COUR D'APPEL DE LIEGE
7ième chambre A
R.G. : 2022/857 et 879

CONCLUSIONS DE SYNTHESE
II

POUR :

La **SA BNP PARIBAS FORTIS** (BCE : 0403.199.702), dont le siège social est sis à 1000 BRUXELLES, Montagne du Parc, 3.

« Partie demanderesse »
« Partie intimée »

Ayant pour conseil, **Maître Thierry CAVENAILE**, Avocat, dont les bureaux sont établis à 4000 LIEGE, place du Haut-Pré, 10 ;

CONTRE :

1. Monsieur Jean-Michel, Fernand DAHMOUN, né à Beyne-Heusay, le 17 octobre 1969, militaire, domicilié à 4682 OUPEYE (Houtain Saint Siméon), rue de l'Etat, 11.

« Partie défenderesse »
« Partie appelante »

Ayant pour conseil, **Maître Séverine SOLFRINI**, Avocat, dont les bureaux sont établis, rue Pierreuse, 7 à 4000 LIEGE ;

2. La **SRL YTIAX**, BCE n°0737.729.936, dont le siège social est établi à 4537 VERLAINE, rue Fize Fontaine, n°2.

« Partie défenderesse »
« Partie appelante »

Ayant pour conseil, **Maître Pascal RODEYNS**, dont les bureaux sont établis rue Pierreuse 7 à 4000 LIEGE ;

PLAISE A LA COUR D'APPEL DE LIEGE ;

Vu le jugement prononcé le **10 mai 2022** par le tribunal de l'entreprise de Liège/Division Liège signifié le **2 août 2022** ;

Vu la requête d'appel de la SRL YTIAX du **22 août 2022**.

Vu la requête d'appel de Monsieur DAHMOUN déposée au greffe le **2 septembre 2022**.

Vu l'ordonnance de mise en état du **4 octobre 2022** ;

I. RAPPEL DES ANTECEDENTS

1. La SA BNP PARIBAS FORTIS, ici dénommée la concluante, était en relation contractuelle avec la SRL KILAKI, dont Monsieur Jean-Michel DAHMOUN était le gérant[1] et l'actionnaire de référence.

La concluante avait consenti à la SRL KILAKI, un crédit à tempérament d'un import de 34.176,11 €, le **25 juin 2012**, un crédit de caisse d'un import de 15.000 € en date du **18 février 2013** ainsi qu'un crédit à tempérament d'un import de 35.464 € accordé le **7 août 2013**.

Monsieur Jean-Michel DAHMOUN s'est engagé en qualité de caution solidaire et indivisible à rembourser ces différents crédits.

Les facilités sont dénoncées par la concluante en date des **10 septembre 2015** et **23 mars 2015**.

Monsieur DAHMOUN est prié en sa qualité de caution solidaire et indivisible d'honorer ses engagements de caution.

A défaut de remboursement ou de proposition raisonnable de paiement, citation est lancée devant le Tribunal de Première Instance de Liège/division Liège le **18 août 2016**.

2. Parallèlement, la concluante obtient, suivant ordonnance prononcée le **30 juin 2016** par Madame le Juge des saisies de Liège, l'autorisation de saisir, de manière conservatoire, un bien immobilier appartenant à Monsieur DAHMOUN.

Celui-ci forme tierce opposition au motif que l'exigence de célérité, visée par l'article 1413 du Code Judiciaire, n'est pas rencontrée.

Monsieur DAHMOUN écrit dans ses conclusions du **16 novembre 2016** déposées devant Madame le Juge des saisies (***pièce 1***), dossier à l'appui (***pièce 1bis***[2]) :

[1] Avant l'entrée en vigueur du CSA.
[2] Il s'agit d'une attestation de son conseiller chez BELFIUS.

« Celui-ci (entendre Monsieur DAHMOUN) dispose d'un patrimoine immobilier important évalué comme suit par son créancier hypothécaire :

> *- Une maison sise à 4340 AWANS, d'une valeur de **310.000 €** avec un revenu locatif mensuel de **1.395 €** et un remboursement hypothécaire de 1.158,77 € par mois ;*
>
> *- Une maison sise à 4682 HOUTAIN SAINT SIMEON, d'une valeur de **330.000 €** avec un revenu locatif mensuel de **1.000 €** et un remboursement hypothécaire de 1.454,87 € par mois (le rez de chaussée est en travaux jusque janvier 2017 et pourra être loué 650 €) ;*
>
> *-Un ensemble immobilier sis à 4432 XHENDREMAEL, d'une valeur de **300.000 €**[3] avec un revenu locatif mensuel de **3.466 €** et un remboursement hypothécaire de 1.068,12 € par mois ;*

L'augmentation de la valeur des immeubles s'explique par les nombreux travaux effectués par Monsieur DAHMOUN en vue d'augmenter le rendement locatif de ses immeubles.

*Le total des crédits hypothécaires est donc de **3.681 €** par mois pour des revenus locatifs de **5.861 €** par mois.*

*Monsieur DAHMOUN dégage donc un positif de **2.180 €** par mois.*

*Il faut également rajouter aux loyers, la pension de **1.306 €** par mois que Monsieur DAHMOUN perçoit.*

*Monsieur DAHMOUN dégage donc des revenus de **3.486 €** par mois… »*

Convaincue par cette argumentation, Madame le Juge des saisies déclare recevable et fondée, la tierce opposition de Monsieur DAHMOUN et ordonne la mainlevée de la saisie conservatoire qui avait été signifiée par la concluante (décision du **23 décembre 2016 : *pièce 2***) :

« *(…) les revenus cumulés de Monsieur DAHMOUN permettent de dégager, après remboursement des crédits hypothécaires une somme d'environ 3.500 € , ce qui doit permettre à Monsieur DAHMOUN de faire face aux charges de son ménage et de faire face, un certain temps aux conséquences financières d'un locataire « mauvais payeur »*

[3] YTIAX verse à son dossier ***(pièce 4)*** un rapport de l'expert CHATELAIN du 21 mars 2017 qui retient une valeur de vente de gré à gré de 310.000 € pour l'ensemble de la parcelle. Ce rapport tient compte de l'infraction urbanistique qui affecte le hangar et de l'absence de Permis d'exploiter.

d'autant que les immeubles étant récemment rénovés ne doivent pas subir de grosses réparations.

Certes les biens immobiliers dont Monsieur DAHMOUN est propriétaire sont tous grevés d'hypothèques mais la valeur de ces biens a augmenté grâce aux travaux de rénovation effectués.

Ainsi le bien saisi acquis au prix de 185.000 € vaut actuellement 310.000 €.

Dès lors que la SA Banque BELFIUS a accordé encore récemment un crédit à Monsieur DAHMOUN malgré les devoirs d'investigation qui sont actuellement le lot de tout organisme bancaire et dès lors qu'il n'y a pas de crainte réelle et objectivée que Monsieur DAHMOUN mette en vente un de ses immeubles, on peut raisonnablement douter d'une imminence d'insolvabilité[4] et ce même si les avis mentionnés au fichier central des avis de saisies interpellent (...) »

3. Devant le Tribunal de Première Instance de Liège, amené à statuer sur le fond du litige, Monsieur DAHMOUN multiplie les arguments afin d'échapper au paiement de sa dette.

Il invoque ainsi par voie reconventionnelle, la mise en cause de la responsabilité de l'organisme bancaire et considère, à tout le moins, que celui-ci s'est rendue coupable d'un abus de droit.

Par décision prononcée le **22 février 2018**, la première chambre du Tribunal de Première Instance de Liège/division Liège déboute Monsieur DAHMOUN de son action en responsabilité et invite les parties à s'expliquer sur les accessoires de la dette réclamée par la concluante (***pièce 3***).

Monsieur DAHMOUN interjette appel de cette décision le **23 mai 2018**.

Par arrêt prononcé le **21 mars 2019**, la Cour d'Appel de Liège confirme le jugement prononcé en instance en ce qu'il déboute Monsieur DAHMOUN de son action (incidente) en responsabilité à l'encontre de la banque (***pièce 4***).

La Cour d'Appel fait en outre droit à la demande principale de la banque et condamne Monsieur Jean-Michel DAHMOUN à lui rembourser les montants suivants :

- **20.637,62 €** correspondant au solde du crédit à tempérament n°245-7068623-35 à majorer des intérêts au taux de 15,40 % l'an sur la somme de 14.738,13 € depuis le 27 avril 2018 jusqu'à complet paiement ;

[4] Souligné par la concluante.

- **27.429,93 €** correspondant au solde du crédit à tempérament n°245-7289024-52 sous déduction toutefois du montant de la *funding loss* supérieur à 88,31 € mais à majorer des intérêts au taux de 15,40 % l'an sur la somme en principal de 17.994,99 € depuis le 27 avril 2018 jusqu'à complet paiement ;

- **561,62 €** correspondant au solde du compte courant n°001-6741392-65 à majorer des intérêts au taux de 18,27 % l'an sur la seule somme en principal de 356,93 € à dater du 27 avril 2018 jusqu'à complet paiement ;

Monsieur DAHMOUN est en outre, condamné au 9/10 des dépens d'instance et d'appel, soit à la somme complémentaire de **4.725,80 €.**

4. Par courriel du **17 avril 2019**, Monsieur DAHMOUN acquiesce à cette décision et manifeste son souhait de se défendre à l'avenir seul. Il indique avoir pris contact avec sa banque (BELFIUS) afin d'obtenir un maximum de fonds de manière à désintéresser la concluante et l'invite à ne poser aucun acte (saisie) de nature à ébranler sa capacité d'emprunt tout en la rassurant sur le fait qu'il n'entre aucunement dans ses intentions d'amoindrir sa solvabilité (***pièce 10***) :

« ...Ne disposant d'absolument aucune trésorerie, j'ai directement pris contact avec ma banque afin de tout mettre en œuvre pour obtenir un maximum de fonds, destinés à la Fortis.

Je vais faire le maximum pour vous revenir dans un délai le plus bref possible.

Auriez-vous l'amabilité de me transmettre le décompte de la Fortis dès que faire se peut afin d'évaluer définitivement ma dette ?

Puis-je vous demander entretemps de <u>suspendre toute initiative</u> susceptible d'ébranler ma capacité d'emprunt ?

J'attends avec impatience votre décompte et vous tiens informé du suivi, étant entendu qu'il sera nécessaire de se revoir prochainement.

J'attire votre attention en ce que j'ai bien l'intention d'assumer mes responsabilités dans la mesure du possible et <u>qu'en aucun cas je ne diminuerai mon assiette de solvabilité</u>[5].

<u>Je me suis d'ailleurs bien gardé de me rendre insolvable</u>, vous en conviendrez… »

[5] Souligné par la concluante.

Le décompte actualisé de la créance bancaire est adressé par courriel du **3 mai 2019** à Monsieur DAHMOUN (***pièce 11)***. Celle-ci s'élève à 58.673,30 € suivant relevé au 2 mai 2019.

Le **24 mai 2019,** Monsieur DAHMOUN écrit à la concluante (***pièce 13)*** qu'il envisage « *diverses solutions qui s'offrent à lui pour vous désintéresser ».* Il formule une proposition de paiement à raison de 400 €/mois qui est refusée par la concluante (***pièce 14)***.

Le **14 juin 2019** Monsieur DAHMOUN supplie la concluante de ne pas procéder à la signification des décisions de condamnation ce qui risquerait de compromettre les chances d'obtention d'un crédit auprès de BELFIUS, son partenaire banquier dans le but de la désintéresser (***pièce 14bis)***.

Le **17 juin 2019**, Monsieur DAHMOUN écrit à nouveau à la concluante et à son conseil qu'il pourrait obtenir de son partenaire BELFIUS une somme de 40.000 € et réunir la somme de 15.000 € manquante[6] grâce à un appel de fonds **(*pièce 14 du dossier YTIAX)*.**

Courant de l'été 2019, Monsieur DAHMOUN prend à nouveau conseil en la personne de Maître FONTAINE (***pièce 15)*** lequel parvient à convaincre la concluante et son conseil de patienter dans l'attente d'une proposition de remboursement globale. Maître FONTAINE écrit le **21 juin 2019** à Monsieur DAHMOUN que la concluante « *retient son huissier* » ce qui est présenté comme « *une excellente nouvelle* » (***pièce 15bis)***[7].

