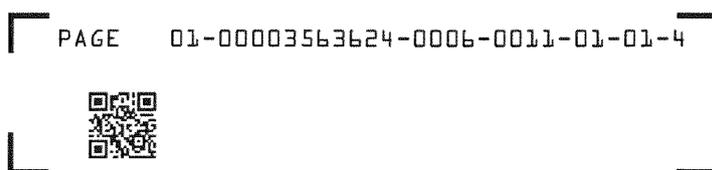
Le SFP conteste le montant de la valeur de la maison pris en considération par le tribunal.

Il estime que les dettes déduites par le tribunal sont concomitantes à la vente et non antérieures à la vente et par conséquent ne répondent pas aux conditions de l'article 33 de l'AR du 23 mai 2001 portant règlement général en matière de GRAPA.

Dans l'hypothèse où les frais d'agence immobilière seraient déduits, le SFP considère que les bénéficiaires d'une vente d'immeuble par agence immobilière seraient avantagés par rapport à ceux qui passent par un notaire.

Madame K. maintient qu'il y a lieu de déduire les dettes suivantes du prix de la vente :

- remplacement boiler : 219,00 € ;
- facture de l'agence immobilière : 10.890,00 € ;
- frais vacations de la vente : 266,90€ (pour l'attestation relative à la situation du sol, les renseignements urbanistiques et les documents cadastraux).



6. AVIS DU MINISTERE PUBLIC

Monsieur l'Avocat général estime que les frais de notaire et d'agence immobilière ont été contractés avant la vente.

En revanche les frais de boiler sont concomitants à la vente et ne peuvent être déduits.

7. DECISION DE LA COUR

7.1 Recevabilité de l'appel

Le jugement du 10 janvier 2023 a été notifié le 20 janvier 2023.

L'appel principal du 8 février 2023, introduit dans les formes et délai, est recevable.

L'appel incident est également recevable pour être introduit dans les premières conclusions.

7.2 Fondement

7.2.1 Les dispositions applicables

Le droit à la GRAPA est régi par la loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées. Il constitue une forme d'aide aux personnes âgées qui ne disposent pas de ressources suffisantes.

Il relève d'un régime de subsistance. L'article 7 de la loi prévoit que toutes les ressources et pensions, de quelque nature qu'elles soient, dont disposent l'intéressé ou le conjoint ou cohabitant légal avec lequel il partage la même résidence principale, sont prises en considération pour le calcul, sauf les exceptions prévues par le Roi¹.

L'article 32 de l'AR du 23 mai 2001 portant règlement général en matière de GRAPA dispose :

« § 1er. Lorsque le demandeur et/ou le conjoint ou le cohabitant légal avec qui il partage la même résidence principale, ont cédé à titre onéreux ou à titre gratuit des biens meubles ou immeubles, il est, sans préjudice de l'application de l'article 23, porté en compte un montant forfaitaire qui correspond à la valeur vénale des biens au moment de la cession.

Le montant forfaitaire visé à l'alinéa premier est établi en appliquant à la valeur vénale des biens au moment de la cession les modalités de calcul visées à l'article 24.

§ 2. La valeur vénale des biens meubles ou immeubles cédés, dont le demandeur

¹ Souligné par la cour

et/ou le conjoint ou le cohabitant légal avec qui il partage la même résidence principale, sont propriétaires ou usufruitiers en indivis, est multipliée par une fraction qui exprime l'importance des droits du demandeur et/ou du conjoint ou du cohabitant légal avec qui il partage la même résidence principale dans ces biens.
§ 3. *En cas de cession de l'usufruit, sa valeur est évaluée à raison de 40 p.c. de la valeur en pleine propriété. »*

L'article 33 dispose quant à lui :

« En cas de cession à titre onéreux de biens meubles ou immeubles, les dettes personnelles au demandeur et/ou au conjoint ou au cohabitant légal avec qui il partage la même résidence principale, sont déduites de la valeur vénale des biens cédés au moment de la cession, à condition :
1° qu'il s'agisse de dettes personnelles au demandeur et/ou au conjoint ou au cohabitant légal qui partagent la même résidence principale;
2° que les dettes aient été contractées avant la cession;
3° que les dettes aient été apurées en tout ou en partie à l'aide du produit de la cession. »

7.2.2 Application en l'espèce

La seule question litigieuse est celle du montant des dettes à déduire du produit de la vente de la maison.

L'appel incident est devenu sans objet. En effet, entretemps, le SFP a marqué son accord sur les montants à déduire de la vente des terrains.

Il convient donc que les dettes déductibles présentent les caractéristiques suivantes :

- *il doit s'agir de dettes personnelles de Madame K. ; ce point n'est toutefois pas contesté.*
- *qu'elles aient été contractées avant la cession ;*
- *qu'elles aient été apurées en tout ou en partie à l'aide du produit de la cession. A cet égard, les dettes ont été apurées sur le prix de la vente par le notaire.*

1. Quant aux frais de l'agence immobilière

Le contrat avec l'agence a pris cours le 11 septembre 2019 et la vente a été réalisée le 14 septembre 2020. Le contrat indique que l'agent percevra une rémunération équivalente à 5% HTVA sur le prix de la vente, avec un minimum de 6.050 €.

