

---

**tribunal du travail de Liège**  
**division Namur**  
**Audience de la 2<sup>ème</sup> chambre du 24/03/2020**

**JUGEMENT**

---

En cause de :

**La SPRL MULTIRENT PROPERTIES NAMUR**, inscrite à la BCE sous le n° 0426.970.739, dont le siège social est établi à 5000 NAMUR, boulevard de Merckem, 13/15

partie demanderesse au principal,  
défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître BEYENS Pierre, avocat à 1050 BRUXELLES, avenue Louise, 235

Contre :

**Madame G**

partie défenderesse au principal,  
première demanderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître SIMON Hugues, avocat à 1170 BRUXELLES, chaussée de la Hulpe 177/8

En présence de :

**La SPRL LABEL 5 IMMOBILIERE**, inscrite à la BCE sous le n° 0839.622.595, dont le siège social est situé à 1340 OTTIGNIES, rue du Moulin, 4

partie défenderesse en intervention forcée,  
seconde demanderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître SIMON Hugues loco Maître DE BOE Cecile, avocat à 1170 BRUXELLES, chaussée de La Hulpe, 177/7

---

**I. Indications de procédure**

Vu les pièces du dossier de la procédure, notamment :

- La citation introductive d'instance signifiée le 08/08/2016,
- l'ordonnance prise le 07/09/2016 en application de l'article 747 §1<sup>er</sup> du Code judiciaire, fixant la cause à l'audience du 15/01/2018, afin d'y être plaidée,
- les conclusions de Madame G reçues au greffe le 26/01/2017,
- les conclusions de la SPRL MULTIRENT PROPERTIES NAMUR reçues au greffe le 05/05/2017,
- les conclusions additionnelles de Madame G reçues au greffe le 31/07/2017,
- les conclusions additionnelles et de synthèse de la SPRL MULTIRENT PROPERTIES NAMUR reçues au greffe le 02/10/2017,

- la citation en intervention forcée signifiée le 17/11/2017,
- la citation en intervention forcée signifiée le 07/12/2017,
- l'ordonnance prise le 22/12/2017 en application de l'article 747 §1<sup>er</sup> du Code judiciaire, fixant la cause à l'audience du 17/12/2018, afin d'y être plaidée,
- les conclusions de la SPRL LABEL 5 IMMOBILIERE, reçues au greffe le 20/02/2018,
- les nouvelles conclusions additionnelles et de synthèse de la SPRL MULTIRENT PROPRIETIES NAMUR en intervention forcée, reçues au greffe le 20/04/2018,
- les conclusions de additionnelles et de synthèse de Madame G reçues au greffe le 22/05/2018,
- les conclusions additionnelles et de synthèse de la SPRL LABEL 5 IMMOBILIERE, reçues au greffe le 22/05/2018,
- les ultimes répliques de la SPRL MULTIRENT PROPRIETIES NAMUR, reçues au greffe le 27/06/2018,
- les ultimes répliques de la SPRL LABEL 5 IMMOBILIERE, reçues au greffe le 30/07/2018,
- les ultimes répliques de Madame G reçues au greffe e 30/07/2018,
- les pièces transmises par l'Auditorat du travail,
- les dossiers de pièces de la SPRL MULTIRENT PROPRIETIES NAMUR et de Madame G
- les procès-verbaux d'audiences.

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire.

En l'absence de conciliation des parties, le tribunal a entendu les conseils des parties en leurs explications et moyens à l'audience publique du 25/02/2020.

## **II. Objets de la demande**

La SPRL MULTIRENT PROPRIETIES NAMUR (dénommée ci-après MPN) entend obtenir la condamnation de Madame G et de la SPRL LABEL 5 immobilière (dénommée ci-après LABEL 5), solidairement, *in solidum*, ou l'une à défaut de l'autre, à réparer son préjudice suite à des actes de concurrence déloyale, le préjudice étant évalué provisoirement à un montant de 75.000 €, avec désignation d'un expert pour le surplus afin de chiffrer définitivement le dommage.

Madame G et LABEL 5 sollicitent quant à elles que la demande soit déclarée non fondée, ainsi qu'à titre reconventionnel la condamnation de MPN une indemnité pour procédure téméraire et vexatoire de 20.000 € à titre provisionnel, outre des frais et dépens majorés.

## **III. Eléments de fait**

### **Les faits :**

La société MPN est une société active dans l'immobilier, et particulièrement dans l'activité de syndic d'immeubles à propriétaires multiples.

La défenderesse est quant à elle titulaire d'un baccalauréat en droit obtenu en 1992, et a travaillé vingt ans à la banque ING dans le cadre d'un contrat de travail à temps plein.

Elle a voulu réorienter sa carrière professionnelle et obtenir le titre d'agent immobilier.