Des pourparlers sont engagés dans le but de dégager un disponible en faveur de la concluante. Monsieur DAHMOUN évoque l'idée de constituer une Newco à qui apporterait une partie de son patrimoine immobilier financé par un financement auprès de son partenaire, la banque BELFIUS, ce qui lui permettrait de générer du cash pour rembourser la concluante. Les parties doivent s'accorder sur le montant de la transaction qui pourrait ainsi revenir à la banque. Le discours se veut néanmoins rassurant : le montage ne sera réalisé que moyennant l'aval de la concluante à qui il est à nouveau demandé de ne pas poser d'actes d'exécution (***pièce 15 ter***) :

« (…) *Monsieur DAHMOUN vous a adressé récemment la preuve du fait qu'il était en pourparlers avec BELFIUS en vue d'obtenir des liquidités qui lui permettront de faire à votre cliente une offre de paiement satisfaisante.*

[6] Pour rembourser la créance de la concluante.
[7] Courriel du 21 juin 2019 de Maître FONTAINE à son mandant, Monsieur DAHMOUN, qui bien que confidentiel est versé aux débats par l'intéressé.

Cette mise à disposition de liquidités se ferait dans le cadre d'une restructuration de son patrimoine immobilier qui comme vous le savez est entièrement hypothéqué et dont un des éléments importants est grevé d'une infraction urbanistique grave.

Cependant, il est un fait que la réussite de l'opération est conditionnée au fait que BNP PARIBAS FORTIS ne prenne pas inscription[8] sur les bâtiments de Monsieur DAHMOUN.

Si BNP PARIBAS FORTIS voulait exécuter la décision rendue sur le patrimoine de Monsieur DAHMOUN :

- d'une part BELFIUS n'octroierait pas les liquidités sollicitées.

- La vente des bâtiments ne permettrait pas de couvrir le solde des crédits hypothécaires BELFIUS le bâtiment de XHENDROMAEL ne valant virtuellement rien[9], en raison de l'infraction urbanistique dont il est grevé (...) »

Dans le droit fil de ce qui précède, Monsieur DAHMOUN confirme le **8 juillet 2019**, par l'intermédiaire de son conseil (***pièce 15 quater***) que des démarches sont entreprises afin d'obtenir des liquidités auprès de BELFIUS, moyennant l'apport de ses immeubles (à l'exception du seul Hangar sis à XHENDREMAEL grevé d'une infraction urbanistique) à une société tierce tout en précisant une fois encore que « *l'opération est conditionnée à l'accord préalable de votre cliente »* qui se verrait en cas d'acceptation créditée d'une somme de 40.000 € pour solde de tout compte étant précisé que « *l'accord de BNP PARIBAS FORTIS devrait porter aussi bien sur le principe de l'opération que sur la somme que Monsieur DAHMOUN propose, pour solde de tout compte, celle-ci étant de 40.000 € »*

Le **30 juillet 2019** (***pièce 15 quinquies[10]***) le conseil de Monsieur DAHMOUN écrit au conseil de la concluante que :

«(...)Monsieur DAHMOUN me précise que les démarches relatives à la constitution d'une société immobilière et à l'octroi du crédit vont bon train.

Les contrats de financement ont été signés entre BELFIUS et ladite société en constitution la semaine dernière.

---

[8] Lire « ne procède pas à la saisie des bâtiments de Monsieur DAHMOUN ».

[9] Déclaration qui tranche singulièrement avec la thèse soutenue devant Madame le Juge des saisies où le bien était estimé par Monsieur DAHMOUN à 300.000 € (ses conclusions du 16 novembre 2016 ; ***pièce 1***, qui sont pourtant **postérieures** au refus de permis d'octroi du Permis de régularisation notifié le 19 mai 2016 par le collège communal d'Ans à Monsieur DAHMOUN ; ***pièce 17 dossier YTIAX***). En réalité, cette affirmation n'est pas exacte. Seule une partie (Hangar) du bien sis à XHENDROMAEL est affectée par cette infraction urbanistique irrégularisable raison pour laquelle il ne sera pas financé par BELFIUS. Le bien a du reste fait l'objet d'un apport en nature au profit de la SRL YTIAX (à l'exception de la partie de l'immeuble touchée par l'infraction urbanistique).

[10] Autre courrier confidentiel versé aux débats par Monsieur DAHMOUN.

La vente des immeubles à cette société immobilière pourrait être réalisée d'ici deux mois (en fonction de la rapidité avec laquelle les démarches préalables seront effectuées par le Notaire mandaté).

Cependant, comme précisé, l'opération ne sera finalisée que moyennant l'accord préalable de votre cliente[11] (...) »

Le **10 septembre 2019**, le conseil de la concluante écrit au conseil de monsieur DAHMOUN qu'elle n'accepte pas la proposition de Monsieur DAHMOUN en l'état (***pièce 21 du Dossier YTIAX)***. Elle s'interroge légitimement sur la proposition formulée par Monsieur DAHMOUN qui consiste à dégager des liquidités limitées à 40.000 € en sa faveur alors qu'il appert que la cession du patrimoine envisagée par Monsieur DAHMOUN permet de dégager un « disponible » beaucoup plus important en sa faveur. Le projet qui lui est soumis fait état d'un apport en nature d'un immeuble et de deux pâtures sis à Hautain-Saint-Simeon à raison de 130.560 € et d'un quasi-apport à raison de 999.000 € au profit de la nouvelle entité qui serait ainsi constituée. Or, l'encours des crédits hypothécaires subsistant envers la SA BELFIUS BANQUE, le créancier hypothécaire de Monsieur DAHMOUN, ne s'élève qu'à 573.314 € (selon projet de plan financier d'YTIAX tel que présenté par Monsieur DAHMOUN ; ***pièce 28 p.5***).

Il lui est répondu le **17 octobre 2019** (***pièce 15 sexies[12])*** que la différence entre le montant emprunté et le coût d'acquisition des immeubles s'explique par la nécessité de financer les droits d'enregistrements[13], les frais de remise en état de l'immeuble de XHENDREMAEL (20.000 €) et l'enveloppe destinée à la concluante (40.000 €). Il est précisé que les actes constitutifs de la SRL YTIAX pourraient être passés dans les prochaines semaines.

Parallèlement, et le même jour, Monsieur DAHMOUN demande à son conseil de l'informer en urgence en cas de refus de la banque afin *« qu'il annule la vente »*[14].

5. Monsieur DAHMOUN n'attend pas le « *feu vert* » de la concluante, rassurée par les engagements de son conseil de ne rien entreprendre sans son accord.

[11] Souligné par la concluante.
[12] Autre pièce confidentielle produite par Monsieur Dahmoun.
[13] Alors que les droit d'enregistrements s'ajoutent à la somme de 999.000 € correspondant au prix de cession des droits réels immobiliers.
[14] Ce dont la concluante n'est pas informée mais qui est néanmoins en phase avec les engagements de Monsieur DAHMOUN de ne rien entreprendre sans l'aval de la concluante (***pièce 25 du dossier YTIAX)***.

Dès le **15 novembre 2019** il passe **à son insu** les opérations de cession de l'essentiel son patrimoine immobilier afin de le soustraire au gage général de la concluante.

Ainsi, et suivant acte notarié du **15 novembre 2019** (***pièce 5)*** Monsieur DAHMOUN, **fondateur unique** constitue la SRL YTIAX à qui, il apporte (en nature) :

- L'espace commercial de l'immeuble sis Commune d'Oupeye – Houtain Saint Siméon, rue de l'Etat n°11 ;

- un terrain et deux pâtures sis dans la Commune de Ans, anciennement Xhendremael ;

Monsieur DAHMOUN se voit attribuer, contre cet apport en nature, 100 actions valorisées à 130.560 €. La rémunération de cet apport en nature est certifiée non surévaluée par le réviseur HEYNEN, NYSSEN and Co.

Il en est en outre constitué au profit de Monsieur DAHMOUN **un droit de préférence** en cas de cession des biens immobiliers ainsi apportés à la société nouvellement constituée.

Par acte de vente signé le même jour (***pièce 6)***, Monsieur DAHMOUN apporte à sa société (représentée par Monsieur DAHMOUN) le reste de son patrimoine immobilier, soit (voir également ***pièce 28***) :

- Deux maisons d'habitations sises rue du Cimetière, 14 et 16 bis dans la Commune de Awans (anciennement Othée) ;
- Un rez de chaussée avec bureau et quatre appartements sis Nouvelle Route, 32 dans la Commune de Ans, anciennement XHENDREMAEL ;
- L'espace habitation dans un immeuble sis à Oupeye, division Houtain Saint Siméon contre la somme de 990.000 € ;

Le prix de cession est fixé à 999.000 € (hors droits d'enregistrements) ventilé comme suit :

- Immeuble sis à AWANS : 330.000 €.
- Immeuble sis à XHENDREMAEL : 394.000 €
- Immeuble sis à OUPEYE : 275.000 €

C'est ainsi la quasi-totalité du patrimoine immobilier de Monsieur DAHMOUN qui se voit cédé à sa société, à l'exception d'un hangar sis à ANS (XHENDREMAEL) qui fait l'objet d'une infraction urbanistique non régularisable et doit être détruit (C.fr infra).

Ces fonds ne sont pas affectés au désintéressement, ne fusse que partiel[15], de la concluante qui ignore la passation des actes.

6. Contrairement à ce que soutiennent Monsieur DAHMOUN et la SRL YTIAX, des contacts informels sont pris entre les conseils des parties et notamment début février 2020.

Monsieur DAHMOUN verse à son dossier (***pièce 15 nonies***), un courriel de son conseil du **14 février 2020** qui lui fait part de la contre-proposition formulée de manière confidentielle[16] par le conseil de la concluante qui s'explique par son ignorance de la mutation patrimoniale, ignorance d'autant plus légitime que Monsieur DAHMOUN avait, via son conseil, pris l'engagement de ne pas finaliser l'opération de cession sans son accord préalable.

La réponse de Monsieur DAHMOUN du **16 février 2020** est éloquente puisqu'il précise que « *c'est bien trop tard, qu'il a reçu une pluie de grosses créances dont un redressement fiscal pour sa maison de Othée* » et annonce une procédure de règlement collectif de dettes (***pièce 15 decies)***.

La SRL YTIAX verse à son dossier (***pièce 27 dossier YTIAX et pièce 15 undecies***) un courriel confidentiel du conseil de Monsieur DAHMOUN du 12 juin 2020 qui fait écho à une contreproposition de la concluante adressée en mai 2020 où elle propose d'en terminer[17] moyennant réception d'une somme de 46.000 € pour autant que le paiement soit effectué avant le 1er janvier 2021.

Maître FONTAINE écrit à son client :

« *Sauf contrordre de votre part, je n'y réagis pas… ».*

L'on comprend désormais les raisons de ce mutisme.

Monsieur DAHMOUN bien qu'en possession du prix de cession se gardera bien d'en informer la concluante et son conseil, et de verser ce qu'il considère comme étant l'incontestablement dû, soit la somme de 40.000 €, laquelle sera également distraite puisque Monsieur DAHMOUN précise être ruiné. De son côté, la concluante pensait légitimement que l'opération projetée avait été abandonnée.

---

[15] Même l'enveloppe de 40.000 € proposée par Monsieur DAHMOUN ne sera pas versée à la concluante. Monsieur DAHMOUN qui n'hésite pas à écrire que le conseil de la concluante multiplierait les manœuvres afin de l'empêcher de rembourser sa dette dans le but de faire gonfler ses honoraires (sic !) ; ***pièces 30 et 31.***

[16] Cette pièce est versée aux débats par Monsieur DAHMOUN.

[17] La concluante ignore toujours à cette date la cession par Monsieur DAHMOUN de ses avoirs à sa société, la SRL YTIAX.

7. A défaut d'avancements dans les pourparlers engagés avec Monsieur DAHMOUN et son conseil depuis près de deux ans, la concluante – qui ignore toujours la mutation des droits de propriété de Monsieur DAHMOUN signifie un commandement de payer le **4 mai 2021**.

Elle entreprend de signifier une saisie arrêt exécution en mains des locataires des différents biens immobiliers appartenant à Monsieur DAHMOUN (une saisie partielle est signifiée le **17 mai 2021** en mains des occupants de l'immeuble sis à ANS Nouvelle Route n° 32 dans la mesure où les extraits de la matrice cadastrales renseignent toujours Monsieur DAHMOUN comme étant le seul propriétaire du bien immobilier).

La concluante apprend à cette occasion que l'intégralité du patrimoine immobilier a été cédé à la SRL YTIAX, peu de temps après l'entame des pourparlers ce qui prive la saisie-arrêt de son objet.

8. Monsieur DAHMOUN s'empresse de former opposition à la saisie-arrêt devant Madame le Juge des saisies poussant l'audace jusqu'à réclamer des dommages et intérêts à la concluante (***pièce 9 bis***).

9. Par citation du **21 juin 2021,** La concluante introduit une action paulienne devant le Tribunal de l'entreprise de Liège-Division Liège.