Le contrat a donc été conclu antérieurement à la vente, même si le montant effectif de la rémunération ne peut être fixé qu'au moment de la vente elle-même.

Par conséquent, les frais constituent une dette qui doit être déduite du prix de la cession au même titre que l'aurait été une dette de rénovation relative à l'immeuble qui n'aurait pas été payée antérieurement à la passation de l'acte.

La cour ne peut suivre le raisonnement du SFP prétendant que cette solution serait discriminante par rapport à la personne qui ne fait pas appel à une agence. L'objectif de la loi est de prendre en considération les ressources dont le demandeur dispose. Si des frais d'agence sont exposés, le bénéficiaire ne dispose plus de cet argent. La cour estime que le motif pour lequel le bénéficiaire de la GRAPA fait appel à une agence immobilière est irrelevante s'il n'est pas démontré qu'il s'agit d'un acte en vue de dilapider le patrimoine. En principe, un vendeur fait appel à une agence immobilière parce qu'il estime qu'en y recourant, il a des chances de vendre le bien plus rapidement ou à un prix plus élevé que chez le notaire.

Il y a donc lieu de déduire la somme de 10.890 €. Le jugement doit être confirmé sur ce point.

2. Les frais de vacation de la vente

Il s'agit des frais pour l'obtention de l'attestation relative à la situation du sol, les renseignements urbanistiques et les documents cadastraux.

Ces documents sont nécessaires pour obtenir la vente de l'immeuble. La dette relative à ces frais est également contractée antérieurement à la vente. Il ressort du dossier que ces frais ont été payés sur le prix de la vente. C'est à raison que le tribunal a estimé qu'il fallait les déduire.

3. le remplacement du boiler

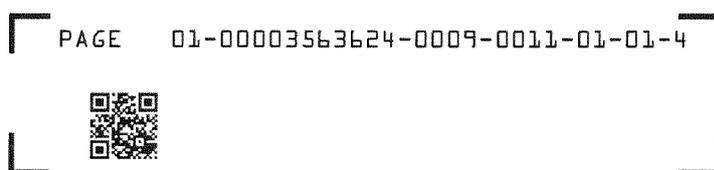
En principe, l'immeuble était vendu en l'état bien connu du vendeur qui déclarait l'avoir visité. Madame K a toutefois déclaré que le boiler coulait. Il ressort de l'acte de vente que c'est lors de celle-ci que Madame K. a accepté de prendre en charge les frais relatifs au remplacement du boiler, soit la somme de 219 €.

Contrairement à ce qu'a estimé le tribunal, cette dette n'est pas antérieure à la vente et il n'y a pas lieu de la déduire.

7.3 Dépens

Tout jugement ou arrêt définitif liquide les dépens.

Eu égard à la réouverture des débats, les dépens seront réservés.



PAR CES MOTIFS,**LA COUR,**

Après en avoir délibéré et statuant publiquement et contradictoirement ;

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

Entendu l'avis conforme du ministère public auquel les parties n'ont pas répliqué ;

Déclare l'appel principal recevable et partiellement fondé. ;

Dit l'appel incident recevable et devenu sans objet ;

Réforme le jugement dont appel en ce qu'il a fixé la valeur de la cession à titre onéreux de la maison de Madame K. à la somme de 168.701,50 €.

Dit que le montant des dettes à déduire de la valeur de la cession de l'immeuble réalisée en septembre 2020 est de 11.156,90 €.

Invite le SFP à calculer le montant du droit à la GRAPA à dater du 1^{er} octobre 2020.

Eu égard à l'article 775 du Code judiciaire,

- dit que le SFP dispose jusqu'au **15 janvier 2024** pour déposer son calcul et ses conclusions après arrêt.
- dit que Madame K dispose jusqu'au **15 février 2024** pour déposer ses conclusions après arrêt .

Rouvre les débats et fixe la cause quant à ce à l'audience publique du **mercredi 10 avril 2024** à **14h50**, pour une durée de 20 minutes de plaidoiries, devant la chambre 8-A de la Cour du travail de Liège, division Neufchâteau, Palais de Justice, place Charles Bergh, 7 à 6840 Neufchâteau, salle habituelle,

Dit que les parties et, le cas échéant leurs conseils, seront avertis, par le greffe, conformément au prescrit de l'article 775 al. 2 du Code judiciaire.

Réserve les dépens.



Ainsi arrêté et signé avant le prononcé par :

Ariane GODIN, conseiller faisant fonction de président,
Guy MAGERMANS, conseiller social au titre d'employeur,
Jean-François GEORGES, conseiller social au titre d'employé,
Assistés de Stéphane HACKIN, greffier,

Le Greffier

Les Conseillers sociaux

Le Président

et prononcé en langue française à l'audience publique de la chambre 8-A de la cour du travail de Liège, division Neufchâteau, au Palais de Justice, place Charles Bergh 7 à 6840 Neufchâteau, le **mercredi 8 novembre 2023**

par Madame Ariane GODIN, conseiller faisant fonction de président, assisté de Monsieur Stéphane HACKIN, greffier, qui signent ci-dessous

Le Greffier

 Le Président

