

elle-même sort ses effets de façon immédiate et irréversible.

L'article 20, alinéa 5, de la loi sur l'agence commerciale prévoit que l'indemnité d'éviction n'est pas due en cas de cessation qui est la conséquence de l'âge, l'infirmité ou la maladie de l'agent commercial. La cour rappelle que l'article 20, alinéa 5 soumet cette exception à la condition expresse que ce soit l'agent qui ait mis fin au contrat. La résiliation par le commettant, même si elle fait référence au motif de maladie, ne permet donc pas d'échapper à l'indemnité d'éviction.

Enfin la cour d'appel rappelle que l'article 23 de la loi, qui interdit de déroger aux dispositions en matière d'indemnité d'éviction, vaut tant pour les contrats de durée déterminée que pour ceux de durée indéterminée, dès lors que par « échéance » du contrat il faut comprendre toute cessation du contrat et non pas une fin du contrat qui serait réservée aux contrats de durée déterminée.

O.V.B.

#### **Cour d'appel de Bruxelles 24 avril 2014**

*Affaire: 2013/AR/1671*

COMMERÇANT

Définition – Conditions requises pour acquérir la qualité – Syndic d'immeubles

KOOPMAN

Begrip – Voorwaarden ter verkrijging van de hoedanigheid – Syndicus

Dans un arrêt du 24 avril 2014 La cour d'appel de Bruxelles s'est prononcé sur la qualité de commerçant d'une personne exerçant la double activité de comptable et de syndic d'immeuble.

Ni la loi du 1 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, ni l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier ne prévoient que tout syndic d'immeuble est un agent immobilier ou que tout agent immobilier qui exerce la seule profession de syndic est nécessairement un commerçant. Le Code de déontologie des experts-comptables autorise le comptable à être syndic de biens immobiliers, celui-ci étant, de ce fait, exclu du champ d'application de la loi organisant la profession d'agent immobilier. La circonstance que la déontologie des comptables interdit toute activité commerciale ne porte toutefois pas atteinte au pouvoir des juridictions ordinaires de reconnaître la qualité de commerçant à toute personne qui remplit les conditions prévues pour acquérir ladite qualité fût-elle soumise à une discipline légalement organisée.

En l'espèce la cour a estimé que la personne exerçant la double activité de comptable et de syndic d'immeuble avait la qualité de commerçant, dès lors qu'elle exerçait son activité de syndic en qualité d'agent affaires. Celui

qui gère les affaires d'autrui moyennant rémunération est un commerçant, indépendamment de la qualité de la personne pour qui l'agent d'affaires agit ou la nature des actes qu'il accomplit pour celle-ci. Les entreprises d'agence d'affaires sont réputées commerciales même lorsqu'elles concernent des opérations de nature civile.

Au demeurant, la personne concernée était inscrite à la Banque-carrefour des entreprises, ce qui constitue une présomption *juris tantum* de commercialité. La cour a en outre constaté l'existence d'une organisation commerciale au vu du grand nombre de clients, de la présence de mobilier et de matériel informatique et le recours à des procédés publicitaires.

O.V.B.

#### **Cour d'appel de Liège 24 mars 2014**

*Affaire: 2013/RG/846*

OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

Formation des obligations – Responsabilité précontractuelle – Dommages et intérêts

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST

Totstandkoming van de overeenkomst – Precontractuele aansprakelijkheid – Schadevergoeding

Dans un arrêt du 24 mars 2014 la cour d'appel de Liège a jugé que malgré un accord sur l'objet et le prix, la vente d'un immeuble n'était pas réalisée par la signature d'un document intitulé « Promesse de Compromis de Vente » dès lors que l'accord entre les parties stipulait au futur simple (et non au présent) que la vente « sera » faite, que des éléments pourtant essentiels à la détermination du consentement étaient absents et que l'accord prévoyait qu'un compromis de vente sera signé dès que le dossier administratif (à savoir le permis de bâtir, le cahier des charges des travaux, etc.) serait complet et qu'un accord des parties sur le texte du compromis serait trouvé. Les parties érigeant ainsi comme élément essentiel à la vente la rédaction d'un nouvel écrit, la Cour a décidé que le document litigieux ne constituait qu'un accord de principe par lequel les parties s'engageaient à poursuivre les négociations afin d'aboutir à la conclusion éventuelle d'un contrat définitif. Un tel accord de principe n'implique pas l'obligation de conclure le contrat défini mais l'obligation de moyens de poursuivre les négociations de bonne foi. En l'espèce la cour décida que les motifs de rupture des négociations invoquées par le vendeur n'étaient pas justifiés. Cette faute précontractuelle ne pouvant être sanctionnée par l'obligation de vendre, ni par l'exécution forcée en nature de reprise des négociations, qui n'aurait aucun sens, la cour octroya au candidat acheteur des dommages-intérêts qui consistaient en une indemnité pour des sommes déjà versées et des frais pour des travaux déjà faits avec l'accord des deux parties.

O.V.B.