10. Par jugement du **15 juillet 2021,** Madame le juge des saisies dit pour droit que l'opposition à saisie-arrêt signifiée par Monsieur DAHMOUN n'est pas en état d'être jugée puisqu' *« en cas de cession frauduleuse par le débiteur d'un élément de son patrimoine à un tiers complice, la réparation du dommage consiste en l'inopposabilité de cette cession au créancier agissant qui peut alors procéder à l'exécution sur l'élément du patrimoine cédé »* (***pièce 9 ter***).

11. A la lecture des pièces déposées par la SRL YTIAX à l'appui de ses conclusions, la concluante apprend en outre que le **29 octobre 2020,** Monsieur DAHMOUN avait fait don à ses enfants, Louis et Lara DAHMOUN de la nue-propriété de cent actions (soit de la totalité des titres) émises en représentation du capital de la SRL YTIAX (***pièce 27 bis du dossier Ytiax et pièce 6 bis* du dossier de la concluante)**. Les extraits publiés au Moniteur belge indiquent également que Monsieur Jean-Michel DAHMOUN aurait opportunément démissionné de son poste d'administrateur de la SRL YTIAX à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juillet 2021 (***pièce 9 quater*),** pour ensuite (et très peu de temps après) réapparaître à l'occasion de l'assemblée

générale extraordinaire du 9 septembre 2021 (publiée le 28 décembre 2021 ; ***pièce 9 quinquies) :***

« (…) L'assemblée à l'unanimité décide en raison de ce qui a été exposé lors de la précédente assemblée générale (26/7/21, problématique des procédures engagées – Pénal – Civil), qu'à titre transitoire exceptionnellement en cas d'empêchement de l'administrateur-délégué et sans aucun pouvoir de poser des actes de gestion, Mr Jean-Michel Dahmoun, en sa qualité de représentant légal des enfants Louis et Lara, est autorisé dans des circonstances précités, à assurer un suivi administratif [18](…) »

12. Sur ordonnance prononcée le **19 novembre 2021** par Monsieur le Juge des saisies, et après autorisation de consulter la Chambre des Huissiers de Justice conformément au prescrit de l'article 1447/1 du Code judiciaire, la concluante est autorisée à saisir arrêter les comptes bancaires dont Monsieur DAHMOUN est titulaire auprès de BELFIUS BANQUE. Pas moins de neuf comptes ont ainsi fait l'objet d'une saisie-arrêt qui s'est soldée par un échec, les comptes présentant un solde nul ou quasi-nul, à l'exception toutefois d'un compte ouvert par Monsieur DAHMOUN en commun avec sa compagne Madame EVRARD qui lui, présente un solde créditeur de 18.995,17 €. Tant Monsieur DAHMOUN que Madame EVRARD ont formé opposition (***pièces 9 sexies à 9 octies)*** à la saisie-arrêt au motif que les fonds logés au crédit du compte commun n'appartenaient pas à Monsieur DAHMOUN.

13. Le **8 décembre 2021**, la concluante signifie une saisie arrêt exécution à charge de Monsieur DAHMOUN en mains de la SA BELFIUS BANQUE, sur base des décisions judiciaires visées ci-dessus. Cette saisie-arrêt est dénoncée le **21 décembre 2021**. Cette saisie-arrêt porte également sur le compte commun ouvert aux noms de Monsieur DAHMOUN et de sa compagne Madame EVRARD (***pièce 9 septies)***.

Madame EVRARD, cohabitante avec Monsieur DAHMOUN, et employée de BELFIUS BANQUE forme tierce opposition à saisie arrêt exécution le **8 décembre 2021** à l'instar de Monsieur DAHMOUN. Madame EVRARD demande qu'il soit dit pour droit que les fonds logés au crédit du compte BELFIUS n°BE15 0636 8019 2630 (il s'agit du compte commun du couple EVRARD-DAHMOUN) lui appartiennent et sollicite la mainlevée de la saisie-arrêt dont opposition outre des dommages et intérêts à charge de la concluante (***Pièce 9 octies)***. Dans sa tierce-opposition du même jour, Monsieur DAHMOUN, appuie la position de Madame EVRARD et sollicite la

[18] Souligné par la concluante.

mainlevée immédiate de la saisie-arrêt outre des dommages et intérêts qu'il chiffre à 2.500 € (***pièce 9 octies***).

Après avoir joint les tierces oppositions du chef de connexité (RG : 22/52/A et RG : 22/53/A), Madame le Juge des saisies décide par jugement du **23 février 2022**:

- que la demande de Madame EVRARD est partiellement fondée et que les effets de la saisie arrêt exécution du 8 décembre 2021 sont limités à la moitié des sommes saisies arrêtées (18.995,17 €) soit 9.497,59 € et compense les indemnités de procédure entre Monsieur DAHMOUN et la concluante ;
- que la demande principale et la demande nouvelle de Monsieur DAHMOUN visant à l'octroi de dommages et intérêts à charge de la SA BNP PARIBAS FORTIS est recevable mais non fondée ;
- que la tierce opposition à l'ordonnance du 19 novembre 2021 et l'opposition à la saisie arrêt conservatoire du 21 novembre 2021 est irrecevable ;
- que les effets de la saisie arrêt exécution du 8 décembre 2021 en mains de BELFIUS BANQUE, sont limitées à la somme de 9.497,59 € et déboute Monsieur DAHMOUN du surplus de ses prétentions ;
- Condamne la SA BNP PARIBAS FORTIS à rembourser à Monsieur DAHMOUN, les frais de citation soit 260,78 € ;

14. Le **10 mai 2022**, le tribunal de l'entreprise de Liège/division Liège accueille l'action paulienne de la concluante et déclare que lui sont inopposables l'apport en nature au profit de la SRL YTIAX des droits réels immobiliers détenus par Monsieur DAHMOUN dans les communes d'OUPEYE et de ANSD ainsi la vente des biens immobiliers sis dans la commune d'AWANS, ANS et OUPEYE.

Le tribunal ordonne la réouverture des débats afin que les parties puissent s'expliquer sur la demande de réduction des pénalités formulées par Monsieur DAHMOUN ainsi que sur sa demande de termes et délais.

Cette décision est signifiée le **2 août 2022**.

Un appel (principal) est interjeté par la SRL YTIAX et par Monsieur DAHMOUN (le **2 septembre 2022**).

Une requête en récusation est également déposée (tardivement) au greffe le **1er juillet 2022** par Monsieur DAHMOUN et est dirigée à l'encontre de Madame le Président A.JANSEN (***pièce 9 decies***).

15. Le **27 juin 2022,** le tribunal du travail de Liège/division Liège met à néant la décision d'admissibilité de Monsieur DAHMOUN au bénéfice d'une procédure de règlement collectif de dettes déclarée ouverte par ordonnance du 28 mars 2022 (***pièce 9 nonies)***.

Le tribunal du travail fonde sa décision sur i) le statut d'entrepreneur de Monsieur DAHMOUN vu sa qualité de dirigeant de sociétés ii) et le fait que Monsieur DAHMOUN *a organisé son insolvabilité et a tenté de soustraire son patrimoine immobilier*[19].

Ce jugement est confirmé en date du **18 octobre 2022** par la Cour du travail de Liège (***pièce 9 undecies)*** qui retient outre une opacité entretenue par Monsieur DAHMOUN dans la description de ses revenus, charges et actifs patrimoniaux.

16. Le **23 novembre 2022**, la chambre des saisies du tribunal de première Instance de Liège/division Liège déclare l'opposition de Monsieur DAHMOUN à saisie-arrêt (en mains des locataires de la SRL YTIAX) recevable mais non fondée, vu l'autorité de chose jugée s'attachant au jugement prononcé le **10 mai 2022** par le tribunal de l'entreprise de Liège/division Liège (***pièce 9 duodecies)***.

17. Le **8 décembre 2022,** La chambre des saisies de la Cour d'appel de Liège (***pièce 9 terdecies)*** déclare irrecevable l'appel interjeté par Madame EVRARD, la compagne de Monsieur DAHMOUN à l'encontre du jugement prononcé le 23 février 2022 par Madame le juge des saisies. L'appel de Monsieur DAHMOUN est déclaré non fondé tandis que l'appel de la concluante est devenu sans objet dès lors que dans l'intervalle, Madame EVRARD a accepté que la quote-part des fonds saisis-arrêtés par la banque en mains de BELFIUS et qui suivant décision prononcée en instance échappait à la saisie soit affectée au remboursement partiel de la dette de Monsieur DAHMOUN à l'égard de la concluante. La seconde moitié des fonds saisis arrêtés en mains de BELFIUS étant valablement saisie, instruction a été donnée au tiers-saisi de la transférer au profit de l'huissier de justice en charge de la procédure de distribution par contribution.

[19] Jugement du 27 juin 2022, p.5.

18. Il convient de noter que suivant décompte adressé le **30 septembre 2022** au conseil de la SRL YTIAX et à Monsieur DAHMOUN, la créance de la concluante s'élevait à 53.564,80 €. Ce décompte doit être complété afin d'intégrer les dépens mis à charge de Monsieur DAHMOUN par les Cours et tribunaux depuis lors (***pièce 27 ter)***. En date du 26 juin 2023, la créance de la concluante s'élève à 66.162,35 €[20] (***pièce 27 quater)*.**

II. MOYENS DEVELOPPES EN APPEL

1.La SRL YTIAX relève que la concluante avait été informée du montage financier consistant pour Monsieur DAHMOUN à apporter l'essentiel de son patrimoine immobilier à une Newco. Elle relève que la concluante - qui en avait les moyens juridiques – ne s'est pas opposée à ce transfert de telle sorte que la SRL YTIAX pouvait supposer qu'elle avait consenti à ce transfert, ce qui serait élusif de toute complicité à une quelconque fraude.

La SRL YTIAX relève que le patrimoine apporté ou cédé par Monsieur DAHMOUN était grevé d'hypothèques en faveur de BELFIUS BANQUE et que dès lors il n'est pas acquis que la cession aurait porté préjudice à la concluante qui n'aurait pu retirer le moindre profit d'une vente de ces immeubles, ce que la concluante aurait reconnu du moins implicitement en se gardant de faire exécuter les décisions judiciaires portant condamnation à son profit.

La SRL YTIAX précise que le préjudice subi par la concluante s'identifie au mieux avec la perte de la somme de 40.000 € correspondant au disponible dégagé par la mutation immobilière à son profit, somme que Monsieur DAHMOUN reconnaît avoir utilisée à d'autres fins et que, dès lors, c'est cet acte subséquent qui devrait être remis en question par la concluante.

La SRL YTIAX présente également Monsieur DAHMOUN comme étant une personne solvable et du reste propriétaire d'un hangar de quelques 700 m2 qui lui rapporterait un loyer de 5.000 €/an qui présenterait une valeur de 135.000 €.

La SRL YTIAX estime enfin que la cause n'est pas en état d'être jugée vu la plainte avec constitution de partie civile du chef d'organisation d'insolvabilité déposée en mains d'un juge d'instruction à charge de Monsieur DAHMOUN et de la concluante.

[20] Ce qui s'explique outre par la débition des intérêts par trois décisions judiciaires prononcées par le Juge des Saisies et par la Cour d'appel de Liège qui condamnent Monsieur DAHMOUN aux dépens soit à la somme de 1680 € + 1560 € + 3202,50 €.

2. Monsieur DAHMOUN estime également que la saisine d'un juge d'instruction par la SRL YTIAX impose aux juridictions civiles de surseoir à statuer jusqu'à l'issue de la procédure pénale.

Il invoque substantiellement les mêmes moyens que ceux de la SRL YTIAX (dont il est et a toujours été le maître de l'affaire) et s'étonne du fait que la concluante n'ait pas comparu devant notaire afin de s'opposer à la réalisation de l'apport en nature et de la vente de son patrimoine immobilier si elle estimait que ceux-ci lui étaient préjudiciables.

3.Tant la SRL YTIAX que Monsieur DAHMOUN formulent une demande reconventionnelle visant à obtenir la condamnation de la concluante à la somme d'un euro provisionnel correspondant au dommage occasionné par l'exercice fautif de l'action paulienne et plus généralement par l'attitude de la concluante dans le cadre de la récupération de son dû. Monsieur DAHMOUN ajoute que la cascade de procédures est la conséquence fautive de la concluante qui aurait refusé sa proposition de transaction de 20.000 € sur cinq ans pour solde de comptes.

III. DISCUSSION

3.1. Rejet de l'exception de surséance fondé sur pied de l'article 4 du titre préliminaire du Code de procédure pénale

1. L'article 4 du titre préliminaire du Code de procédure pénale dispose que l'exercice de l'action civile est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile. Comme le rappellent les premiers juges, le but de cette disposition est d'éviter un risque de contradiction entre les décisions prononcées par les juridictions civiles et répressives.

