

Copie non signée délivrée en application
du l'article 792 du Code Judiciaire.
Exempt du droit d'expédition (Art. 260/2°
du Code d'Enregistrement).

	Expédition		Titre européen
Numéro de répertoire [REDACTED]	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 5 octobre 2020	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle [REDACTED]			

ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du second canton de
Mons

JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

Le juge de paix prononce le jugement suivant dans l'affaire de :

- [REDACTED]

ayant pour avocat [REDACTED], dont les bureaux sont situés à [REDACTED]

- [REDACTED], inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises
sous le numéro [REDACTED]

ayant pour avocat [REDACTED]

partie demanderesse au principal, partie défenderesse sur reconvention

- [REDACTED], inscrite à la Banque Carrefour des
Entreprises sous le numéro [REDACTED]

ayant pour avocat Maître Christophe Taquin, dont les bureaux sont situés à 7000 Mons, Rue du Parc
19

**partie défenderesse au principal, partie demanderesse sur reconvention, partie demanderesse sur
incident**

- [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED]

ayant pour avocat Maître [REDACTED], dont les bureaux sont situés à [REDACTED]

- [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED]

ayant pour avocat Maître [REDACTED], dont les bureaux sont situés à [REDACTED]

partie défenderesse en intervention forcée et garantie

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par citation du 5 août 2019.

Le juge de paix a entendu toutes les parties à l'audience du 7 septembre 2020.

Le juge de paix a tenu compte des actes de procédure (dont la citation en intervention forcée du 10 septembre 2019, les conclusions déposées par chacune des parties) et des pièces déposées par les parties.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été appliquée.

Motivation

I. Objet des demandes

La demande principale de [REDACTED] et de la [REDACTED]

Elle a pour objet d'entendre :

- dire pour droit que le bail commercial ayant lié les parties est venu à échéance le 14 avril 2019 ;
- condamner la défenderesse à restituer les lieux quittes et libres de toute occupation, dans les 8 jours de la signification du jugement, ceci sous peine d'expulsion ;
- dire pour droit que toute somme payée depuis le 15 avril 2019 l'a été à titre d'indemnité d'occupation ;
- condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation de 25 €/jour à dater du 15 avril 2019 jusqu'à la libération effective des lieux, sous déduction des montants déjà payés pendant cette période et non imputable à un loyer antérieur ;
- condamner la partie défenderesse au paiement des dépens de l'instance.

Les demandes reconventionnelle et incidente de la [REDACTED]

Elles ont pour objet d'entendre :

- prononcer aux torts des défendeurs sur reconvention et des défendeurs sur incident l'annulation de la vente avenue en date du 15.01.2018, par devant Me [REDACTED] notaire de résidence à Mons, par laquelle l'immeuble sis à [REDACTED] été vendu pour le prix de 150.000 € ;

- donner acte à la [REDACTED] de son offre d'acquérir ledit bien au même prix de 150.000 € ;
- condamner in solidum les défendeurs sur reconvention et les défendeurs sur incident à payer la somme de 18.460 €, échéance du 15.02.2020 incluse ;

à titre subsidiaire :

- condamner les défendeurs sur reconvention à payer la somme de 17.040 € et autoriser la concluante à se maintenir dans les lieux, sans payer de loyer, jusqu'au parfait paiement de cette somme et de ses accessoires en intérêts et frais de justice;
- condamner les défendeurs sur incident à payer la somme de 100.000 € au titre de dommages et intérêts ;
- condamner les demandeurs au principal, défendeurs sur reconvention et défendeurs sur incident aux frais et dépens.

II. Éléments de fait

Le 27 février 2003, une [REDACTED] conclut un contrat de bail commercial d'une durée de 9 années pour le rez-de-chaussée commercial du bien immeuble sis à [REDACTED] moyennant un loyer mensuel de 620,00 €.

Le 1er avril 2006, [REDACTED] ont signé un contrat de bail d'une durée de 9 années pour le rez-de-chaussée commercial précité, moyennant un loyer mensuel de 710,00 €, les lieux étant loués à destination d'un commerce d'alimentation.

