

CONCLUSIONS DE SYNTHESE

Pour : **LA S.A. LE STADE SPORT BAR,**
Carrefour des entreprises n° 0864.085.403
Siège social : avenue d'Itterbeek, 2 à 1070 Bruxelles

DEFENDERESSE

Ayant pour conseil Me Guy San Bartolome Sarrey, avocat,
Dont le cabinet est établi avenue Louise, 522 à 1050 Bruxelles

Contre : **Madame CHRISTINY, sans profession,**
Domiciliée rue de la Démocratie, 43, à 1070 Bruxelles

Et

Madame Christine CULLUS, sans profession,
Domiciliée rue du Culot, 35, 1380 Lasne

DEMANDERESSES

Ayant pour conseil Maître Bentin De Roover, avocat,
Dont le cabinet est établi avenue Charles de Tollenaere, 13, à
1070 Bruxelles

Et

Maître Alain HENDERICKX, avocat,
Dont le cabinet est établi rue de Stassart, 48 Bloc C/bte 6 à
1050 Bruxelles

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BRUXELLES
R.G. : G15/01238

Vu la citation en faillite du 20.04.2015 ;
Vu le calendrier de procédure ;

PREALABLE

Attendu que les demandereses devaient déposer leurs conclusions, selon le calendrier acté l'audience d'introduction, pour le 22.05.2015 ;

Qu'elles ont été déposées et communiquées le 26.05.2015 et doivent par conséquent être écartées des débats ;

DISCUSSION

Attendu que les demandereses citent la concluyente en faillite visant l'art. 735 CJ.

Attendu que les demandereses sollicitent jugement sur base de quatre montants dont les trois premiers représentent des arriérés de loyer.

Qu'il y a lieu de noter que les deux premiers montants font l'objet de procédure actuellement pendante devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Attendu que la concluyente n'est ni en état de cessation de paiement ni en ébranlement du crédit.

Attendu par contre qu'elle se retrouve dans d'importantes difficultés d'exploitation suite à la responsabilité exclusive de son bailleur aujourd'hui représenté par Madame CHRISTINY et Madame CULLUS.

Attendu en effet que depuis 2007 la concluyente ne peut jouir de son fonds de commerce dont toute la domotique a été endommagée par plus de 15 (quinze) sinistres « dégâts des eaux » tous en provenance des étages.

Qu'aujourd'hui encore une décision coulée en force de chose jugée a confirmé que le bailleur était responsable de tout dégât des eaux qui provenait des étages supérieurs et à nommé l'expert judiciaire NOBELS afin d'établir les causes précises de toutes les inondations ainsi que l'importance de leurs conséquences financières pour la concluyente.

L'expertise est actuellement en cours.

Qu'à titre purement exemplatif, la concluante rappellera :

Attendu que cinq sinistres sont intervenus dans le courant de l'année 2007 à savoir :

1. Une inondation des caves et des toilettes due à un refoulement des égouts, en date du 14/06/2007
2. Infiltration des eaux provenant d'un débordement de la plate-forme, en date du 14/06/2007
3. Infiltration provenant de la terrasse enclavée en date du 19/06/2007
4. Infiltration due à un locataire du 2^{ème} étage en date du 25/07/2007
5. Infiltration des eaux provenant de la salle de douche d'un locataire en date du 09/10/2007.

Attendu que deux sinistres sont intervenus dans le courant de l'année 2008 à savoir :

1. Infiltration à nouveau suite à la terrasse enclavée en date du 02/02/2008
2. Infiltration suite à l'intervention des pompiers pour un incendie au 2^{ème} étage en date du 21/05/2008.

Attendu qu'un sinistre a eu lieu en 2009 à savoir :

- Infiltration due à la terrasse enclavée en date du 7 octobre 2009

Qu'un sinistre est intervenu dans le courant de l'année 2010 à savoir :

- Dégât des eaux constaté par Huissier de Justice le 26 mai 2010.

Attendu que concernant le premier sinistre, l'assureur de la concluante, la compagnie AXA est intervenue pour le règlement de son dommage.

Attendu que l'article 12 du contrat de bail prévoit : « *le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil* ».

Attendu que différents courriers recommandés ont été adressés à Monsieur CULLUS selon les pièces 3, 4, 5 et 7 du dossier de la concluante.

Attendu que le problème de la terrasse était connu de Monsieur CULLUS depuis le courrier que la locataire, à l'époque de la SPRL « Taverne du Stade » lui avait adressé (pièce 8).