L'exception de surséance ne s'applique qu'en cas de saisine du magistrat instructeur ou de la juridiction répressive.

Une plainte suivie d'une simple information au Parquet en dehors d'une mise à l'instruction ne peut justifier la suspension d'une instance civile.[21]

L'action publique doit également avoir une incidence sur le procès civil, le but étant d'éviter une contradiction entre la décision qui pourrait être prononcée par les juridictions répressives et le jugement à rendre par la juridiction civile.

[21] Civ. Bruxelles, 29 avril 1999, *J.T.* ; 1999 page 541

Ce principe général de droit ne s'applique pas non plus aveuglément.

Ainsi, le Tribunal Civil pourra en écarter l'application lorsqu'une plainte est introduite de façon malicieuse, de manière dilatoire afin de soustraire le plaignant à l'examen du litige civil.[22] Il appartient au juge civil de déterminer si l'action publique est susceptible de contredire ou d'influencer l'action civile[23].

2. Tant Monsieur DAHMOUN que la SRL YTIAX font état d'une plainte qui aurait été déposée le 27 juillet 2021 à l'encontre de Monsieur Jean-Michel DAHMOUN et de la concluante devant un juge d'instruction.

Une copie de cette plainte n'est toutefois pas déposée à leurs dossiers respectifs, pas plus que la preuve de la saisine du juge d'instruction. La SRL YTIAX indique dans ses conclusions de synthèse d'instance que la constitution de partie civile ne pourrait être mise en doute, ce qu'elle déduit de sa seule décision de saisir un juge d'instruction (AGE du 26 juillet 2021 ***; pièce 9 quater****)*.

Dans un courriel adressé à la concluante le 4 octobre 2021 (***pièce 31, annexe 2****)* Monsieur DAHMOUN écrit à l'appui d'une proposition pour solde de comptes adressée à la concluante que « *notre accord pourrait encore, me semble-t-il, arrêter l'action pénale dont l'instruction n'a pas encore commencé(e) (attente de pièces) »,* alors que la SRL YTIAX indique dans ses conclusions additionnelles d'instance (p.12) avoir déposé plainte en mains d'un juge d'instruction en date du 27 juillet 2021. Cette contradiction est étonnante, raison pour laquelle la concluante avait de légitimes raisons de douter du dépôt effectif d'une plainte en mains d'un juge d'instruction.

Depuis lors, la concluante a été entendue par les services de police de Basse-Meuse. Force est de constater que la SRL YTIAX a effectivement déposé une plainte avec constitution de partie civile contre la concluante (sic !) et Monsieur DAHMOUN du chef d'organisation d'insolvabilité. La concluante ne peut que paraphraser les premiers juges. La plainte qui aurait pour seul dessein de vérifier si Monsieur DAHMOUN serait ou non coupable d'une organisation d'insolvabilité (au sens pénal du terme) est déposée par la SRL YTIAX qui est pourtant le véhicule choisi par Monsieur DAHMOUN pour constituer le réceptacle de son patrimoine immobilier et dont il exerce historiquement et sans discontinuité l'administration sinon en droit, à tout le moins en fait.

C'est, en effet, la SRL YTIAX, constituée par Monsieur DAHMOUN, son fondateur et actionnaire unique, dont il est également – à l'époque - le seul administrateur qui se voit apporter et céder, l'essentiel du patrimoine immobilier

[22] Com. Dinant, 19 janvier 2007, *J.L.M.B* ; 2007, page 810 ; Bruxelles, 30 septembre 1997, J.T. ; 1998 page 59., Mons, 20 septembre 2021, *J.L.M.B*., 2022/2, p.99 cité par les premiers juges.
[23] .L.Teper, point sur le pénal tient le civil en l'état, *J.T.,* 2018, p.251.

appartenant à Monsieur DAHMOUN (en l'espèce l'ensemble de ses biens immobiliers à l'exception d'un hangar frappé d'une infraction urbanistique et donc invendable[24]) et ce au préjudice des droits de la concluante qui se voit ainsi dépouillée de ses possibilités de poursuite à l'encontre de son débiteur.

Au moment de la passation des opérations litigieuses en novembre 2019, Monsieur DAHMOUN est le seul maître à bord en sa qualité d'administrateur de fait et de droit de la SRL YTIAX, dont il est le représentant unique.

Il importe peu que Monsieur DAHMOUN ait « démissionné » de son mandat d'administrateur le 26 juillet 2021[25] et que, suivant acte du 29 octobre 2020[26], Monsieur DAHMOUN ait cédé l'intégralité (en réalité la nue-propriété uniquement, Monsieur DAHMOUN en conserve l'usufruit ; ***pièces 50 et 52 du dossier DAHMOUN, pièce 9 quindecies de la concluante***) des titres émis en représentation du capital de la SRL YTIAX à ses deux enfants mineurs d'âge[27]dont il conserve l'usufruit.

La farce est d'autant plus grossière que suivant résolution de l'assemblée générale du 9 septembre 2021 (***pièce 9 quinquies***), Monsieur DAHMOUN pourtant démis de ses fonctions d'administrateur par la SRL YTIAX se voit autorisé à assurer un suivi *administratif* de celle-ci. Lors de l'assemblée du 25 janvier 2022, Monsieur DAHMOUN précise conserver son poste d'administrateur-délégué à titre gratuit (***pièce 9 quaterdecies).*** Son frère, Monsieur Joussef DAHMOUN démission de son poste d'administrateur à l'occasion de l'assemblée du 30 mai 2022 (***pièce 9 quindecies*).** C'est du reste Monsieur DAHMOUN seul qui a assuré <u>seul</u> la représentation de la SRL YTIAX à l'audience du 29 mars 2022 devant le tribunal de l'entreprise de Liège/division Liège, en sa qualité d'administrateur.

Est-il besoin de rappeler que l'assemblée des actionnaires est composée de ses deux enfants mineurs dont les droits de vote sont exercés par Monsieur DAHMOUN en sa qualité de représentant légal et jouissant de l'usufruit des titres ? Aucune discussion n'est permise puisqu'il est acté à l'occasion de l'assemblée du 25 janvier 2022, que Monsieur DAHMOUN titulaire de toutes les parts représente à lui seul l'assemblée générale (***pièce 9 quaterdecies).***

C'est avec malice et mauvaise foi que la SRL YTIAX, représentée et contrôlée par Monsieur Jean-Michel DAHMOUN a déposé plainte avec constitution de partie civile à charge de la concluante qui est pourtant victime de la fraude paulienne à laquelle la SRL YTIAX a concouru. Cette plainte est motivée par le

[24] Le bien fait l'objet d'un arrêté de démolition ; ***pièce 17 dossier Ytiax.***
[25] Au profit de Monsieur Joseph DAHMOUN (Le frère de Monsieur Jean-Michel DAHMOUN).
[26] Ignoré de la concluante jusqu'à la production du dossier de pièces de la SRL YTIAX
[27] Et donc représentés par Monsieur DAHMOUN.

souhait de tenir la concluante en respect et d'éviter l'examen de la présente action paulienne par la Cour de Céans.

La SRL YTIAX ne s'en cache d'ailleurs pas puisqu'elle présente[28] la voie pénale comme étant la plus sécurisante et dont la vocation est de protéger les enfants de Monsieur DAHMOUN, tout en ayant pris le soin de préciser à l'alinéa précédent que Monsieur DAHMOUN n'avait plus les moyens de soutenir la défense d'un procès civil. Il est criant que la procédure pénale – à la supposer engagée – est instrumentalisée afin d'endiguer l'instruction de la présente action paulienne.

La collusion entre la SRL YITIAX et Monsieur DAHMOUN est manifeste.

La décision des premiers juges ne peut qu'être confirmée.

3. C'est également à raison que les premiers juges ont estimé que le risque d'une contradiction entre la décision rendue sur l'action paulienne et l'issue de la procédure pénale (où la concluante ne s'est d'ailleurs pas constituée partie civile) n'était pas établi dès lors que l'organisation frauduleuse d'insolvabilité suppose la démonstration d'un dol spécial, d'une volonté délibérée de se rendre insolvable alors que les juridictions civiles doivent simplement constater que le débiteur aurait dû savoir qu'il posait un acte préjudiciable à ses créanciers par référence au comportement du débiteur normalement prudent.

« *L'intention de nuire n'est plus requise pour ce consilium fraudis. A l'heure actuelle, la doctrine considère que le débiteur est en fraude dès qu'il a posé un acte, tout en se rendant compte que par cet acte, ses créanciers seront préjudiciés. On assimile à la connaissance effective du préjudice l'ignorance fautive du débiteur » (Note sous Cass, 26 avril 2012, R.C.J.B., 2015, p.71-72).*

La concluante a choisi de poursuivre par la voie civile. Elle ne s'est pas constituée partie civile en mains d'une juridiction répressive ni même n'a porté plainte en mains du Parquet.

Une décision de non-lieu à charge de Monsieur DAHMOUN prononcée par les juridictions d'instruction n'aurait du reste pas autorité de chose jugée à l'égard de la Cour d'appel de Céans (C.T.Mons, 15 juin 2022., J.T., 2022, n°1457., Cass, 7 septembre 1982, Pas., 1983, p.27., Cass, 2 avril 2003, J.T., 2004, p.27) et ne l'empêcherait pas non plus de démontrer l'existence d'une fraude civile, au sens de l'article 1167 de l'ancien Code civil, comme l'ont jugé à bon droit les premiers juges (jugement entrepris, p.18).

[28] Ses conclusions additionnelles d'instance, p.15.

Le fait que Monsieur DAHMOUN – qui est à l'origine de la plainte introduite à l'encontre de sa propre personne – soit ou non relaxé est sans incidence sur l'exercice de l'action paulienne, dont les conditions de mise en œuvre diffèrent de celles de l'action pénale.

4.Surabondamment, le risque de contradiction doit être apprécié en fait et de manière concrète par les juridictions civile en tenant compte des circonstances de l'espèce.

Il appartient également à la partie qui soulève l'exception tirée de l'article 4 du titre préliminaire du code de procédure pénale d'expliquer concrètement les raisons pour lesquelles le Juge civil devrait surseoir à statuer.

La SRL YTIAX se retranche derrière un arrêt prononcé par la Cour de Cassation, le 7 février 2013 qui avait cassé une décision qui avait refusé de surseoir à statuer sur l'exercice de l'action civile alors qu'une pièce pertinente pour la solution du litige était arguée de faux par le défendeur.

Son raisonnement est tout théorique. Comme l'avaient déjà relevé les premiers juges, la SRL YTIAX est particulièrement peu prolixe sur le contenu de sa plainte laquelle n'est toujours pas à ce jour versée aux débats, ce qui avait fait naître dans le chef de la concluante de sérieux doutes quant à l'existence même de celle-ci (voir motivation retenue par les premiers juges, p.17 et suiv.).

Le procès-verbal de l'assemblée du 22 juin 2021 de la SRL YTIAX, c'est-à-dire de Monsieur DAHMOUN, actionnaire unique (***pièce 9 quater***) résume sa position. Monsieur DAHMOUN est assigné par la concluante dans le cadre d'une action paulienne. La concluante reproche à Monsieur DAHMOUN d'avoir organisé son insolvabilité. L'organisation d'insolvabilité relevant de la sphère pénale, il s'impose qu'YTIAX se constitue partie civile à charge de Monsieur DAHMOUN (ce qui ne l'empêche pas de prendre fait et cause pour lui à l'occasion de l'action civile, ce qui démontre le caractère purement formel de la plainte) et de la concluante. Outre le fait que les juridictions répressives ne donnent pas de consultations juridiques, que les conditions de l'action paulienne ne se calquent pas sur l'infraction d'organisation d'insolvabilité, et que la concluante ignore toujours les raisons pour lesquelles une plainte est déposée à son endroit alors qu'elle est précisément victime de l'acte paulien accompli avec la complicité d'YTIAX, celle-ci n'explique pas en quoi sa « plainte » en réalité dirigée contre la seule concluante, serait susceptible de contredire la décision définitive rendue à l'issue du procès civil.

La SRL YTIAX avait également indiqué en degré d'instance que (jugement entrepris, p.17) :

-le but de la plainte pénale est de vérifier si les conditions de l'organisation frauduleuse étaient ou non remplies (***pièce 9 novodecies***).
-la plaine pénale se justifiait également par le souci d'éviter à Monsieur DAHMOUN des frais de défense civile jugés trop conséquents (conclusions d'instance d'YTIAX, p.14,15) :

« *Justification de cette action*

L'organisation frauduleuse d'insolvabilité relève de l'art 314-7 du code pénal.

Cette affaire est particulièrement complexe et les conséquences dramatiques pour les deux mineurs Lara et Louis[29].