Le 28 février 2011, la [REDACTED] a vendu le bien précité à Mr et Mme [REDACTED].

Le 15 janvier 2018, Mr et Mme [REDACTED] ont vendu ce même immeuble à Mme [REDACTED].

Par ce dernier acte, les vendeurs déclarent que le rez-de-chaussée commercial est occupé dans le cadre d'un contrat de bail à des conditions bien connues de l'acquéreur, lequel est subrogé dans les droits et obligations des vendeurs à l'égard des locataires, le reste de l'immeuble étant libre d'occupation.

Par un envoi recommandé du 13 avril 2018, les nouveaux propriétaires du bien ([REDACTED]) ont résilié le contrat de bail commercial, le motif du congé étant l'occupation personnelle des lieux loués par la société [REDACTED].

Le 22 novembre 2018, le conseil de la [REDACTED] a répondu que le congé notifié est illégal, notamment parce qu'il a été donné pour exploiter un commerce similaire, outre que la vente a été passée en fraude des droits de la [REDACTED] (au motif qu'il ne lui a pas été préalablement notifié les conditions auxquelles les propriétaires étaient disposés à vendre le bien) qui conteste ainsi la validité du titre de la [REDACTED].

Le 16 mai 2019, le conseil de la société [REDACTED] a indiqué que la société [REDACTED] occupe les lieux sans titre ni droits depuis le 14 avril 2019, tout montant perçu à partir de cette date n'étant accepté qu'à titre d'indemnité d'occupation.

Le 13 septembre 2019, le conseil de la [REDACTED] a notamment répondu que celle-ci propose de poursuivre le paiement des loyers, de préférence sur un compte commun ouvert par la société [REDACTED] d'une part et par [REDACTED] d'autre part, et ce pour compte de qui il appartiendra.

Cette proposition a été refusée le 17 septembre 2019 par le conseil de la société [REDACTED] et de Mme [REDACTED], au motif que sa cliente est pleine propriétaire jusqu'à ce que le Juge se prononce sur sa demande de résolution de la vente.

III. Discussion

Sur la compétence du Juge de paix

Par conclusions, [REDACTED] ont soulevé que le Juge de paix n'est pas compétent pour connaître de la demande en annulation de la vente du 15 janvier 2018 formulée par la [REDACTED].

A l'audience, ils se sont ralliés à l'analyse des autres parties, étant que ladite demande est l'accessoire d'une contestation liée à l'échéance d'un contrat de bail (voy. l'objet de la demande principale) qui relève bien de la compétence matérielle du Juge de paix (article 591, 1° du Code judiciaire).

A cet égard, il a en effet été souligné que le juge compétent pour connaître de la demande est également le juge des incidents et des questions préliminaires, même si celles-ci, introduites à titre de demandes principales, devraient relever de la compétence d'une autre juridiction (voy. G. CLOSSET-MARCHAL, La compétence en droit judiciaire privé, Larcier, 2009, p. 16 ; Cass., 5 nov 2012, JT, 2013, p. 320, concernant les défenses ; Cass., 10 nov 2000, RG C.98.0152.N, concernant les questions préliminaires).

Sur l'annulation de la vente du 15 janvier 2018

Le moyen soulevé à l'appui de cette demande consiste à faire valoir que [REDACTED] n'ont pas observé la clause de préférence inscrite à l'article 19 du contrat de bail et ce, aux motifs que :

- d'abord, ils n'ont pas notifié à la société [REDACTED] le prix et les conditions auxquelles ils étaient disposés à vendre le bien, se contentant d'annoncer au gérant de la société leur intention de vendre, se montrant ouverts à une offre qui leur serait faite ;
- ensuite, les bailleurs se sont abstenus de notifier à la société [REDACTED] le prix et les conditions offerts par Mme [REDACTED] et la sprl [REDACTED] et ce, pour lui permettre de faire offre égale et bénéficier de la préférence.

1.

