

Brève

L'Association des copropriétaires et la compétence du tribunal de l'entreprise

La Cour constitutionnelle a rendu un arrêt en date du 15 juin 2023^{1*} à la suite d'une question préjudicielle posée par le tribunal de première instance néerlandophone de Bruxelles.

Le litige de base était assez courant : une association des copropriétaires (ACP) confrontée à de nombreuses infiltrations dans les parties communes de l'immeuble dirige une action en responsabilité décennale contre l'entrepreneur et l'architecte.

Ce dernier s'interroge alors sur la compétence du tribunal de première instance dans la mesure où l'ACP est considérée, depuis la loi du 15 avril 2018, comme une entreprise au sens de l'article I.1, 1° du Code de droit économique (C.D.E.) et que l'article 573 du Code judiciaire (C.J.) attribue au tribunal de l'entreprise les contestations entre entreprises au sens de cette disposition.

La question qui se pose est alors de savoir si, ce faisant, le C.J. et le C.D.E. ne créeraient pas, sans justification raisonnable, une distinction entre, d'une part, un litige opposant une ACP et des entreprises, pour lequel le tribunal de l'entreprise est compétent et, d'autre part, un litige opposant une personne physique, qui ne constitue pas une entreprise, aux mêmes adversaires et pour lequel le tribunal de première instance est compétent.

La Cour rappelle que le C.D.E. a créé des entreprises économiques et des entreprises non économiques ; les ACP relevant de ces dernières. La Cour estime que le législateur a pu valablement considérer qu'une ACP présentait plus de similitudes avec une autre personne morale qu'avec des personnes physiques qui assurent la gestion et la conservation d'un immeuble à titre non professionnel (B.8).

La Cour ajoute, et cela nous paraît le plus fondamental, que cette attribution de compétence ne porte pas en soi une atteinte disproportionnée aux droits des personnes concernées, que la juridiction compétente soit le tribunal de l'entreprise ou de première instance. Les modes de preuve et le contexte procédural de ces deux juridictions ne lèsent pas les intéressés (B.8 *in fine*).

La Cour conclut que cette différence de traitement ne constitue pas une violation des articles 10 et 11 de la Constitution.

Vincent Defraiteur ■

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Cour const., 15 juin 2023, 93/2023, <https://www.const-court.be/fr/>