Pour avoir versé toute sa trésorerie, Mr Dahmoun ne dispose plus des moyens pour se défendre et ne peut bénéficier de l'assistance judiciaire.

Ne souhaitant pas spéculer sur la qualité de plaidoirie d'un avocat expérimenté – celui de BNP – la concluante a considéré qu'une instruction pénale était plus sécurisante… »

Ce choix a également vocation protectrice des enfants. »

Outre qu'il se confirme qu'YTIAX confond à nouveau les conditions constitutives de l'infraction d'organisation d'insolvabilité avec celles de l'action civile, YTIAX confirme ne disposer d'aucun grief à l'endroit de Monsieur DAHMOUN et partant, le caractère dilatoire de sa « plainte » introduite dans le but de faire obstacle à l'aboutissement l'action paulienne.

Une telle motivation ne peut suffire à expliquer le risque de contradiction pointé par la SRL YTIAX.

5.A titre informatif, La concluante verse à son dossier un ensemble de courriels diffamatoires et injurieux adressés par Monsieur DAHMOUN au service « compliance » ainsi qu'au service « contentieux » de la concluante où il ne cache pas sa volonté d'obtenir son écartement (***pièces 30 à 44)*** ce qui en dit long sur les stratagèmes mis en place par l'intéressé qui ne recule visiblement devant rien pour arriver à ses fins[30]. Les éléments factuels du dossier convergent vers un même horizon. Les demandes d'écartement du conseil de la concluante, le dépôt d'une requête en récusation dirigée contre Madame le Président du tribunal de l'entreprise de Liège/division Liège, la demande d'ouverture d'une procédure de règlement collectif de dettes conjuguées à

[29] Il s'agit des enfants de Monsieur DAHMOUN.
[30] Une pareille attitude est constatée à la réception du jugement dont appel qui ne peut s'expliquer selon Monsieur DAHMOUN que par un manque d'impartialité du tribunal de l'entreprise qui le conduit à déposer une requête en récusation après jugement (***pièce 9 decies***).

une cascade de procédures diligentées devant les juridictions des saisies s'inscrivent dans la même tendance que la plainte dont il est l'auteur : retarder autant que faire ce peut la saisie de son patrimoine immobilier transféré opportunément à la SRL YTIAX dont il est le maître de l'affaire.

L'exception dilatoire soulevée tant par Monsieur DAHMOUN que par sa société doit être rejetée.

3.2. Les conditions de mise en oeuvre de l'action paulienne

3.2.1. Observations générales

1. L'article 1167 du Code Civil dispose :

« Ils (entendre les créanciers) peuvent aussi, en leur nom personnel attaquer les actes faits par leur débiteur en fraude de leurs droits.

Ils doivent néanmoins tant à leurs droits énoncés au titre des successions et au titre des régimes matrimoniaux, se conformer aux règles qui y sont prescrites »

L'action paulienne vise à protéger une créance dont le recouvrement est menacé en frappant d'inefficacité (d'inopposabilité), les actes frauduleux du débiteur.[31]

2. La mise en œuvre de l'action paulienne visée à l'article 1167 du Code Civil suppose la réunion des conditions suivantes :

a) La créance doit être antérieure à l'acte qualifié de frauduleux.

b) Le créancier doit avoir intérêt à agir en inopposabilité, ce qui suppose que sa créance ne puisse plus être recouvrée après réalisation de l'acte litigieux, ou à tout le moins, avec plus de difficultés.

c) L'auteur de la fraude paulienne doit avoir connaissance du caractère anormal de l'acte.

d) La complicité du tiers complice doit être établie.

Ces conditions sont en l'espèce rencontrées.

3.2.2. Antériorité de la créance de la concluante

[31] P. WERY, « L'action paulienne : sa nature juridique et ses rapports avec la réparation en nature en matière extracontractuelle », R.C.J.B. ; 2015/I, page 69

1. La mise en œuvre de l'action paulienne suppose que la créance du créancier lésé soit antérieure à l'acte posé en fraude de ses droits (Cass, 19 mars 1998 ; Pas. ; 1998, I, page 359).

La créance de la concluante procède d'un contrat de cautionnement signé par Monsieur DAHMOUN en garantie de différents crédits dénoncés en date des 23 mars 2015 et 10 septembre 2015 (cf. exposé des faits).

Cette créance est certaine, liquide et exigible et présente un caractère irrévocable au regard de l'arrêt prononcé le 21 mars 2019 par la Cour d'Appel de Liège (**pièce 4**) qui condamne Monsieur DAHMOUN à rembourser à la concluante :

- La somme de 20.637,62 € correspondant au solde du crédit à tempérament n°245-7068623-35 à majorer des intérêts au taux de 15,40 % l'an sur la somme de 14.738,13 € depuis le 27 avril 2018 jusqu'à complet paiement ;

- La somme de 27.429,93 € correspondant au solde du crédit à tempérament n°245-7289024-52 sous déduction toutefois du montant de la funding loss supérieure à 88,31 € mais à majorer des intérêts au taux de 15,40 % l'an sur la somme en principal de 17.994,99 € depuis le 27 avril 2018 jusqu'à complet paiement ;

- La somme de 561,62 € correspondant au solde du compte courant n°001-6741392-65 à majorer des intérêts au taux de 18,27 % l'an sur la seule somme en principal de 356,93 € à dater du 27 avril 2018 jusqu'à complet paiement ;

- La somme de 4.725,80 € correspondant aux dépens d'instance et d'appel tels que liquidés par la 7ième chambre de la Cour d'Appel de Liège ;

Surabondamment, et par courriel du 27 avril 2019, Monsieur DAHMOUN acquiesce à cette décision (**pièce 10**).

L'apport en nature et la cession des droits réels immobiliers appartenant à Monsieur DAHMOUN à la SRL YTIAX datent du 15 novembre 2019 (**pièces 5 et 6**).

La créance de la concluante est incontestablement antérieure aux actes dont l'inopposabilité est demandée, ce qui n'est du reste pas contesté.

3.2.3. La concluante est préjudiciée par la cession des droits réels immobiliers opérée par Monsieur DAHMOUN en faveur de la SRL YTIAX

1. La concluante a incontestablement un intérêt à agir en inopposabilité, au regard du préjudice consécutif à l'apport et la cession des droits réels immobiliers appartenant à Monsieur DAHMOUN au profit de sa société constituée de toute pièce pour recevoir ces immeubles et les soustraire à son gage général.

Le préjudice s'identifie au fait que le créancier ne pourra pas récupérer l'intégralité de sa créance ou, à tout le moins, avec beaucoup plus de difficultés (S. NOTARNICOLA, note sous Anvers, 3 janvier 2005, *R.G.D.C* ; 2008 page 169). L'acte litigieux constitue une entrave aux droits de recours des créanciers (Cass, 5 janvier 2006, *Pas.*, 2006, p.40).

Comme l'écrit Monsieur P. WERY (op cit, page 71) :

« La définition du dommage a évolué au fil du temps.

À l'origine, il s'entendait de manière assez étroite : le créancier ne pouvait se dire préjudicié que lors que l'acte frauduleux avait déterminé ou, à tout le moins, augmenté l'insolvabilité du débiteur.

Cette insolvabilité consistait dans une insuffisance, à la suite de l'acte frauduleux de l'actif du débiteur au regard de son passif.

Cette approche fondée sur un bilan théorique du patrimoine du débiteur a toutefois été abandonnée au profit d'une définition plus large fondée sur la possibilité pratique pour le créancier de recouvrer sa créance ; dans cette opinion, il faut exclure pour la détermination de l'insolvabilité du débiteur, les biens qui seraient insaisissables, introuvables ou situés à l'étranger dans des conditions telles que leur réalisation forcée en est, à peu près, impossible.

La doctrine et la jurisprudence sont encore allées plus loin en se détachant de la référence à l'insolvabilité réelle ou assimilée du débiteur.

La Cour d'Appel de Bruxelles rend bien compte de cette évolution dans son arrêt du 19 octobre 1988 : « le dommage doit consister dans le fait que l'acte incriminé ne permettrait plus au créancier s'il était maintenu, d'exercer l'intégralité de ses droits et de récupérer ainsi la totalité de sa créance ou lui rendrait les possibilités de recours très malaisées et que, pour déterminer s'il y a préjudice, il y a lieu de tenir compte des possibilités pratiques pour le créancier d'obtenir le paiement intégral de sa créance en analysant la situation du débiteur avant et après l'acte incriminé.

La Cour de Cassation s'est engagée dans la même voie : « la fraude de droits des créanciers visée à l'article 1167 du Code Civil, peut consister en une entrave, par l'acte juridique contesté, des droits de recours des créanciers », peut-on ainsi lire dans son arrêt du 5 janvier 2006… »

Monsieur DAHMOUN admet que la mutation immobilière était motivée par son souhait de mettre son patrimoine à l'abri des poursuites de la concluante[32] « *Objectif de l'acte litigieux…Rappelons encore que c'est BNP PARIBAS qui est à l'origine de ces opérations*[33] *sachant qu'en date du 13 juin 2019, elle menaçait la vente forcée des biens du concluant* ». Il s'agit d'un aveu judiciaire (art 8.31 et 8.32 du Nouv.C.civ.).

2. Monsieur DAHMOUN a profité des pourparlers engagés par la concluante et son conseil afin de céder à son insu, l'essentiel de son patrimoine immobilier, sous couvert de deux actes juridiques distincts :

a) L'apport en nature des droits réels immobiliers suivants (***pièce 5***) :

- Un espace commercial d'un bien immobilier sis à Oupeye, Houtain Saint Siméon rue de l'Etat, 11 ;
- Un terrain et deux pâtures, Commune d'Ans, anciennement Xhendremael ;

Monsieur DAHMOUN peut difficilement soutenir que ses biens auraient, de toute façon, échappé à la saisie de la concluante puisqu'en rémunération de cet apport, il s'est vu attribuer 100 actions valorisées à la somme de **130.560 €** (cet apport a été certifié conforme par le réviseur d'entreprises HEYNEN, NYSSEN and Co).

Suivant son propre aveu, l'actif <u>net</u> cédé (donc libre de dettes, en ce compris de la dette envers BELFIUS[34]) était largement positif (en ce sens., jugement entrepris, p.24). Le fait que ces biens aient été hypothéqués en faveur de BELFIUS importe peu. Aucune information n'est, du reste, communiquée.

b) La cession (à titre onéreux) à la SRL YTIAX, des biens immobiliers suivants (patrimoine résiduel à l'exception du hangar grevé de l'infraction urbanistique ; ***pièce 6***) ;

- Deux maisons d'habitation rue du Cimetière, 14 et 16 bis dans la Commune d'Awans (anciennement Othée) ;

[32] Ses conclusions d'appel du 16 mars 2023, p.21.
[33] Entendre le transfert des actifs immobiliers au profit d'YTIAX.
[34] Remboursées au plus tard au moment de l'apport.

- Une maison d'habitation avec bureau sise Nouvelle Route, 32 dans la Commune d'Ans, anciennement Xhendremael ;
- L'espace habitation dans un immeuble sis à Oupeye, division Houtain Saint Siméon contre la somme de 990.000 € ;

Le prix de cession est fixé à la somme de **999.000 €** hors droits d'enregistrement (cf exposé des faits) qui s'ajoute donc à la valeur des apports en nature.

Monsieur DAHMOUN et son conseil avaient indiqué que ces immeubles étaient intégralement hypothéqués au profit de BELFIUS BANQUE sans autre forme de précision.

Toutefois, dans son courriel du 14 juin 2019 (***pièce 14bis***), Monsieur DAHMOUN invoque l'existence d'un encours crédit de l'ordre de 570.000 €.

Dans son projet de rapport sur le plan financier du 4 juillet 2019 (**pièce 28**), il est précisé que l'encours des crédits envers la SA BELFIUS BANQUE s'élève à la somme de 573.314 €, somme de loin inférieure au prix de vente obtenu par Monsieur DAHMOUN (sans préjudice de l'apport des biens immobiliers effectué au profit de sa société), ce qui rejoint du reste l'évaluation[35] des biens immobiliers retenue par Monsieur DAHMOUN à l'occasion du dépôt de ses conclusions du synthèse du 16 novembre 2016 déposées devant Madame le Juge des saisies (***pièce 1 voir également pièces 13 et 18 du dossier YTIAX)***.

La concluante est clairement préjudiciée par l'apport en nature et la cession des droits réels immobiliers appartenant à Monsieur DAHMOUN. La SRL YTIAX peut difficilement soutenir aujourd'hui que ces immeubles ne valaient rien et auraient à peine permis de rembourser l'encours envers BELFIUS en cas de mise en vente (avant le cession litigieuse). La SRL YTIAX emprunte au style de Monsieur DAHMOUN qui comme l'avait déjà relevé la Cour d'appel de Liège « *brosse le tableau de sa situation financière en fonction du résultat qu'il tente d'obtenir* » (***Pièce 4, p.8)***.

