

de manière durable un but économique, concernant un acte accompli dans la poursuite de ce but et qui ne relèvent pas de la compétence spéciale d'autres juridictions ».

Les parties défenderesses exercent la profession d'avocat. L'activité d'avocat est une activité d'entreprise au sens de l'article 573, 1^o, du Code judiciaire.

Par ailleurs, le litige porte sur le paiement de fournitures de toute évidence liées à cette activité (voy. en annexe de la citation, l'identification des montants figurant dans le décompte : « Fax », « Commande imprimés », « Lettre », « Retour toner », etc.). La citation est donc consécutive à des actes posés par les défendeurs dans le cadre de leur profession, avec un but économique.

Les défendeurs font cependant état des hésitations de la doctrine relative à l'assujettissement des avocats à l'article 573 du Code judiciaire.

L'interrogation était née de l'article 574 du Code judiciaire qui instaure une exception pour les litiges au sein des sociétés d'avocats, de notaires et d'huissiers, à la compétence spéciale du tribunal de commerce en matière de conflits internes aux sociétés.

La question se posait alors de l'extension de cette exception à l'article 573 du Code judiciaire, encore que le texte ne le prévoit pas expressément (voy. I. VEROUGSTRAETE et J.-P. LEBEAU, « Transfert de compétences : le tribunal de commerce devient le juge naturel de l'entreprise », *R.D.C.*, 2014, p. 548, n^o 10 ; D. MOUGENOT, « Les nouvelles compétences du tribunal de commerce », *J.T.*, 2014, p. 600).

Cependant, les premières décisions de jurisprudence postérieures à l'entrée en vigueur de la loi « juge naturel » ont estimé que rien ne justifiait l'extension à l'article 573 C. jud., de l'exception prévue à l'article 574, 1^o, du Code judiciaire (voy. Trib. arr. Flandre occ., 21 novembre 2014, *R.D.C.*, 2015, pp. 241-243).

Cette exception a en effet été édictée pour une raison spécifiquement expliquée dans les

travaux préparatoires (Chambre 2013-14, 3076/001, 11), dont il n'y a pas lieu de penser qu'elle concerne également l'attribution au tribunal de commerce des compétences définies à l'article 573 du Code judiciaire.

Le tribunal se rallie à cette jurisprudence qui va dans le sens de la primauté accordée dorénavant par le Code de droit économique et la loi « juge naturel », à la notion d'entreprise entendue dans son sens le plus large.

[...]

Observations

L'avocat est une entreprise au sens du Code judiciaire

Dans les deux jugements annotés, le tribunal d'arrondissement néerlandophone de Bruxelles et le tribunal de commerce de Mons et de Charleroi¹ tranchent la question, qualifiée de controversée², de savoir si un avocat peut être considéré comme une entreprise au sens du « nouvel » article 573, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code judiciaire.

L'interrogation naquit à la suite de la modification de l'article 573, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire par la loi du 26 mars 2014 modifiant le Code judiciaire et la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales en vue d'attribuer dans diverses matières la compétence au juge naturel³, lequel article dispose désormais que :

« (l) le tribunal de commerce connaît en premier ressort :

» 1^o des contestations entre entreprises, à savoir entre toutes personnes qui poursuivent de manière durable un but économique, concernant un acte accompli dans la poursuite de ce but et qui ne relèvent pas de la compétence spéciale d'autres juridictions ;

» (...) »⁴.

Le tribunal de commerce ne saurait, sur cette base juridique précise, être compétent pour

connaître des litiges impliquant des avocats que pour autant que ceux-ci puissent être considérés comme des « entreprises » au sens de la disposition.

La controverse découle (découlait ?) sans doute pour partie du fait que, par la même loi dite « du juge naturel », le législateur modifia aussi l'article 574, 1^o, du Code judiciaire qui donne pour compétence aux tribunaux de commerce de connaître des contestations pour raison d'une société régie par le Code des sociétés, ainsi que des contestations survenant entre associés d'une telle société, à l'exception des contestations dans lesquelles l'une des parties est une société constituée en vue de l'exercice de la profession d'avocat, de notaire ou d'huissier de justice.

