

REQUÊTE ARTICLE 65 §3 DU LIVRE XX

**À Monsieur Le Président, à Messieurs les Juges
formant le Tribunal de l'Entreprise du Brabant
Wallon**

Vous expose avec respect :

POUR :

La SA

Ayant pour conseil Me **Yves BRULARD**, avocat dont le cabinet concerné est sis à Nivelles, rue du panier vert, 15 (ybrulard@dbblaw.eu)

I. DROIT APPLICABLE

1. L'article 65 prévoit au §3 qu'en cas d'accord amiable, le tribunal, statuant sur requête contradictoire du débiteur et sur le rapport du juge délégué, homologue l'accord amiable en lui conférant un caractère exécutoire et ce, en clôturant la procédure.

Cependant, le même article dispose que le cas échéant, le tribunal, sur requête contradictoire du débiteur, peut octroyer des délais modérés tels que visés à l'article 1244 du Code civil.

La présente procédure vise donc l'octroi d'un tel délai.

2. Il résulte de la doctrine et, en particulier, de l'ouvrage de Monsieur ZENNER que l'octroi de ces délais visent bien évidemment les créanciers qui ne participent pas à l'accord – car pour cela, des accords de délai ne sont pas nécessaires puisqu'ils ont été obtenus dans le cadre de cet accord – mais bien les créanciers récalcitrants tels que le bailleur, l'ONSS, le fisc qui ne voudraient pas participer à un accord amiable d'une manière inéquitable en mettant ainsi en péril l'entreprise par leur action

Il est régulièrement admis que les délais qui peuvent être obtenus sur pieds de l'article 1244 du Code civil dans le cadre de cette disposition peuvent être des délais relativement longs, jusqu'à 2 à 3 ans, et être organisés de différentes manières, que ce soit par l'octroi d'un paiement mensuel, semestriel ou annuel, ou comme cela est prévu d'ailleurs dans la procédure de réorganisation par accord collectif, par le report à terme d'une échéance déterminée.

3. Il suffit donc que le juge constate que l'entreprise est de bonne foi et malheureuse pour accorder de tels délais (condition de l'article 1244 du Code civil).

Cette disposition ne se limite aux créances sursitaires, mais peut s'appliquer également aux créances post sursitaires, voire futures.

II. LES FAITS

4. La concluante a créé, par le biais des baux commerciaux, un réseau de retail au sein duquel elle commercialisait des chaussures.
5. Elle a évidemment été victime, de manière importante, de la crise du Corona.

Cette crise a entraîné des périodes de fermeture administrative (Lockdown), des procédures de restriction sanitaires limitant très sensiblement la visite des clients et des périodes économiques où les clients ont, dans l'incertitude de la situation, attendu pour acheter les mêmes quantités de produits.

Il s'agit donc d'un événement totalement imprévisible, dont certains aspects résultent du fait du prince, qui ne pouvait rentrer dans les prévisions normales de la signature d'un contrat de bail ou des relations avec les différents créanciers.

6. La concluante a été de bonne foi.

Elle a d'abord négocié amiablement avec les bailleurs des remises de loyer ou des étalements de loyer.

Elle a ensuite obtenu du Président du Tribunal la désignation d'un médiateur qui a obtenu d'un certain nombre de bailleurs – ceux faisant l'objet de l'accord amiable et les créanciers – des délais de paiement permettant à l'entreprise de passer cette période d'incertitude.

7. Face à la position de principe d'un certain nombre de créancier et, en particulier, de bailleurs qui ne veulent en rien participer à la situation estimant que leur rendement financier à deux chiffres et leur rentabilité plantureuse nécessitent de mettre une pression maximum sur les « *pauvres commerçants* » ainsi que défendant des positions de principe théorique pour éviter simplement un effet d'entraînement sur d'autres situations, l'exposante a dû déposer une requête fondée sur l'article XS.39/1 du Livre XX introduit par la loi du 21 mars 2021.

Elle a obtenu la désignation d'un mandataire qui a également essayé de négocier.

Face à la volonté méchante des bailleurs de faire appel aux garanties bancaires, elle a dû saisir Monsieur le Président du Tribunal de l'Entreprise de Céans qui, par une ordonnance du 27 juillet 2021, a octroyé un délai de 4 mois. Il ne pouvait octroyer plus. Il fallait permettre aux différents juges de paix saisis d'une exception de *litispendance* ou de *connexité* pour faire renvoyer les causes devant le Tribunal de l'Entreprise le temps de juger.

8. L'apparition du variant indien, et maintenant du variant colombien, et probablement en raison des retards de la vaccination et de l'évolution des variants, l'apparition d'autres variants dans le futur pose toujours l'entreprise dans une grande incertitude.

Cependant, les bailleurs restent tout aussi inflexibles, égoïstes et sans aucune volonté de trouver une solution raisonnable.

9. Il leur avait été proposé une solution pragmatique qui permettait de faire arbitrer rapidement par le juge la situation. Il s'agissait de faire renvoyer devant le Tribunal de l'Entreprise, conformément à la disposition du Code judiciaire sur la connexité, toutes les procédures afin que, dans le cadre de la PRJ accord amiable engagée, le Tribunal de Céans puisse lui-même examiner les demandes de refixation des loyers de manière juste et équitable.

Jouant plutôt la nuisance que la collaboration, ces différentes parties ont cependant soulevé, par conclusions, de multiples exceptions à la *litispendance*.

10. Les procédures devant le Juge de Paix ne pourront donc être tranchées avant une période de temps relativement importante. Pendant ce temps, les bailleurs entendent conserver leur droit de résilier les contrats, d'obtenir l'expulsion, de mettre en œuvre les garanties bancaires, bref, de nuire de manière méchante et d'agir par la force sans attendre l'intervention du juge.

Ils veulent, en fait, se faire justice eux-mêmes.

11. Dans ces conditions et pour les mêmes raisons que celles adoptées par Monsieur le Président du Tribunal, dans le cadre de la demande fondée sur l'article XX.39/1, dans le cadre de l'article 65 §3, la concluante demande effectivement un délai de 2 ans permettant de régler la totalité des loyers dont elle entend obtenir la dispense devant le Juge de Paix au terme de ses décisions de justice.

Cela évitera sa faillite qui n'apporterait aux bailleurs aucun dividende ainsi qu'aux autres créanciers et la perte de l'activité et de l'emploi.

Cela permettra d'ailleurs aux bailleurs de récupérer toutes les sommes dues.

- 12.** La concluante a, en effet, fait une proposition de bonne foi. Il s'agissait d'adapter le montant du loyer au chiffre d'affaires réel effectué par comparaison aux exercices précédents dans chaque magasin.

Il était alors proposé que cette réduction de loyer cesse dès que le chiffre d'affaires revenait à la normale par rapport à l'exercice précédent.

Il était même proposé une clause de retour à meilleure fortune par laquelle le bailleur récupérerait la somme perdue dès que l'effet rattrapage attaché à toutes les crises économiques aurait peut-être permis à l'entreprise d'encaisser un chiffre d'affaires plus grand que le chiffre d'affaires normal.

Il était même encore proposé que la moitié de la différence entre le chiffre d'affaires réalisé avant la crise et pendant la crise soit pris en charge par le locataire lui-même, montrant ainsi une répartition de la charge de l'imprévision entre les deux parties.

- 13.** Il est donc demandé au tribunal d'accorder un délai

**PAR CES MOTIFS,
PLAISE AU TRIBUNAL,**

- De recevoir la présente requête fondée sur l'article 65 §3 du Livre XX ;
- En conséquence

ET VOUS FEREZ JUSTICE !