Que de nombreux rappels téléphoniques ont été adressés à Monsieur CULLUS tant par l'ancien locataire que par la concluante locataire actuelle.

Que chaque fois Monsieur CULLUS promettait de faire procéder aux travaux d'entretien de la toiture, notamment par ses locataires des étages alors que ce travail lui incombe.

Attendu que Monsieur CULLUS a été régulièrement informé des infiltrations depuis 2002, d'abord par Monsieur MORIAME, ensuite par Madame SANTY en sa qualité de gestionnaire du SPORT BAR, enfin par le conseil de celle-ci.

Que le 17 décembre 2006, soit avant citation, Monsieur CULLUS écrivait au conseil de la concluante en lui confirmant que les « travaux d'entretien de la toiture de la terrasse ne sont pas faits ; risques de fuites d'eau (...) » (pièce 10).

Attendu dès lors qu'il est indiscutablement établi que Monsieur CULLUS avait connaissance de la gravité du problème, avant citation et qu'il n'a pas porté remède.

Que dès lors la clause d'abandon de recours est inopposable.

Qu'en termes de conclusions, la compagnie d'assurances P&V indique que les courriers auraient été établis, pour les besoins de la cause, en vue d'éviter les effets de l'article 12 du contrat de bail.

Que la production d'une lettre de Monsieur CULLUS du 17 décembre 2006 serait irrelevante alors que cette lettre confirme à suffisance qu'il y avait un échange de courrier entre parties ; échange de courrier par lequel, même si Monsieur CULLUS a refusé d'effectuer les travaux, il n'en confirme pas moins que la demande lui en a été formellement faite.

Que dès lors l'abandon de recours ne peut être acté en l'espèce.

Attendu en effet que l'article 12 du bail précise : « *le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé des réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil* ».

Que la réponse du bailleur à son locataire indiquant qu'il refuse d'exécuter les réparations au prétexte que celles-ci ne sont pas à sa charge n'ôte en rien à la validité de la mise en demeure de la concluante.

Attendu qu'il a été démontré, par expertise judiciaire, que la concluante a subi d'importants dégâts suite aux sinistres dont l'origine est, selon l'expert, déterminée par le non-entretien de ladite plate-forme.

Attendu que l'expert a été nommé par le Tribunal.

Que l'on rappellera que le bailleur est tenu à une obligation de délivrance de la chose telle que définie par l'§1^{er} de l'article 1720 du code civil prévoyant que « le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce. Il doit y faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires ainsi que les locatives ».

A titre subsidiaire : argumentation de la concluante quant aux éléments invoqués par les demanderesses :

Attendu que la concluante a transmis à son conseil une réponse précise aux griefs soulevés par les demanderesses ;

Que cette argumentation est reprise ci-dessous :

1. “Les loyers ne sont plus payés depuis août 2012”

On note que le jugement sur opposition rendu par la Justice de Paix d’Anderlecht le 27 juin 2013, retient comme date, ‘**novembre 2012**’.

Quoiqu’il en soit, cette période correspond effectivement à un dommage grave subi le 19 septembre 2012 (voir annexe 1 : Dossier des dommages subis), consistant en une violente infiltration d’eau au-dessus du bar de la taverne et des armoires techniques. La responsabilité de la partie demanderesse a été établie par jugement en appel (973.2.3CJ-A/11882/09) prononcé par le Tribunal de 1^{ère} Instance le 07/02/2012 pour des faits similaires – plateforme de la terrasse enclavée et joint du tub de douche du 1^{er} étage.

Étant donné l’absence complète de réactivité de la partie demanderesse, les réparations effectuées afin que cesse l’infiltration ont dû être effectuées suite à un accord intervenu entre le SPORT BAR et le locataire du 1^{er} étage, Monsieur Neatu, dont le témoignage figure en annexe 2.

2. “La défenderesse tente de se soustraire au paiement des ces loyers impayés [...] au motif de sinistres qui seraient survenus dans les lieux loués et qui auraient empêché ses activités [...]. Cette thèse est formellement contestée par la partie demanderesse”.

On note l’utilisation du *seraient* conditionnel. La taverne n’est plus ouverte que les jours de matches du RSC Anderlecht d’août à mai. Pour une raison très simple : l’interminable suite de sinistres ayant affecté l’établissement, ne permet plus de recevoir dans des conditions décentes, une clientèle autre que celle de supporters par définition plus préoccupés par le football et ce qui l’entoure que par l’état général des lieux qui les reçoivent.