C'est dans ce contexte qu'elle signe un contrat de travail en date du 1<sup>er</sup> novembre 2014 en entrant au service de la société MPN.

Dès le départ les choses vont être compliquées, puisque la défenderesse explique quitter un emploi à temps plein et s'attendre à être engagée à temps plein par la partie demanderesse, mais va être confrontée au fait que son contrat de travail sera limité à un tiers-temps, pour un salaire brut mensuel de 546,98 €.

La défenderesse explique avoir été confrontée à cette situation après avoir donné sa démission chez ING, et donc nonobstant les conditions proposées, s'être investie dans son nouveau travail.

Il va être question à un moment donné d'une reprise partielle éventuelle des parts de la société MPN par Madame G. mais visiblement, après analyse de la situation, cette possibilité ne sera pas concrétisée.

En date du 12 avril 2016, elle rédige un courrier pour donner un préavis d'un mois à son employeur qui débutera en date du lundi 18 avril 2016.

Par courrier du 19 avril 2016, la société MPN dispense la demanderesse de la prestation de son préavis et la libère de ses engagements le jour même. Il est fait allusion à un courrier recommandé qui lui sera adressé pour lui confirmer le strict respect de la confidentialité des dossiers traités.

Initialement, le portefeuille de la société MPN se constitue de 32 copropriétés à gérer, pour un chiffre d'affaires annuel de 172.000 €.

La partie défenderesse va être engagée par la SPRL LABEL 5, elle aussi active dans le domaine de l'immobilier.

La partie demanderesse explique qu'en quelques mois, treize copropriétés vont partir de son portefeuille, et vont aller contracter avec la SPRL LABEL 5, lui faisant perdre un tiers de son chiffre d'affaires.

C'est dans ce contexte que la présente procédure intervient, la société MPN se considérant victime d'actes de concurrence déloyale de la part de Madame G. et de son nouvel employeur.

#### **IV. Discussion**

##### **1. Demande principale :**

La demande principale consiste donc en une demande de dommages et intérêts, puisque d'après le demandeur, Madame G. n'aurait pas respecté l'article 17,3° de la loi organique relative au contrat de travail de 1978, alors que d'autre part, il est fait référence à la notion de faute contractuelle en application de l'article 1134 du Code civil.

Il convient en effet de constater qu'il n'y a pas de clause de non-concurrence qui lie les parties, alors qu'en toute hypothèse, en application de l'article 65 de la loi du 3 juillet 1978, une telle clause était

de toute façon impossible au vu du niveau de rémunération de la partie défenderesse.

Le principe n'est pas contestable : la liberté de commerce et de concurrence, proclamée par le décret d'ALLARDE, reprise dans le nouveau code de droit économique.

Ainsi, en l'absence de clause de non-concurrence il est incontestable que le travailleur peut faire concurrence à son employeur après la cessation du contrat de travail.

Toutefois, tout droit a ses limites, et même après la fin du contrat de travail, et même en l'absence de clause de non-concurrence, le travailleur doit s'abstenir de faire ou de coopérer à des actes de concurrence déloyale.

Le problème n'est donc pas de faire concurrence, mais d'utiliser des connaissances acquises pendant l'exécution du contrat pour nuire délibérément à l'entreprise de l'ancien employeur.

Comme le relève très bien la doctrine, la notion de concurrence déloyale est difficile à cerner. On peut par exemple considérer comme relevant de la concurrence déloyale le fait pour un employé, après la fin de son contrat, de continuer à contacter les mêmes clients qu'auparavant, en leur cachant qu'il a changé d'employeur, ou en entretenant l'ambiguïté sur ce changement, ou encore le fait pour un travailleur de calomnier son ancien employeur dans le but de lui faire perdre des affaires<sup>1</sup>.

Cette analyse est intéressante, en ce sens qu'elle met en lumière que ce n'est pas la concurrence qui pose problème, mais bien des manœuvres frauduleuses autour de cette concurrence, en essayant de créer de fausses apparences, ou en calomniant.

En application de l'article 870 du code judiciaire, il appartient donc à la société MPN de prouver, dans le chef de Madame G, et dans le chef de la SPRL label 5, non pas des actes de concurrence, mais bien une intention particulière de créer des ambiguïtés afin d'en tirer profit au préjudice de la partie demanderesse, ou de calomnie pure et simple.

Qu'en est-il ?

Dans un premier temps, la partie demanderesse argumente sur le fait que Madame G a d'ores et déjà violé les obligations découlant de l'article 17 al.3 de la loi du 3 juillet 1978, durant l'exécution de son contrat de travail, en préparant la captation de la clientèle.

C'est volontairement que le tribunal ne rentre pas dans les moindres détails des faits décrits, très longuement par les parties, tant on peut avoir l'impression que le moindre élément est interprété dans tous les sens pour faire flèche de tout bois.