Si argument sembla être déduit de cette modification par certains pour justifier l'exclusion des avocats du champ de l'article 573, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code judiciaire⁵, nous eûmes l'occasion de préciser qu'il ne nous semblait pas que l'on puisse tirer argument de la modification opérée dans l'article 574, 1^o, du Code judiciaire (qui exclut de la compétence des tribunaux de commerce les contestations pour raison d'une société régie par le Code des sociétés dans lesquelles l'une des parties est une société constituée en vue de l'exercice de la profession d'avocat, de notaire ou d'huissier de justice) pour justifier l'exclusion de ceux-ci du champ d'application de l'article 573, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code judiciaire⁶.

La jurisprudence fait sienne ce plaidoyer d'un assujettissement des avocats, en tant qu'« entreprises » au sens de l'article 573, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code judiciaire, à la compétence d'attribution des tribunaux de commerce pour autant, évidemment — et c'est là la seconde notion cardinale de la disposition — que les contestations concernent un acte accompli dans la poursuite de leur but économique⁷. Les jugements commentés⁸, qui ne sont point isolés à lire la jurisprudence du tribunal d'arrondissement de Flandre occidentale⁹ et celle du tribunal d'arrondissement de Flandre orientale¹⁰, partagent cette lecture de la nouvelle disposition.

(1) Dénommé désormais le tribunal de commerce du Hainaut.

(2) M. BAETENS-SPETSCHINSKY, « Actualités en matière de compétence (octobre 2013-janvier 2016) », in *Pot-pourri 1 et autres actualités de droit judiciaire*, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 54-55. Voy. aussi B. ALLEMEERSCH et J. BATS, « De hervorming van Justitie bekeken vanuit ondernemingsperspectief », *Cah. jur.*, 2015, p. 62.

(3) Loi dite « du juge naturel », *M.B.*, 22 mai 2014.

(4) L'ancienne disposition énonçait que : « (l) le tribunal de commerce connaît en premier ressort : 1^o des contestations entre commerçants relatives aux actes réputés commerciaux par la loi et qui ne sont pas de la compétence générale des juges de paix ou de la compétence des tribunaux de police ; (...) ». Sur la qualité de commerçant, voy. S. RUTTEN et F. DUPON, « De bevoegdheid (2001-2013) », *T.P.R.*, 2014, pp. 2075-2078.

(5) Voy. I. VEROUGSTRAETE et J.-P. LEBEAU, « Transfert de compétences : le tribunal de commerce devient le juge naturel de l'entreprise », *R.D.C.*, 2014, pp. 548 et 552 (on remarquera que J.-P. Lebeau, président du tribunal de commerce du Hainaut, laissa élégamment son opinion évoluer en ce qu'il fit partie des magistrats ayant rendu le jugement hennuyer publié).

Voy. encore D. MOUGENOT, « Les nouvelles compétences du tribunal de commerce », *J.T.*, 2014, p. 600. Voy. finalement, dans le même ordre d'idées, G. CLOSSET-MARCHAL, *La compétence en droit judiciaire privé - Aspects de procédure*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2016, p. 210.

(6) J. VANDERSCHUREN, « Ce qu'a modifié la loi dite "du juge naturel" du 26 mars 2014 », *R.D.J.P.*, 2015, p. 172. Voy. C. VAN SEVEREN, « Advocaten (vennootschappen) zijn "ondernemingen" (in de zin van art. 573, lid 1, 1^o Ger. W.) », *NjW*, 2015, p. 466 ; B. ALLEMEERSCH et T. REINGRABER, « De bevoegdheids(her)verdeling », in *Nieuwe Justitie*, Anvers,

Intersentia, 2014, p. 68 ou encore J. VANANROYE et K.-J. VANDORMAEL, « Boek I WER en Wet Natuurlijke Rechter. Van handelsrecht naar ondernemingsrecht », in *Het Wetboek van economisch recht : van nu en straks ?*, Anvers, Intersentia, 2014, p. 47.

(7) Cet article ajoute et précise que ces contestations ne doivent pas relever de la compétence spéciale d'autres juridictions.

(8) Dans le premier, le juge de paix du canton de Woluwe-Saint-Pierre, saisi d'une demande introduite par un avocat visant à faire condamner un autre avocat dont il était le stagiaire à lui payer un montant qu'il estimait lui être dû, avait soulevé d'office un moyen déduit de son incompétence et renvoyé la cause devant le tribunal d'arrondissement pour qu'il soit statué sur celui-ci. Dans le second, le tribunal de commerce de Mons et de Charleroi, saisi par une entreprise d'une demande de paiement d'une somme due pour des

fournitures de bureau laissée en souffrance par des avocats, statua sur sa compétence par application de l'article 639, alinéa 3, du Code judiciaire, les défendeurs ayant soulevé un déclinatoire de compétence et le demandeur ne sollicitant pas le renvoi devant le tribunal d'arrondissement.