Le jugement dont appel ne peut à nouveau qu'être approuvé sur ce point, en ce compris en ce qu'il relève que le projet de rapport établi par Monsieur DAHMOUN sur pied de l'article 5 : 4 du CSA (***pièce 28)*** évalue la rentabilité prévisionnelle de la société à plus de 70.000 € par an (jugement entrepris, p.25).

La SRL YTIAX moque la concluante qui n'a pu selon elle se méprendre sur le fait que les immeubles lui cédés ne valaient certainement pas le prix de 999.000 € (hors frais et hors apport en nature ; ses conclusions du 16 février 2023, p.9). Il

[35] Il y est fait état d'un montant de 940.000 €.

ressort pourtant de ses – seuls – comptes publiés au 31/12/2020[36] que ses actifs immobilisés sont comptabilisés à hauteur de 1.116.606 € (***pièce 9 sexdecies***). Sa comptabilité lui est opposable (art 8.11 § 2 dernier alinéa du Nouv.C.civ.).

La valeur des immeubles apportés et cédés à la SRL YTIAX excède manifestement l'encours de la créance hypothécaire de BELFIUS. C'est à tort que la SRL YTIAX déduit la valeur du patrimoine immobilier lui apporté du montant du prêt qui lui a été accordé par BELFIUS (soit le montant de l'encours des crédits existants, majoré du disponible de 40.000 € « réservé » à la concluante, d'une « réserve » de 35.254 € destinée à la destruction du hangar et à la régularisation des appartements[37] – pourtant exclu du périmètre de la cession – des droits d'enregistrement et de notaire d'un import de 141.600 € ; *pièce 18* du dossier YTIAX). La valeur des actifs cédés ne s'identifie pas au montant dégagé par BELFIUS pour refinancer les crédits existants. Du reste, ceci démontre que Monsieur DAHMOUN aurait très bien pu affecter les sommes empruntées au désintéressement intégral de la concluante, le disponible[38] dégagé par l'opération étant plus que suffisant pour ce faire.

3. Indépendamment de l'importance de l'actif net cédé, la concluante se voit également privée de la possibilité d'appréhender les revenus dégagés par ces biens immobiliers.

A titre illustratif, la seule saisie signifiée le 17 mai 2021 en mains des seuls occupants du bien immobilier sis Nouvelle Route, 32 à Ans a révélé que les locataires originels de Monsieur DAHMOUN versaient les montants suivants à la SRL YTIAX (échappant ainsi aux poursuites de la concluante) :

- Madame ANACLERIO : 720 € / mois
- Madame CASTAIGNE : 553 € / mois
- Monsieur BAILLIEN : non précisé
- Monsieur JACQUES : non précisé

Les revenus générés par les différents biens immobiliers cédés et apportés par Monsieur DAHMOUN ont été décrits dans ses propres conclusions déposées

[36] Les comptes de l'exercice 2021 ne sont toujours pas publiés à ce jour.
[37] Comp : **pièce 15 quater**, le courriel adressé par Maître FONTAINE au conseil de la concluante le 8 juillet 2019 fait état d'une somme de 30.000 € qui serait utilisée pour la prise en charge de la démolition du hangar qui ne fait pourtant pas partie des actifs cédés à YTIAX. Monsieur DAHMOUN a donc disposé d'un disponible de plus de 75.000 € qu'il aurait pu affecter au remboursement de la créance de la concluante, inférieure à son montant. Ni la somme de 40.000 €, ni celle de 30.000 € n'ont d'ailleurs pas été affectées à la destination que Monsieur DAHMOUN prétendait leur affecter, puisque la concluante ne les a pas reçus et que le hangar n'est toujours pas démoli… Monsieur DAHMOUN peine à convaincre lorsqu'il écrit (Ses Ccls principales d'appel, p9) qu'il aurait opté pour un remboursement de 500 €/mois en lieu et place d'un versement partiel de 40.000 € afin d'éviter un engagement à vie. C'est précisément le contraire.
[38] Outre le fait qu'une somme de 70-75.000 € était dégagée, Monsieur DAHMOUN aurait pu se dispenser de constituer une société, évitant par là même des frais de notaire et autres droits d'enregistrement.

devant Madame le Juge des saisies (**pièce 1**) et se détaillent comme suit, lesquelles prennent appui sur un rapport de sa banque, BELFIUS SA du 22 août 2016 (***pièce 1 bis***) :

- Bien sis à 4340 AWANS : 1.395 € / mois
- Bien sis à 4682 HOUTAIN ST SIMEON : 1.000 € / mois
- Bien sis à 4432 XHENDREMAEL : 3.466 € / mois

Monsieur DAHMOUN confirmé en cela par la SA BELFIUS expliquait, par ailleurs, que ses revenus étaient supérieurs aux charges de remboursement des crédits hypothécaires souscrits auprès de BELFIUS BANQUE :

« Monsieur DAHMOUN dégage donc un positif de 2.180 € / mois »

La concluante observe également à la lecture de l'acte de vente du 15 novembre 2019 (***Pièce 6, p.6***) **:**

« *Le bien sis à Ans : fait l'objet de quatre contrats de bail de résidence principale.*

Le bien sis à Houtain-Saint-Siméon : est actuellement occupé par le vendeur. Les comparants s'engagent à conclure prochainement un bail à cet effet…

Le bien sis à Awans : est actuellement loué par le biais de deux baux (...) »

Le préjudice subi par la concluante est évident.

C'est vainement que la SRL YTIAX et Monsieur DAHMOUN tentent tirer argument des conclusions déposées devant Madame le juge des saisies le 28 novembre 2016. A cette date, et suivant les tableaux d'amortissement communiqués, l'encours de la dette de Monsieur DAHMOUN envers BELFIUS paraissait s'élever à 884.000 € montant nettement supérieur à la dette bancaire existant au moment où l'acte paulien a été effectué (573k€, voir ci-dessus). Monsieur DAHMOUN et la SRL YTIAX ont du reste confirmé que la valorisation du patrimoine immobilier de Monsieur DAHMOUN excédait le million d'euros en novembre 2019 (au moment de la cession). Du reste en page 20 de ses conclusions d'instance, la SRL YTIAX reconnaît que les conditions de l'action pauliennes sont bien réunies (***pièce 9 novodecies, p.20***).

4. C'est de manière tout aussi inutile que Monsieur DAHMOUN et la SRL YTIAX objecteraient que Monsieur DAHMOUN a perçu des titres en rémunération de son apport.

Ceux-ci sont, bien évidemment, difficilement réalisables pour ne pas dire impossible à réaliser, la SRL YTIAX n'étant pas cotée en bourse.

Le débat revêt ici, par ailleurs, une portée toute théorique puisque la SRL YTIAX révèle, à l'occasion du dépôt de ses conclusions principales d'instance, que la nue-propriété de ses actions a été donnée par Monsieur DAHMOUN à ses deux enfants mineurs, empêchant définitivement toute saisie (acte du notaire BONNENFANT du **29 octobre 2020** ; ***pièce 6bis***).

Comme le relève le jugement dont appel (p.23), il est du reste établi que Monsieur DAHMOUN a perçu des liquidités à l'occasion de la cession. Alors qu'il avait proposé de verser une somme de 40.000 € pour solde de comptes à la concluante, il n'a pas jugé utile de consigner ce montant dans l'attente d'un éventuel accord à intervenir avec la banque. Il a préféré passer les opérations à son insu et utiliser les fonds à d'autres fins. Dans un courriel du 3 août 2021 (***pièce 35, point 7***), il affirme avoir investi une partie conséquente de ses liquidités pour la création d'une petite boîte informatique 1218 SRL le 28 avril 2020 (sic !)[39] afin d'aider les professionnels victimes de la COVID 19 alors qu'il se savait redevable envers la concluante. Monsieur DAHMOUN s'est manifestement appauvri au préjudice de la concluante. Comme précisé ci-avant outre la somme de 40.000 €, Monsieur DAHMOUN s'était également réservé une somme de 30-35.000 € afin de procéder aux opérations de destruction du Hangar de Xhendremael (***pièces 17 et 18 du dossier YTIAX***), somme qui aurait pu être affectée au remboursement de la concluante (et qui n'a pas été non plus affectée à la destruction du hangar toujours existant !).

La SRL YTIAX en déduit que la concluante se trompe de cible et aurait dû agir en nullité des paiements effectués par Monsieur DAHMOUN en février 2020. Outre le fait que Monsieur DAHMOUN et la SRL YTIAX se sont bien gardés d'informer la concluante de la réalisation de l'opération de cession[40], l'affectation des fonds par Monsieur est toujours inconnue[41] de la concluante. C'est précisément l'objectif poursuivi par la SRL YTIAX et Monsieur DAHMOUN : remplacer des actifs immobilisés par et dans un moindre mesure des liquidités que Monsieur DAHMOUN s'est empressé de faire disparaître. Il est difficile de ne pas y voir une entrave au droit de recours des créanciers.

5.La SRL YTIAX précise dans ses conclusions de synthèse (p.12) que « *il convient de rappeler que Monsieur DAHMOUN n'a jamais été insolvable vu qu'il est toujours propriétaire d'un hangar de 135.000 € dont il retire des revenus locatifs confortables* ».

---

[39] Ce qui à nouveau contredit les déclarations fluctuantes de Monsieur DAHMOUN et de sa société YTIAX qui soutiennent que les fonds auraient été distraits durant le mois de février 2020, soit deux mois auparavant.
[40] Afin de se soustraire à toute saisie.
[41] Monsieur DAHMOUN écrit à son conseil le 16 février 2020 qu'il a dû faire face à une pluie de créances dont un redressement fiscal (***pièce 15 décies),*** ce qui serait à l'origine de la disparition des fonds **,** ce qui ne l'a pas empêché d'effectuer un apport un numéraire de 10.000 € deux mois plus tard à l'occasion de la constitution de la SRL 1218 (***pièce 13 sexies du dossier DAHMOUN ; pièce 45 du dossier de la concluante)***

C'est sans doute cette solvabilité avérée qui a conduit Monsieur DAHMOUN à solliciter début de l'année 2022 le bénéfice d'une procédure de règlement collectif de dettes et qui faisait écrire à la SRL YTIAX dans ses conclusions d'instance (***pièce 9 novodecies*, p.22**) qu'il était « ruiné et endetté à vie ». La concluante ne peut que paraphraser la motivation de la chambre des saisies de la Cour d'appel de Liège (***pièce, p.16) :***

« Les loyers que Jean-Michel DAHMOUN perçoit, qu'il chiffre entre 5.000 € et 12.000 € par an ne démontrent pas sa solvabilité. Pour rappel, la créance de la SA BNP PARIBAS FORTIS s'élève à plus de 60.000 €. Au demeurant, Jean-Michel DAHMOUN reconnait par ailleurs son insolvabilité puisqu'il écrit en termes de conclusions que la SA BNP PARIBAS savait qu'il n'avait plus d'argent puisqu'il lui reversait systématiquement toutes ses rentrées et qu'il a été admis à la procédure de règlement collectif de dettes…

Jean-Michel DAHMOUN ne produit au débat aucun élément établissant que la réalisation du hangar dont il est resté propriétaire permettrait de désintéresser la SA BNP PARIBAS FORTIS. Il indique en termes de conclusions que la régularisation des infractions urbanistiques a été refusée et qu'il devra être détruit… »

Le hangar de 592 m2 aujourd'hui valorisé par Monsieur DAHMOUN à 135.000 € est celui là même pour lequel il écrivait qu'il était grevé d'infractions urbanistiques irrégularisables (***pièces 14 bis, 15 ter, 15 sexies***), raison pour laquelle Monsieur DAHMOUN voulait se réserver un montant de 30-35.000 € pour procéder à sa démolition (***pièces 15 quater***). Le constat posé le 21 mars 2019 par la Cour d'appel de Liège relativement aux déclarations fluctuantes de Monsieur DAHMOUN (***pièce 4, p.8)*** demeure d'actualité**.** Monsieur DAHMOUN qui n'en est plus à une contradiction près indiquait également dans sa requête en règlement collectif de dette que le hangar était « à abattre » (***pièce 9 septdecies*, p.6).**

La valeur de 135.000 € donnée en mars 2017 par l'expert CHATELAIN correspond à la valeur intrinsèque[42] du bien et non à sa valeur de marché. L'expert précise que ce hangar doit être démoli. Il est évident que la mise en vente d'un tel bien par la concluante se serait soldée par un échec. C'est aussi la raison pour laquelle BELFIUS a exclut ce bien du périmètre du financement des actifs cédés au profit d'YTIAX (voir rapport chatelain, p.9 ; ***pièce 46).*** Contrairement à ce qu'indique la SRL YTIAX, la concluante ne dispose d'aucune information concernant les revenus qui seraient générés par ce bien qui doit être démoli. Monsieur DAHMOUN avait plaidé devant la chambre des saisies de la Cour d'appel de Liège (***pièce 9 octodecies*, p.3,12 et 33**) que le hangar hébergeait des caravanes[43] qui lui rapportaient des loyers annuels de

[42] C'est-à-dire les fonds qui devraient être mobilisés pour reconstruire un bien à l'identique.
[43] Ces baux ne sont évidemment pas enregistrés et les preneurs ne peuvent être identifiés.