Tous ces sinistres ont été dûment rapportés à la partie demanderesse sans pour autant susciter de réaction normale de sa part, comme par exemple, celle qui consisterait à procéder à des réparations en vue de prévenir la persistance des infiltrations.

La partie demanderesse ne peut *contester formellement* cette *thèse*. Elle fut à la base du jugement en appel du Tribunal de 1^{ère} Instance et est reprise en détail dans le document délivré par l’expert Pierre Nobels en mars 2015. De plus, le rapport du Service de l’Hygiène de l’Administration Communale d’Anderlecht (22/01/2015, annexe 3) précise que « Le Sport Bar est affecté par une humidité permanente qui se caractérise par des taches. Il est probable que l’installation de domotique se trouvant dans le plafond soit touchée et ne puisse plus être utilisée sans risques ».

3. Ce faisant, la partie défenderesse tente, une nouvelle fois, par tous les moyens de retarder l'issue des diverses procédures et actions engagées contre elle, et donc de se maintenir gratuitement dans les lieux alors même que ses comptes [...] montrent une situation catastrophique [...].

Les *diverses* procédures et actions engagées contre la partie défenderesse :

- La procédure engagée en 2012 par la partie demanderesse au sujet des loyers impayés. Les autres procédures et actions ont toutes été engagées par SPORT BAR en vue de mettre la partie demanderesse face à ses responsabilités de lui fournir des locaux entretenus normalement et non le taudis actuel, produit d'une négligence persistante, et ce, depuis 2007 ! S'il y a bien une partie en cause qui tente par tous les moyens – y compris celui de provoquer la faillite du SPORT BAR –, de retarder l'issue des procédures engagée contre elle, c'est bien la partie demanderesse. Mais cela peut se concevoir : clôturé provisoirement au 16 avril 2015, le dossier (annexe 1) accumulé contre la partie demanderesse montre que le total des dommages subis et réparations se chiffre à la somme de € 3.703.358,09 (trois millions sept cent trois mille trois cent cinquante huit euros et neuf centimes).

Ce montant est réclamé par SPORT BAR à la partie demanderesse ou à son assureur, à moins que celui-ci, évidemment très intéressé par une éventuelle faillite de SPORT BAR, ne décline l'invitation à entrer dans une phase de conciliation comme recommandée pourtant par l'expert judiciaire Nobels.

Toujours dans le Dossier des dommages subis, on remarque que, de 2007 à 2014, Madame Santy, actionnaire principale de SPORT BAR, a injecté € 618.206,94 dans la société tout en renonçant à € 432.000,00 d'émoluments pourtant prévus statutairement, de manière à éviter à SPORT BAR de se retrouver en cessation de paiement du fait du manque récurrent de recette imputable à la partie demanderesse.

4. "L'état de cessation de paiement doit [...] être persistant".

Cela n'est certes pas le cas puisque SPORT BAR peut produire une série d'extraits de comptes de ses fournisseurs indiquant qu'ils ont été payés à heure et à temps.

5. L'ouverture occasionnelle du bar semble davantage inhérente au mode de fonctionnement de la SA SPORT BAR que résultant de prétendus sinistres qui seraient intervenus sur les lieux.

a. Les *prétendus sinistres* ont tous été répertoriés et ont été rapportés aux propriétaires successifs. À un point tel que Madame Cullus a décidé, selon ses propres dires, de procéder à des réparations à la toiture du bâtiment ainsi qu'à celles de la véranda. La portée réelle des sinistres a été validée par l'expert judiciaire Nobels.

b. Les comptes de caisse datant d'avant la succession des sinistres – avant 2007, donc – montrent que les recettes réalisées quotidiennement étaient d'une belle ampleur. La fermeture en dehors des jours de matches n'est donc pas *inhérente au mode de fonctionnement* de la SA SPORT BAR, elle est le fruit de la négligence tellement continue qu'elle confine à la malveillance, du propriétaire du bâtiment, aka la partie demanderesse.

Ainsi, et à titre indicatif, la chaudière, défectueuse depuis des années, a enfin été remplacée en avril 2015, soit au moment même où on ne risque plus vraiment de l'utiliser durant plusieurs mois. Mais on ne peut accueillir personne dans un endroit non chauffé, au creux de l'hiver. Sauf des supporters de football eux-mêmes habillés pour affronter les rigueurs du froid pendant près de deux heures !