(9) Trib. arr. Flandre occ., 21 novembre 2014, *J.J.P.*, 2015, pp. 24-27 ; *R.D.C.*, 2015, pp. 241-243, note ; *NjW*, 2015, pp. 463-465, note C. VAN SEVEREN, « Advocaten (vennootschappen) zijn "ondernemingen" (in de zin van art. 573, lid 1, 1^o Ger. W.) », pp. 465-466. La situation rencontrée était celle d'une société d'avocats qui poursuivait le paiement d'un état d'honoraires.

(10) Trib. arr. Flandre or., 17 novembre 2014, *J.J.P.*, 2015, pp. 23-24. La situation rencontrée était celle d'un avocat, personne physique, qui poursuivait le paiement d'un état d'honoraires.

Concluons donc de tout ceci, que, d'une part, le tribunal de commerce est compétent pour les contestations entre un avocat et une entreprise, l'article 573, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code judiciaire visant « des contestations entre entreprises », d'autre part, le même tribunal peut être compétent lorsque la demande est formée par un demandeur qui n'est pas une entreprise à l'encontre d'un avocat, l'article 573, alinéa 2, du Code judiciaire disposant que « (l)a demande dirigée contre une entreprise peut également être portée, aux conditions visées à l'alinéa 1^{er}, 1^o, devant le tribunal de commerce, même si le demandeur n'est pas une entreprise »¹¹.

Si la jurisprudence publiée a trait à des contentieux de récupération d'honoraires d'avocats et de récupération de factures dues par ceux-ci, il n'est aucune raison de douter que le tribunal de commerce soit pareillement compétent dans les situations où une entreprise entend mettre en cause la responsabilité d'un avocat¹².

Justin VANDERSCHUREN
Assistant à l'Université catholique de Louvain
Avocat

BAIL COMMERCIAL

- Refus de renouvellement
- Indemnité d'éviction

Justice de paix de Tournai II,
10 février 2015

Siège : D. Chevalier.

Plaid : MM^{es} M. Claeyss et P. Kensier.

(Ristorante Italia Chez Pietro s.p.r.l. c. La Bizetoise s.a.).

L'intention de reconstruire l'immeuble qui explique le refus de renouvellement d'un bail commercial est réalisée par le bailleur dans le délai fixé à l'article 25, alinéa 1^{er}, 3^o, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux dès lors qu'elle est matérialisée d'une manière sérieuse et incontestable dans ce délai.

La loi n'exige pas que les travaux de gros œuvre soient entamés endéans les six mois de la fin du bail.

(Extraits)

I. Les faits de la cause.

L'action s'inscrit dans le cadre d'une convention de bail commercial conclue entre les parties le 29 mai 1995, aux termes de laquelle la défenderesse donnait en location à la demanderesse le rez-de-chaussée commercial, de même qu'une partie du premier

étage, d'un immeuble sis à Tournai, (...), moyennant le paiement d'un loyer mensuel qui atteignait 2.385,61 EUR en fin de location.

Ce bail entra en vigueur le 1^{er} juin 1995, et expira le 31 mai 2013 par suite du refus de renouvellement exprimé par la défenderesse, dans les termes suivants : « je ne puis toutefois y consentir pour la raison suivante, conformément à l'article 16, I, 3^o, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ; en effet, je désire démolir l'immeuble et ensuite le reconstruire dans les conditions énoncées par ladite disposition ».

Peu après l'échéance contractuelle du 31 mai 2013, la demanderesse lança citation contre la défenderesse pour se voir allouer l'indemnité d'éviction d'un an de loyer visée à l'article 25, 1^o, de la loi sur les baux commerciaux.

Par jugement du 3 décembre 2013, nous avons accueilli cette demande, et condamné la défenderesse à payer à la demanderesse la somme réclamée de 28.627,32 EUR, à majorer des intérêts judiciaires et des frais et dépens de l'instance ; le compte-tiers du conseil de la demanderesse fut crédité de cette somme le 6 janvier 2014 (sous réserve d'appel).

[...]