5.000 € affectés volontairement à la réduction de la dette envers la concluante. Ce montant ne permet pas la réduction du principal de la dette de la concluante.

La SRL YTIAX s'interroge sur les raisons pour lesquelles ce hangar n'a pas été vendu par la concluante qui paraissent pourtant évidentes. La question peut être retournée à Monsieur DAHMOUN. Pourquoi n'a-t-il pas cédé son hangar dans le cadre d'une vente de gré à gré, qui lui aurait ainsi rapporté largement de quoi désintéresser la créance de la concluante ?

L'inventaire de pièces de Monsieur DAHMOUN fait état d'une pièce 106 intitulée « compromis de vente du hangar de Mr DAHMOUN ». Celle-ci n'est pas produite (sic !). Sur interpellation Monsieur DAHMOUN écrit que ceci s'explique par le fait que celui-ci n'est pas signé (***pièce 24 sexies***), ce qui ne l'empêche pas de l'intégrer dans son inventaire. A l'heure où la concluante écrit ces lignes, le compromis de vente n'est toujours pas produit.

3.2.4. Monsieur DAHMOUN avait connaissance ou devait connaître le caractère anormal de l'acte

1.En substituant à son patrimoine immobilier ainsi qu'aux fruits générés par ses immeubles (loyers), des titres non cotés en bourse, qui ont par la suite opportunément été donnés à ses deux enfants mineurs d'âge, Monsieur DAHMOUN ne peut prétendre avoir réalisé l'opération à d'autre dessein que celui de faire obstacle aux poursuites de la concluante alors qu'il se savait définitivement condamné par la Cour d'Appel de Liège à honorer ses engagements contractuels. Monsieur DAHMOUN écrit du reste le 18 juin 2021 (***pièce 24 bis, p.7, ses conclusions d'appel du 16 mars 2023, p.21) :***

« Pour rappel, la banque FORTIS bénéficie d'un titre exécutoire en rang 2 sans privilège, derrière BELFIUS, créancier hypothécaire de rang 1.

Malgré cela, la banque va procéder à l'exécution, me menacer et exercer des pressions telles que je serai obligé de vendre mon patrimoine immobilier »

YTIAX présente du reste l'opération comme étant une mesure de sauvegarde face à l'acharnement de la concluante et de son conseil.

La gravité de la faute doit être appréciée avec d'autant plus de sévérité que Monsieur DAHMOUN a profité d'un contexte de négociations entre les conseils des parties afin de tenir la concluante en haleine, et alors qu'il n'avait eu de cesse de rappeler (par le biais de Maître FONTAINE) que le montage financier évoqué, ne se ferait que pour autant qu'il puisse obtenir l'aval de la concluante (***pièces 10 à 15 sexies***).

Monsieur DAHMOUN et la SRL YTIAX poussent l'audace jusqu'à lui reprocher de ne pas avoir pris en temps utile, les mesures (suretés ?[44]) qui lui auraient permis de sauvegarder l'assiette de son gage alors que la concluante a fait preuve de modération en acceptant le dialogue alors qu'elle était parfaitement en droit d'exécuter la décision prononcée par la Cour d'appel de Liège allant même jusqu'à reprocher à la concluante et à son conseil de ne pas avoir réagi à sa proposition ce qu'il aurait interprété comme un accord tacite de la cession de tous ses droits à la SRL YTIAX. Monsieur DAHMOUN souffre manifestement d'une amnésie sélective. La concluante ne peut que renvoyer à l'Exposé des faits et à sa chronologie. Monsieur DAHMOUN multiplie les suppliques de manière telle que la concluante ne procède pas à l'exécution forcée alors qu'il tente d'obtenir de son partenaire banquier (BELFIUS SA) un refinancement passant par la constitution d'une Newco qui permettra de rembourser rapidement la concluante (***pièce 6 du dossier YTIAX***). Monsieur DAHMOUN se veut rassurant. Jusqu'au 17 juin 2019, Monsieur DAHMOUN se veut confiant quant à la possibilité de rassembler les fonds nécessaires à l'apurement de la totalité de la créance de la concluante (***pièce 14 du dossier YTIAX***). Le montage envisagé ne se ferait que moyennant l'accord de la concluante (***Pièce 15 quater, pièce 15 quinquies***) qu'il entend associer à l'opération, ce qu'il confirme encore le 30 juillet 2019 en rappelant que « *l'opération ne sera finalisée que moyennant l'accord préalable de votre cliente* ». Il est donc vain de prétendre déduire de l'absence d'exécution forcée des décisions judiciaires, la reconnaissance par la concluante du fait que la vente et/ou la saisie des actifs de Monsieur DAHMOUN ne lui aurait pas permis de recouvrer son dû[45].

La proposition pour solde de comptes - finalement proposée - n'est pas acceptée par la banque qui ne devrait recevoir (dans le schéma proposé par Monsieur DAHMOUN) que la somme de 40.000 € alors que le prix de cession des immeubles est de loin supérieur aux dettes contractées auprès du créancier hypothécaire BELFIUS. Il lui est répondu le 17 octobre 2019 que la différence s'expliquait en grande partie par la nécessité de prendre en charge les droits d'enregistrements (qui seraient retranchés du prix de 999.000 €) ce qui était une fois encore inexact puisque le prix s'entend hors droits d'enregistrements (***pièce 6, p.20***). Cette proposition est relayée le 28 octobre 2019 à la concluante qui doit néanmoins en débattre en Comité. Cette proposition est refusée le 22 janvier 2020**.** Le conseil de Monsieur DAHMOUN en est averti le 3 février suivant (***pièce 15 octies***). Monsieur DAHMOUN n'a toutefois pas attendu l'accord de la banque et cède ses droits réels à l'insu de la concluante dès le 15 novembre 2019. Monsieur DAHMOUN fait montre d'une particulière mauvaise foi lorsqu'il

[44] La concluante aperçoit mal comment elle aurait pu prendre d'office des garanties à charge de Monsieur DAHMOUN.

[45] Il est proposé à la concluante une solution de remboursement relativement rapide dans un contexte où rappelons-le, elle a déjà dû essuyer quatre années de procédures tant devant les juridictions de fond que devant le juge des saisies et qu'une exécution immédiate aurait inéluctablement conduit à une tierce-opposition de Monsieur DAHMOUN.

prétend pouvoir se retrancher derrière l'accord tacite de la concluante alors qu'il écrivait le 14 janvier 2020 « *qu'en l'absence d'accord de FORTIS quant au paiement d'une somme de 40.000 € pour solde de tout compte, Monsieur DAHMOUN a entrepris d'effectuer des versements mensuels de 500 €…* » (***pièce 15 septies***). La proposition confidentielle de la concluante est portée à la connaissance de Monsieur DAHMOUN le jour même (***pièce 15 nonies***[46]) et il répondra à son conseil le 16 février 2020 (**pièce 15 decies**[47]) « *qu'il prend bonne note de la position de la Fortis mais c'est bien trop tard. J'ai reçu une pluie de grosses créances dont un redressement fiscal pour ma maison d'Othée pour laquelle j'ai bénéficié d'un taux réduit et qu'apparemment j'aurais dû occuper un certain temps ».* Monsieur DAHMOUN savait donc pertinemment qu'aucun accord n'était intervenu avec la concluante et c'est sciemment que la cession ne lui a pas été révélée[48].

C'est également en vain que Monsieur DAHMOUN tente de déstabiliser la concluante et son conseil en prétextant l'existence d'une faute de ce dernier qu'il croit pouvoir déduire d'un courriel confidentiel adressé à Maître FONTAINE le 26 mai 2020 s'excusant à tort de son retard à répondre en perdant de ce fait de vue que le refus de la banque lui avait été porté à sa connaissance dès le 3 février 2020 (***pièce 15 octies***) soit de toute manière postérieurement à la cession patrimoniale du 15 novembre 2019. Cette question est périphérique, vu la cession consommée deux mois auparavant mais il convient de ne pas réécrire l'histoire dans le but de jeter l'opprobre sur la concluante et son conseil.

Monsieur DAHMOUN ne peut se prévaloir de sa propre turpitude pour tenir en échec l'action introduite par la concluante.

2. Enfin, la SRL YTIAX ne pourra être suivie en ce qu'elle soutient que le courriel du 17 octobre 2019 adressé par Maître Fontaine au conseil de la concluante traduisait incontestablement la volonté de Monsieur DAHMOUN de renier ses engagements antérieurs – de ne pas finaliser l'apport et la cession de son patrimoine immobilier à une Newco sans l'aval de la concluante – au motif que i) cette déclaration d'intention n'était plus assortie de la moindre condition ii) que Monsieur DAHMOUN annonçait la concrétisation de l'opération dans les prochaines semaines.

Un tel travestissement de la réalité laisse pantois. YTIAX feint d'oublier que :

[46] Versée aux débats débats par Monsieur DAHMOUN.
[47] Versée aux débats par Monsieur DAHMOUN.
[48] Monsieur DAHMOUN écrit dans ses conclusions d'appel qu'il s'attendait à ce que la concluante soit présente à l'acte de constitution d'YTIAX et à l'acte de cession de son patrimoine afin de s'y opposer. Encore aurait-il fallu qu'elle en soit informée.

-cette lettre s'inscrit dans un contexte de négociation global où Monsieur DAHMOUN a répété à l'envi qu'il ne ferait rien sans l'accord préalable de la concluante afin de la mettre en confiance (voir ci-avant)

-le conseil de Monsieur DAHMOUN emploie à dessein le conditionnel : « *une date pourrait être fixée dans les prochaines semaines ».* La concluante n'est évidemment pas avertie de l'imminence des actes. Au contraire, il lui est indiqué qu'en cas de refus de sa part et de saisie consécutive, elle ne percevrait rien. C'est précisément pour éviter cette saisie que Monsieur DAHMOUN pressentant le refus de la concluante s'est empressé de réaliser l'opération litigieuse.

- Le jour même, Monsieur DAHMOUN écrit à Maître Fontaine qu'en cas de refus de la concluante il annulerait la vente (pièce 25 du Dossier YTIAX). Ce courriel n'est pas adressé à la concluante qui n'est pas informé d'une date quelconque pour la passation des actes.

- Plus fondamentalement la lettre de Maître Fontaine du 17 octobre 2019 ne précise nullement que la concluante doit se positionner dans un certain délai et qu'en cas de refus ou d'absence de réaction de sa part, les actes seraient passés, ce qui aurait empêché Monsieur DAHMOUN et la SRL YTIAX de réaliser leurs desseins. Cette lettre est censée apporter les réponses aux interrogations de la concluante formulées le 9 septembre 2019 et Maître Fontaine d'écrire « *vous verrez …les raisons pour lesquelles il a un peu tardé à me revenir ».* Sachant que les actes notariés ont été passés moins d'un mois (soit le 25 novembre 2019) après l'envoi du courrier du 17 octobre 2019, force est de constater que Monsieur DAHMOUN a fait preuve d'un empressement particulier pour passer les actes. Monsieur DAHMOUN est bien mal placé pour reprocher à la concluante d'avoir tardé à répondre au courriel de son conseil. Le fait que la concluante n'ai pas réagi immédiatement à la lettre de rappel du 24 décembre importe peu, puisqu'à cette date les actes querellés étaient déjà passés. Le fait que Monsieur DAHMOUN ait jugé utile de distraire les liquidités obtenues de BELFIUS au lieu de les affecter au remboursement de son créancier dont il ne pouvait ignorer, quoi qu'il en dise, qu'il ne renoncerait pas à son dû n'énerve en rien ce qui précède.

3.2.5. La complicité de la SRL YTIAX est clairement établie

Au moment de l'apport / cession litigieuse au profit de la SRL YTIAX, Monsieur DAHMOUN en est l'unique fondateur, associé et administrateur.

En d'autres termes, Monsieur DAHMOUN est *« les yeux, les oreilles et la bouche »* de la personne morale qu'il représente. Il est toujours usufruitier de l'ensemble des titres dont la nue-propriété a été opportunément cédée à ses enfants mineurs.