De la même manière, que ce soit en hiver ou en été, les infiltrations d'eau de pluie qui se produisent régulièrement depuis 2011 dans la véranda, empêchent clairement de recevoir là, des gens qui y viendraient pour s'y retrouver entre amis dans une ambiance agréable et chaleureuse !

c. Ainsi qu'en témoignent les copies d'affiches présentées comme des *pièces à conviction* par la partie demanderesse, des tentatives furent faites épisodiquement en vue d'essayer de dynamiser l'activité commerciale en organisant des soirées à thème. Malheureusement, le succès ne fut pas au rendez-vous : l'impossibilité d'ouvrir normalement la taverne était un handicap trop grand pour être surmonté sans pouvoir disposer de perspectives lui assurant une visibilité continue.

6. Saisies effectuées

- Agence Bruxelles-Propreté. Il s'agit d'un litige en cours : dans le but de simplifier les choses, SPORT BAR devrait payer pour la collecte des déchets des locataires de tout l'immeuble, alors que les seuls jours d'ouverture – et donc de production de déchets – sont les jours de matches, soient en moyenne, trois jours par mois.
- Bureau des Recettes TVA Bruxelles 2. L'Administration de la TVA s'est montrée choquée par la succession des dommages subis par la partie défenderesse. Après consultation du dossier constitué sur le fond de l'affaire (annexe 1), elle a dit sa volonté de saisir P&V, assureur de la partie demanderesse pour le montant des sommes dues. Dans l'intervalle, SPORT BAR poursuit les remboursements suivant le plan d'apurement précédemment accepté.
- Cullus André. Il s'agit des loyers impayés, dont question plus haut.
- Confort Énergie. Il y a litige, les livraisons de combustible ayant toujours été réglées au comptant en liquide et le fournisseur ne parvenant pas à prouver sa livraison au moyen d'un bon de livraison approuvé par une personne responsable de la taverne. Depuis la saisie toutefois, SPORT BAR n'a plus eu de nouvelles du fournisseur en question, et n'a plus dû avoir recours à ses services, la chaudière ayant été interdite d'usage vu sa vétusté.

Les autres saisies effectuées ont toutes été réglées. Représentant des petits montants, elles étaient imputables à la distraction et non à l'impécuniosité.

7. Ces éléments démontrent donc bien que la défenderesse a incontestablement cessé ses paiements de manière persistante et que son crédit est ébranlé.

Quod non : ainsi que le montrent les extraits de compte fournisseurs produits, l'attitude l'administration de la TVA et l'implication personnelle de Madame Santy afin de maintenir SPORT BAR en vie.

8. Attitude dilatoire de la défenderesse

Depuis le temps que la partie demanderesse fait trainer les choses de toutes les façons possibles et imaginables de façon à continuer de se soustraire à sa responsabilité, c'est-à-dire fournir à son locataire, des locaux exploitables commercialement dans de bonnes conditions, et non un espace perpétuellement en butte à des infiltrations, on se permettra de trouver le qualificatif de

dilatatoire... exagéré. D'autant plus que c'est effectivement à la partie demanderesse qu'il s'appliquerait le plus justement : chaque jour qui passe est un poids que SPORT BAR doit supporter de plus, et ce, par la faute de ceux qui, maintenant, osent traiter les vacances prises par son comptable, d'*attitude dilatatoire* !

Car le cas est clair : le procès intenté par la partie demanderesse pour essayer de mettre SPORT BAR en faillite, s'inscrit parfaitement dans une *attitude dilatatoire* visant à éviter surtout, que n'aboutisse enfin la demande de réparations émanant de SPORT BAR.

9. La défenderesse [...] fait état de multiples plaintes relatives à des « sinistres » [...qui...] n'ont trait, en réalité, qu'à la présence d'un peu d'eau au plafond sous une plateforme enclavée [...]

On note avec intérêt, les guillemets qui entourent le mot *sinistres*. On trouvera, dans le dossier fourni en annexe 1, une série de photos et de documents qui permettront de se rendre compte de la minimisation ridicule des faits tentée par la partie demanderesse dans le but d'occulter la lourde responsabilité qu'elle porte dans l'état de santé de la société qu'elle tente de mettre en faillite.