II. L'objet des demandes.

Dans le cadre de l'action dont nous sommes actuellement saisi, la demanderesse reproche à la défenderesse d'avoir violé l'article 25, 3^o, de la loi sur les baux commerciaux, qui énonce que le bailleur est tenu au paiement d'une indemnité d'éviction de trois ans de loyer — majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé — si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois et pendant deux ans au moins, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur.

C'est ainsi que la demanderesse postule à présent la condamnation de la défenderesse à lui payer une indemnité d'éviction complémentaire de 57.254,64 EUR correspondant à deux années de loyer, outre une somme de 118.497,51 EUR destinée à réparer l'intégralité du préjudice qu'elle affirme avoir encouru par suite du refus du renouvellement du bail conclu le 29 mai 1995.

De son côté, la défenderesse conteste cette double réclamation, et affirme avoir bien entamé les travaux ayant motivé son refus de renouvellement du bail, endéans les six mois du terme de celui-ci ; à l'appui de son affirmation, elle produit notamment un constat dressé par l'huissier de justice D. daté du 29 novembre 2013, qui, à l'en croire, ferait foi de la réalité des travaux de démolition entamés à l'intérieur de l'immeuble.

À titre principal, elle estime par conséquent que l'article 25, 3^o, de la loi sur les baux com-

merciaux n'est pas applicable en l'espèce, cependant qu'à titre subsidiaire, elle conteste les diverses indemnités réclamées par la requérante.

[...]

III. Appréciation.

III.1. La demande principale.

C'est à tort que la demanderesse soutient que la défenderesse ne respecta pas le motif du refus de renouvellement du bail — volonté de démolir et de reconstruire l'immeuble (article 16, I, 3^o, de la loi sur les baux commerciaux) — endéans les six mois de la fin du bail, au motif qu'aucun travail affectant le gros œuvre des locaux n'aurait été entamé avant le 30 novembre 2013.

À cet égard, la doctrine la plus autorisée en la matière, citant la jurisprudence de la Cour de cassation, enseigne ce qui suit (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2011, n^o 1133) :

« Le délai de six mois est généralement interprété comme ne signifiant pas que l'occupation ou l'exécution des travaux doivent avoir été commencées dans les six mois ; il suffit que cette intention ait été matérialisée d'une manière sérieuse et incontestable dans ce délai et, ajouterons-nous, que le bailleur n'ait donné au bien aucune autre affectation qui empêcherait définitivement de réaliser l'intention qui a justifié l'éviction.

» Ce principe a été entériné par la Cour de cassation à propos de travaux : il suffit que le bailleur réalise son intention de reconstruction dans le délai déterminé : l'introduction d'une demande de l'autorisation légalement requise pour les travaux peut, selon les circonstances, faire partie de la réalisation de cette intention. La loi n'exige pas que les travaux mêmes doivent avoir commencé dans le délai de six mois (Cass., 25 février 2005, *Pas.*, 2005, p. 476) ».

Or, en l'espèce, il est indéniable que la défenderesse matérialisa son intention de démolition des lieux dans le délai légal de six mois suivant la fin du bail, d'une manière sérieuse et incontestable.

Le procès-verbal dressé le 29 novembre 2013 par l'huissier de justice suppléant D. en fait la démonstration, en ce que l'intéressé constata ce qui suit :

« À l'arrière du bâtiment, côté de la rue (...), se trouvent stationnées des camionnettes. Un container est présent destiné à recevoir les gravats, pierres et briques provenant de l'immeuble. Sur la terrasse, trois ouvriers sont affairés à installer un conduit plastifié (goulotte d'évacuation) entre le balcon et le container. Dans l'immeuble, je constate la présence d'encombrants divers. Ceux-ci sont évacués dans le container par la goulotte installée et par dessus le balcon. Des morceaux de chambranle et menuiserie diverse [sic] provenant de la démolition de l'intérieur de l'immeuble sont évacués dans le container ».

(11) Afin d'être complet, relevons que ce même article 573, alinéa 2, du Code judiciaire précise finalement qu'« (e)st, à cet égard, nulle,

toute clause attributive de compétence antérieure à la naissance du litige ».

(12) Le demandeur qui est une entre-

prise devra saisir le tribunal de commerce (article 573, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code judiciaire) tandis que le demandeur qui n'en est pas une le pourra

(article 573, alinéa 2, du Code judiciaire).