La SRL YTIAX peut difficilement prétendre aujourd'hui ne pas avoir été informée du litige opposant Monsieur DAHMOUN à la concluante. Elle se fera d'ailleurs représenter par Monsieur DAHMOUN à l'audience tenue devant les premiers juges.

Le fait que par la suite, Monsieur DAHMOUN ait donné la nue-propriété de ses titres à ses enfants mineurs (ce qui renforce l'idée de la fraude paulienne) et ait démissionné de son poste d'administrateur au profit de son frère n'altère en rien ce constat.

Ce constat doit être sérieusement nuancé puisque dès le 9 septembre 2021, les deux enfants mineurs de Monsieur DAHMOUN dument représentés par leur père, agissant en qualité de représentant de l'actionnariat autorisent Monsieur DAHMOUN a exercé le suivi administratif de l'entreprise alors même qu'une plainte aurait été déposée à son endroit (***pièce 9 quinquies***). Plus, l'assemblée du 25 janvier 2022 constate que Monsieur DAHMOUN demeure investi de la fonction d'administrateur-délégué (***pièce 9 quaterdecies***) ce qui pose question sur l'effectivité de la démission présentée par la SRL YTIAX. Cette « démission » sera de courte durée. Monsieur DAHMOUN est réhabilité dans ses fonctions d'administrateur puisque son frère démission de ce poste lors de l'assemblée du 30 mai 2022 (**pièce 9 quindecies**).

3.2.6. Demande de dommages et intérêts formulée par la SRL YTIAX et Monsieur DAHMOUN pour fautes de la concluante/dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire

La SRL YTIAX tient la concluante pour responsable du dommage subi suite à l'exercice de l'action paulienne qui l'aurait privée de revenus. Outre le fait que la fraude paulienne est pleinement démontrée, l'on ne voit pas très bien de quels revenus la SRL aurait été jusqu' à présent privée. C'est bien au contraire YTIAX, contrôlée par Monsieur DAHMOUN qui a opportunément recueilli ses immeubles afin de profiter des revenus locatifs qu'ils génèrent.

Monsieur DAHMOUN qui n'a de cesse de se positionner en victime n'est pas crédible lorsqu'il écrit que l'absence de remboursement de la concluante serait de son fait alors qu'il fait tout ce qui est en son pouvoir pour éviter de régler son dû. En sus des faits qui justifie l'action paulienne, la concluante ne peut que renvoyer aux décisions prononcées tant par les juridictions de fonds que par les juridictions des saisies qui ne se sont pas méprises sur les intentions de Monsieur DAHMOUN qui a été jusqu'à porter plainte à l'endroit de la concluante et son conseil pour arriver à ses fins inavouables, sans oublier les attaques *ad hominem* ***(sous-farde IV du dossier de la concluante)*** visant à obtenir sinon l'abandon de la procédure à tout le moins le retrait du dossier du conseil de la concluante.

La demande de dommages et intérêts de Monsieur DAHMOUN et de sa société YTIAX s'inscrit dans ce contexte aussi maladroit que déplacé et doit être sanctionné par une indemnité de 2.000 € pour procédure téméraire et vexatoire.

3.2.7. Demande de réduction des intérêts et de termes et délais.

Monsieur DAHMOUN avait sollicité en instance la réduction du cours des intérêts moratoires et formulé une demande de termes et délais à raison de 5.000 € par an.

La concluante n'ayant pu répondre à cette demande formalisée dans les dernières conclusions de Monsieur DAHMOUN, les premiers juges avaient ordonné une réouverture des débats afin de permettre aux parties de s'en expliquer.

Il suffit de rappeler que les intérêts moratoires et autres accessoires de la dette ont été arrêtés par la Cour d'appel de Liège le 21 mars 2019 (***pièce 4***) qui avait également rejeté le moratoire sollicité par Monsieur DAHMOUN (Arrêt, p.11). L'autorité de chose jugée fait obstacle à la réitération d'une même demande en justice.

3.2.8. Indemnité de procédure

L'article 1022 du C.j autorise les Cours et tribunaux à majorer l'indemnité de procédure en fonction notamment de la complexité du dossier et du caractère déraisonnable de la situation.

Les parties appelantes ont sollicité une chambre à trois conseillers en excipant de la complexité du dossier (art 109bis du C.j). L'ordonnance de mise en état du 4 octobre 2022 fait droit à cette demande.

En outre, les intrigues incessantes de Monsieur DAHMOUN et de sa société qui multiplient les contradictions oblige la concluante à de nombreuses prestations afin de préserver ses droits. L'on ne peut que renvoyer aux considérations développées dans les présentes conclusions.

Monsieur DAHMOUN et la SRL YTIAX seront donc condamnés à une indemnité de procédure majorée estimée modérément à à 3.600 €.

PAR CES MOTIFS,

Confirmer le jugement dont appel, et de ce fait,

Rejeter l'exception de surséance soulevée par les défendeurs.

Déclarer la présente action paulienne recevable et fondée.

Dire inopposable à la concluante :

1)**L'acte d'apport en nature** des biens immobiliers suivants au profit de la SRL YTIAX suivant acte constitutif de la SRL YTIAX du 15 novembre 2019 :

Commune d'Oupeye – 6ième division – Houtain Saint Siméon

Dans un immeuble à propriétés multiples sis rue de l'Etat, 11, cadastré section B n°18/02D P0000, pour une contenance de 2581 m² :

L'espace Commercial dénommé « commerce » (situé au rez-de-chaussée), d'une superficie d'après plans, de 92,20 m², identifiant parcellaire réservé section B n°18/02T P0002, dont le revenu cadastral est actuellement indéterminé comprenant :

En propriété privative et exclusive : un espace commercial dénommé « boucherie » (pour l'accueil du public), un bureau, un local de rangement, un atelier de découpe, un atelier traiteur, deux frigos ;

En jouissance privative et exclusive : la terrasse devant le rez-de-chaussée reprise sur le liseré rose au plan dressé, dont question ci-dessous et deux places de parking (P3 et P4) ;

Copropriété indivision forcée : 311/1000ème des parties communes y compris le terrain.

Tel que ce bien est décrit au plan du géomètre Guy DUPONT, du 22 octobre 2019, enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation patrimoniale sous les références 62057/10113, et tel que ce bien est plus amplement décrit au terme de l'acte de base reçu par le Notaire PEDUZY.

Commune de Ans, 5ième division, ex-Xhendremael

Un terrain sis au lieu-dit « Iveleux », cadastré selon extrait de moins d'un an comme pâture section A n°716P P0000, pour une contenance de 380 m² et un revenu cadastral de 3 €.

Anciennement repris au dernier titre comme suit :

Commune d'Ans – 5ième division, ex-Xhendremael

Une pâture sise en lieu-dit « Iveleux », cadastrée suivant titre section A partie n°716K et suivant cadastre 716N pour une superficie de 3 ares 24 centiares.

Une pâture sise en lieu-dit « Iveleux », toujours cadastrée suivant titre section A partie n°752T pour une superficie de 58m².

Déclarer également inopposable à la concluante :

2) **La cession (vente)** effectuée par Monsieur DAHMOUN à la SRL YTIAX suivant acte notarié de Maître Manon PEDUZY du 15 novembre 2019 et portant sur les biens immobiliers suivants :

DESIGNATION DU BIEN

1/ COMMUNE D'AWANS - 5ème division - ex-OTHEE

1/Une maisons d'habitation sise rue du Cimetière, 14, cadastrée section B numéro 861F P0000 pour une contenance de mille cent seize mètres carrés (1.116m²) et un revenu cadastral de quatre cent nonante-neuf euros (499€).

2/Une maison d'habitation sise rue du Cimetière, 16bis, cadastrée section B 861G P0000 pour une contenance de cinquante-six mètres carrés (56m²) et un revenu cadastral de deux cent vingt-sept euros (227€).

L'ensemble repris au dernier titre comme suit :

« COMMUNE D'AWANS – 5ème division - OTHEE

Une maison d'habitation sur et avec terrain sise rue du Cimetière, numéro 14, cadastrée section B numéro 861/E pour une contenance de onze ares septante-deux centiares (11a 72ca). »

2/ COMMUNE D'ANS-5ème division-ex-XHENDREMAEL

Une maison d'habitation avec bureaux et dépendances, sise Nouvelle Route, 32, étant **le lot 1** pour une contenance de huit cent cinquante-trois mètres carrés (853m²), identifiant parcellaire réservé section A, numéro 752X P0000 à prendre dans un ensemble actuellement cadastré section A numéro 752V P0000, pour une contenance de dix-sept cent cinquante mètres carrés (1.750m²) et un revenu cadastral de trois mille sept cent trente-deux euros (3.732,00 €).

Tel que ce bien est repris sous liseré vert au plan du géomètre expert Monsieur DUPONT Guy de la sprl Dupont géomètre de Flémalle, enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'ADMINISTRATION GÉNÉRALE DE LA DOCUMENTA-TION PATRIMONIALE sous les références **62117/10093**, et n'ayant pas été

modifié depuis son enregistrement. Ledit plan restera ci-annexé après avoir été signé « ne variatur » par les parties et Nous, Notaire, et ne sera pas enregistré, ni transcrit.

Anciennement repris et sous plus grande contenance au dernier titre comme suit :

« COMMUNE D'ANS-5ème div-ex-XHENDREMAEL

1. Une maison d'habitation, avec atelier, dépendances et chemin d'accès, sur et avec terrain, sise Nouvelle Route, 32, cadastrée anciennement d'après titres section A partie des numéros 752 H et 716 H, numéro 752 P et suivant dernier titre section A numéro 752 V pour une superficie de dix-sept ares cinquante centiares (17a 50ca).

2. Une pâture sise en lieu-dit « Iveleux », cadastrée suivant titre section A, partie du numéro 716 K et suivant cadastre 716 N pour une superficie de trois ares vingt-quatre centiares (3a24ca)

3. Une pâture sise en lieu-dit « Iveleux », cadastrée suivant titre section A, partie du numéro 752 T pour une superficie mesurée de cinquante-huit centiares (58m²) ».

3/COMMUNE D'OUPEYE -6ème division-ex-HOUTAIN-SAINT-SIMEON

Dans un immeuble à unités multiples sis rue de l'Etat 11, cadastré section B, n°18/02DP0000 pour une contenance de deux mille cinq cent quatre-vingt-un mètres carrés (2581 m²) ;

L'espace habitation dénommé «**maison**», (situé au premier et deuxième étages), d'une superficie d'après plans de cent quatre-vingt-huit virgule huit mètres carrés (188,80m²), identifiant parcellaire réservé section B numéro 18/02T P0001, dont le revenu cadastral est actuellement indéterminé, comprenant :

-*en propriété privative et exclusive* : le jardin sur les côtés, à l'avant et à l'arrière de la construction ;

Au rez-de-chaussée : le hall d'entrée, l'escalier et le dégagement avec compteurs ;

Au premier étage : un hall d'entrée avec sa porte, un salon, une salle à manger, une cuisine, un WC, un vestibule, une buanderie, une terrasse ;

Au deuxième étage : un hall de nuit, quatre chambres, une salle de jeu, un espace de rangement, une salle de bain, un WC.

-en jouissance privative et exclusive : la terrasse devant le rez-de-chaussée reprise sous liseré bleu et deux places de parking ainsi l'escalier extérieur permettant l'accès au premier étage (P.1 et P.2)

-en copropriété et indivision forcée : **six cent quatre-vingt-neuf millièmes (689/1000ème)** des parties communes, y compris le terrain.

Tel que ce bien est décrit au plan du géomètre Guy Dupont, du 22 octobre 2019, enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'ADMINISTRATION GÉNÉRALE DE LA DOCUMENTATION PATRIMONIALE sous les références **62057/10113** ; et tel que ce bien est plus amplement décrit aux termes de l'acte de base reçu par ce jour par le Notaire PEDUZY, soussigné, en cours de transcription.

L'ensemble d'après un extrait de matrice cadastrale ne remontant pas à plus d'un an à dater des présentes.

Débouter Monsieur DAHMOUN de sa demande de réduction des intérêts moratoires et d'obtention de termes et délais.

Débouter la SRL YTIAX et Monsieur DAHMOUN de leur action reconventionnelle à l'égard de la concluante.

Les condamner solidairement ou *in solidum* à la somme de 2.000 € pour procédure téméraire et vexatoire.

Condamner les parties citées à l'intégralité des dépens de la présente procédure liquidés comme suit :

- citation : 394,05 €
- mise au rôle : pm.
- indemnité de procédure d'instance : 1.560 €
- indemnité de procédure d'appel : 3.600 €

TOTAL : 5.554,05 €

Liège le 6 juillet 2023.

Pour la concluante,
Son conseil,
Thierry CAVENAILE