Le tribunal retient des éléments du dossier que lorsque Mr et Mme [REDACTED] acquièrent le bien immobilier litigieux en date du 28 février 2011, la société [REDACTED] en occupe le rez-de-chaussée commercial suivant le contrat de bail du 1er avril 2006.

En tout cas, Mr et Mme [REDACTED] ne produisent pas l'acte authentique du 28 février 2011 ou encore la preuve d'un paiement persistant du loyer originaire de 620,00 € pour établir le contraire.

2.

Cette convention du 1er avril 2006 (comme celle du 27 février 2003) prévoit en son article 19 que :

«En cas de vente de l'immeuble de gré à gré, le preneur jouit d'un droit de préférence.

A cet effet, le bailleur s'engage à notifier au preneur, par lettre recommandée, le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien.

Le preneur dispose de trente jours à dater de la réception de l'offre du bailleur, pour notifier à celui-ci, par la même voie, son acceptation ou son refus. L'absence de réponse dans les trente jours équivaut à un refus.

En cas de refus, le bailleur ne pourra toutefois vendre l'immeuble de gré à gré une tierce personne, sans informer le preneur par lettre recommandée du prix et des conditions offerts.

Le preneur dispose alors d'un nouveau délai de trente jours pour faire une offre égale, auquel cas l'immeuble lui sera acquis.

En cas de refus ou d'absence de réponse dans les trente jours, le droit de préférence au preneur est définitivement périmé. »

3.

Mr et Mme [REDACTED] avaient donc l'obligation de notifier leur décision de vendre leur immeuble et ce, dans en observant les deux règles précitées de notification et d'information (« le bailleur s'engage à notifier ... », « le bailleur ne pourra toutefois ... sans informer ... »).

Ce qu'ils ont certes tenté de faire par un courrier du 4 mars 2017 (adressé à un des cessionnaires, en 2008, de la totalité des parts sociales de la sprl [REDACTED]), Mr et Mme [REDACTED] s'exprimant comme ceci :

« La vente sera faite au prix le plus offrant.

Si vous êtes intéressé pour l'achat, pourriez-vous me le faire savoir et éventuellement faire une offre dans les meilleurs délais dès la réception de cette recommandée. »

Il n'y est néanmoins question ni du prix ni des conditions de vente envisagées.

La société [REDACTED] indique que l'échange de points de vue qui en est résulté (sur le prix souhaité par le vendeur, et la suggestion du locataire de faire évaluer le bien par un expert) n'a pas connu de suite.

En tout cas, quand bien même Mr et Mme [REDACTED] ont pu estimer être en présence d'un refus de la société [REDACTED], il n'est pas démontré que la seconde condition inscrite à la disposition conventionnelle relative au droit de préférence a été respectée.

A cet égard, l'attestation d'un témoin, de surcroît isolée et produite *in tempore suspecto*, ne suffit pas à remédier aux exigences de précision, au travers d'un écrit, quant aux conditions de l'offre (dont le prix), et de date certaine (l'envoi recommandé faisant courir le délai d'option).

En conclusion, l'acte authentique de vente de l'immeuble litigieux est intervenu le 15 janvier 2018 sans que la locataire, la société [REDACTED], ait effectivement été informée « du prix et des conditions offerts » par Mme [REDACTED] et la sprl [REDACTED] et ait pu faire une offre égale.

Par ailleurs, il ne peut être fait le reproche à la société [REDACTED] de n'avoir donné une suite écrite au courrier du 4 mars 2017 et en être déduit une renonciation à son droit de préférence. Le tribunal soulignant à ce propos qu'il appartient plutôt à Mme [REDACTED] et à la sprl [REDACTED] d'avoir égard à l'adage selon lequel « nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude » (« Nemo auditur propriam turpitudinem allegans »).

4.

Sur la déchéance du droit de préférence par défaut d'exercice en 2011

Pour faire obstacle au non-respect du droit de préférence ainsi établi, il est soutenu que ce droit de préférence est un droit autonome, indépendant de la convention de bail et qu'en l'occurrence, il n'avait pas été exercé par le locataire commercial lors du transfert de propriété de 2011, de sorte qu'il convient de considérer que la société [REDACTED] avait renoncé au bénéfice de ce droit et en était déchu.