Dans la foulée, on prendra acte des constatations faites par :

a. L'expert judiciaire mandaté Stéphane Van Audenhove. Résumé : « Infiltration d'eau en provenance de la plateforme enclavée. Dommages électriques et à la domotique ».

b. L'expert judiciaire Marc Panen. Résumé : « Infiltrations d'eau en provenance des étages. Dégâts électriques et à la domotique. Infiltrations d'eau en plusieurs endroits de la véranda. Dégâts probables à l'installation électrique ».

c. L'expert judiciaire mandaté Pierre Nobels. Résumé : « Infiltrations d'eau en provenance des étages et dans la véranda. Dégâts certains à l'installation électrique et probables à la domotique ». Entre a. et b. feu Monsieur Cullus avait fait réparer la plateforme enclavée et sa crapaudine... le 21 juillet 2011 !

10. La partie demanderesse omet de signaler que l'expert Nobels indique qu'il y a clairement des traces d'infiltrations en plusieurs endroits et que la domotique a été touchée. Que cela provienne de l'état de la plateforme enclavée – qui fut réparée en 2011 – ou pas, ne change rien au problème.

11. La prolongation du bail ne fut demandée par SPORT BAR que dans un seul but : enfin récupérer une partie de l'argent perdu quand l'état technique du bien loué aura été restauré. La partie demanderesse rêverait, bien évidemment, de pouvoir récupérer le bail, de façon à pouvoir le refourguer au plus haut prix à un autre exploitant avant de lui faire subir les mêmes avanies que SPORT BAR a dû endurer. À moins que cela ne lui permette de vendre son immeuble nettement plus cher...

Quoiqu'il en soit, il est patent que la partie demanderesse a un intérêt fort à ce que SPORT BAR soit déclaré en faillite, et ce n'est certes pas celui de récupérer les loyers impayés : il est clair qu'avec le paiement de la somme que SPORT BAR réclame à la partie demanderesse, plus personne n'imaginerait qu'un ombre de faillite puisse planer au-dessus de SPORT BAR.

12. La partie demanderesse se permet de faire état d'un procès-verbal d'interrogatoire de police. Comment se peut-il qu'elle ait pu entrer en possession d'un document dont la confidentialité aurait dû lui cacher l'existence ?

On ajoute à cela, des informations normalement confidentielles, telles que des détails du compte TVA du SPORT BAR, ou d'autres concernant une amende de circulation privée n'ayant absolument rien à voir avec SPORT BAR, la voiture en question n'étant pas une voiture de société, qui semblent être entrées en possession de la partie demanderesse alors qu'étrangement, SPORT BAR n'a pas reçu de courrier à leur sujet, ou alors tardivement.

Tout cela induit évidemment un lourd climat de défiance vis-à-vis d'une partie demanderesse très attentive à ce que SPORT BAR respecte scrupuleusement les prescrits légaux, mais bien moins regardante pour ce qui la concerne elle-même.

13. L'intervention d'AIB avait été sollicitée par SPORT BAR afin de se dégager de toute responsabilité dans un sinistre éventuel qui serait dû à la vétusté de l'installation électrique de l'immeuble dans son entièreté. La partie de l'installation électrique se trouvant sous la responsabilité de SPORT BAR n'a fait l'objet d'aucune remarque.

Il n'en fut pas de même pour le reste, où pullulent encore de très vagues approximations de la sécurité comme des fils isolés par de la jute, ainsi que l'on les confectionnait dans les années 1950.

**PAR CES MOTIFS,
ET TOUS AUTRES À FAIRE VALOIR,**

PLAISE AU TRIBUNAL DE COMMERCE :

Déclarer la demande recevable mais non fondée.

Ne pas prononcer la faillite.

**Pour la concluante
Son conseil**

Guy San Bartolome Sarrey

INVENTAIRE

Annexe 1 : Dossier compilé et valorisé des différents évènements ayant affecté l'exploitation de la taverne SPORT BAR 'Le Stade' :

Tableau central

Une copie papier du tableau est fournie parallèlement, ainsi qu'un CD-ROM sur lequel il est repris en même temps que les pièces justificatives sur base desquelles il a été établi.

Annexe 2 : Témoignage de Monsieur Neatu.

Annexe 3 : Rapport du Service de l'Hygiène de l'Administration Communale d'Anderlecht (22 janvier 2015)

Page 1 ; Page 2

Annexe 4 : Jugement en appel Tribunal de 1^{ère} Instance du 7 février 2012.

Les 20 pages ont été comprimées en un seul fichier. Une copie papier du jugement est fournie parallèlement.