Le tribunal ne peut suivre cette thèse.

En effet, la renonciation tacite à un droit ne se présume pas et ne peut être déduite que de faits qui ne sont susceptibles d'aucune autre interprétation (Cass., 28 septembre 2017, C.17.0211.N, www.juridat.be).

A cet égard, alléguée valoir renonciation au droit de préférence, la poursuite du paiement des loyers peut, nécessairement, aussi avoir pour signification primaire que le locataire entend ne pas être l'auteur d'un manquement contractuel grave de nature à entraîner la résolution du bail.

En tout cas, le tribunal relève à nouveau que Mr et Mme [REDACTED] ont eux-mêmes considéré que la société [REDACTED] demeure titulaire d'un droit de préférence et lui ont ainsi notifié le courrier précité du 4 mars 2017.

5.

Sur la disparition du droit de préférence par l'effet de l'échéance du bail initial

La reconduction du contrat à son échéance donne naissance à un nouveau contrat identique au premier (Ph. Wery, Droit des obligations, vol. 1, Théorie générale du contrat, Larcier, 2011, n° 963, p. 897).

La clause relative au droit de préférence accordé au preneur, comme celle relative à la protection du preneur en cas d'expulsion par le nouveau propriétaire du bien (article 20 du contrat de bail), fait partie intégrante du contrat de bail commercial et participe à son économie.

Le tribunal considère ainsi que le droit de préférence n'a pas disparu lors de la reconduction du bail.

Il a été jugé en ce sens que le renouvellement du bail, pour une durée indéterminée par l'effet de la reconduction tacite, emporte que toutes les clauses contractuelles (dont celle relative au droit de préférence) figurant dans l'*instrumentum* originaire restent la loi des parties et donc s'imposent à elles (voy. Cour d'appel, Liège, 30 septembre 2008, R.G. 2007/1207, www.juridat.be).

Par identité de motif à ce qui a été dit ci-avant, il convient aussi de relever qu'en mars 2017, Mr et Mme [REDACTED] n'ont nullement considéré que la clause contractuelle relative au droit de préférence n'aurait pas été reconduite en avril 2015, de la même manière que les autres dispositions du bail.

6.

Sur la « sanction » ou réparation en nature du non-respect du droit de préférence

« L'inobservation par le vendeur du droit de préférence n'entraîne pas en principe la nullité du contrat de vente conclu en violation du droit de préférence. Lorsque l'acquéreur se révèle responsable de la rupture du contrat, car tiers-complice de cette rupture, et que le vendeur est également à la cause, le juge peut prononcer la nullité de la vente à titre de réparation du dommage subi par le bénéficiaire du droit de préférence à la suite de cette tierce-complicité à la rupture de contrat commise par le vendeur. » (Cass., 27 avril 2006, C.04.0591.N, www.juridat.be)

Cet enseignement trouve à s'appliquer en la présente espèce.

En ne se préoccupant pas du droit de préférence de la sprl [REDACTED] qu'ils connaissaient au moment de la vente, Mme [REDACTED] et la sprl [REDACTED] ont participé consciemment à sa violation et se sont rendus coupable de tierce complicité justifiant l'annulation de la vente consentie à leur profit (voy. leurs conclusions de synthèse, p. 14, où ils concèdent s'être limités à la déclaration des consorts [REDACTED] « qu'ils avaient respecté rigoureusement leurs obligations contractuelles »).

Il est ainsi fait droit à la demande de la société [REDACTED] de réparation en nature de la violation de son droit de préférence par Mr et Mme [REDACTED] et de la faute extra-contractuelle commise par Mme [REDACTED] et la sprl [REDACTED]. A cet égard, en ce qu'il s'agit d'une « offre égale », il est aussi donné acte à la sprl [REDACTED] de son offre (à Mr et Mme [REDACTED]) d'acquérir le bien immeuble en litige pour le prix de 150.000,00 €.

Ceci d'autant plus que la sprl [REDACTED] y exerce son activité commerciale depuis de nombreuses années.

7.

Sur les autres conséquences de l'annulation susvisée

7.1.

La demande principale de validation du congé notifié par Mme [REDACTED] et la sprl [REDACTED] (avec échéance le 14 avril 2019) et de restitution (voire d'expulsion) des lieux par la société [REDACTED] est nécessairement non fondée.

7.2.

La sprl [REDACTED] fait valoir, à raison, qu'il découle de l'annulation de la vente du 15 janvier 2018 que Mme [REDACTED] et la sprl [REDACTED] sont censés n'avoir jamais été bailleurs, de sorte qu'ils doivent rembourser les loyers versés sans cause (soit $26 \times 710 \text{ €} = 18.460,00 \text{ €}$ pour la période du 15 janvier 2018 au 15 février 2020).

Ce chef de demande n'est en soi pas contesté par Mme [REDACTED] et la sprl [REDACTED], ni son décompte susvisé ; mais bien par Mr et Mme [REDACTED] au motif qu'ils n'ont pas perçus lesdits montants au titre de loyers.

Il est donc partiellement fait droit à ce chef de demande, à l'égard de la partie demanderesse au principal.

Eu égard aux limites de la saisine du tribunal, il appartiendra aux parties de faire leurs comptes pour le surplus, le paiement des loyers devant désormais se poursuivre au profit de Mr et Mme [REDACTED].

Sur les frais et dépens

En application de l'article 1017, alinéa 1, du Code judiciaire, les frais et dépens sont mis à charge de Mme [REDACTED] et la sprl [REDACTED] ainsi que de Mr et Mme [REDACTED] qui, tous, succombent dans les cadre des instances mues.

Décision

Le juge de paix, statuant contradictoirement,

Sur la demande principale :

Reçoit la demande mais la déclare non fondée ;

En déboute la partie demanderesse ;

Sur les demandes reconventionnelle et sur incident :

Reçoit les demandes et les déclare fondées dans la mesure qui suit,

Condamne Mr et Mme [REDACTED] à intervenir en la cause portant le n° de R.G. [REDACTED] mue par Mme [REDACTED] et la SPRL [REDACTED] à l'encontre de la [REDACTED] ;

Prononce aux torts des défendeurs sur reconvention et des défendeurs sur incident l'annulation de la vente avenue en date du 15.01.2018, par devant Me [REDACTED], notaire de résidence à Mons, par laquelle l'immeuble sis à [REDACTED] a été vendu pour le prix de 150.000 €,

Donne acte à la SPRL [REDACTED] de son offre d'acquérir ledit bien au même prix de 150.000 €,

Condamne la partie défenderesse sur reconvention, Mme [REDACTED] et la sprl [REDACTED] à payer à la SPRL [REDACTED] la somme de 18.460 €, échéance du 15.02.2020 incluse ;

Déboute la SPRL [REDACTED] du surplus de sa demande ;

Sur les frais et dépens :

Condamne Mme [REDACTED] et la sprl [REDACTED] ainsi que de Mr et Mme [REDACTED] au paiement des frais et dépens, non liquidés par la SPRL [REDACTED] à défaut d'état ;

Condamne [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED], inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro [REDACTED], au paiement du droit de mise au rôle de 50,00 €, chacun à concurrence de la somme de 25,00 €. Ce droit de mise au rôle doit être payé à l'Etat Belge sur invitation.

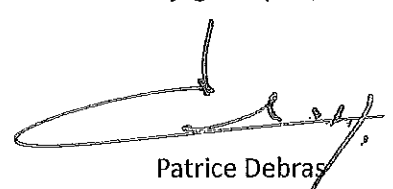
Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du **lundi cinq octobre deux mille vingt** de la Justice de paix du second canton de Mons, par **Patrice Debras, juge de paix**, assisté de **Etienne Blairon**, greffier délégué.

Le greffier délégué,



Etienne Blairon

Le juge de paix,



Patrice Debras