La thèse de la partie demanderesse est de dire qu'en réalité, Madame G rentrait dans la société dans des conditions qu'elle connaissait fort bien, avec pour but de racheter les parts, et qu'en quittant la société, tout en « préparant » son départ, elle est arrivée au même résultat sans racheter quoi que ce soit.

<sup>1</sup> Manuel de droit du Travail, J.CLESSE et F.KEFER, Larcier, 2<sup>ème</sup> édition, n°253, notamment.

Selon le tribunal cette thèse n'est rien de plus qu'une hypothèse, qui n'est pas avérée à suffisance de droit.

Le tribunal sera à cet égard attentif au dossier répressif monté par l'inspection sociale, et qui est assez explicite sur les conditions de travail au sein de la société MPN.

Rappelons à cet égard que le dossier répressif n'a pas été classé sans suite faute d'éléments, mais bien parce que la voie civile était ouverte.

Cet élément n'est pas anecdotique, car il donne beaucoup de crédit à la thèse de la partie défenderesse, qui pour rappel a quitté un emploi temps plein après vingt années auprès d'une banque, pour se retrouver « déclarée » à tiers-temps pour un emploi qui manifestement était un emploi à temps plein (les déclarations reprises dans le dossier répressif, du côté des travailleurs, ont une cohérence qui leur donne une crédibilité incontestable).

Le décor planté par la partie demanderesse, visant à présenter Madame G comme un être machiavélique qui vient vider une société commerciale de sa substance à des fins mercantiles préméditées avec soin est dès lors sans crédit.

Par ailleurs, à titre superfétatoire, on comprend peu en quoi la détention de l'agrément IPI était susceptible d'avoir une incidence sur la durée du travail de la demanderesse au sein de la société MPN.

Concernant les activités éventuellement illicites de Madame G durant l'exécution de son contrat de travail, la société MPN lui reproche d'avoir proposé de modifier des contrats « en cours » à différentes assemblées générales de copropriétés, afin de faciliter la résiliation des conventions. Ainsi, une clause de renom de 3 mois aurait été instaurée dans certains cas peu de temps avant sa démission.

La partie demanderesse fait remarquer que le contrat portant cette clause est un « contrat type » (de l'A.B.S.A.), alors que ces modifications ont reçu l'aval de Monsieur D copropriétaire et gérant de la société, puisqu'il a lui-même signé ce type de convention à plusieurs reprises.

Par ailleurs, comme le relève la défenderesse en ses conclusions, un certain Monsieur R. M. est à la base de la demande de ce type de clause, en ce qui concerne une association de copropriétaires, et l'a demandé directement à Monsieur D qui a expressément marqué son accord sur cette exigence (pièce numéro 35 de la partie défenderesse).

Dans ce contexte, le tribunal considère que la société MPN ne prouve pas à suffisance de droit des manœuvres illicites de Madame G avant la fin de la relation de travail.

Une fois la relation de travail rompue, la société MPN fait reproche à Madame G et à son nouvel employeur, un démarchage de ses clients, tout en ayant l'avantage de connaître les tarifs pratiqués par MPN, et donc en pouvant instaurer un espèce de dumping, en proposant des prix systématiquement plus avantageux.

La société MPN s'appuie par ailleurs sur des chiffres pour constater que son portefeuille initial comportait 32 gestions de copropriétés, alors qu'en quelques mois, 13 copropriétés vont quitter son portefeuille, ce qui représente une diminution de 30 % de son chiffre d'affaires, alors que la

majorité de celles-ci vont aller contracter avec la SPRL LABEL 5.

Comme rappelé ci-dessus, en l'absence de clause de non-concurrence, il ne peut être reproché à Madame G d'avoir fait concurrence à son ancien employeur, hors le cas de la concurrence déloyale.

Comme le dit la Cour du Travail de Liège<sup>2</sup>, la clientèle constitue une « *res nullius* », et personne n'a un droit acquis sur celle-ci, alors que le démarchage n'est pas interdit.

La société MPN considère que la SPRL LABEL 5 a créé un département syndic de copropriété, grâce à l'arrivée de Madame G

La SPRL LABEL 5 explique quant à elle avoir été constituée, d'une part sur base d'une branche de courtage, et d'autre part sur base d'une branche syndic, avant même que Madame G n'entre à son service, sur base de l'expérience personnelle des deux associés.

Par ailleurs, il n'est pas objectivé dans les pièces déposées au moment de la clôture des débats, que Madame G aurait concurrencé la société MPN en essayant de créer une apparence fallacieuse (exemples : contracter en faisant croire que l'on n'a pas quitté le précédent employeur, jouer sur une ambiguïté au niveau de son changement d'employeur...).

Il est par contre intéressant de noter que plusieurs assemblées générales de copropriétés vont motiver le changement dans le choix du nouveau syndic.

Il faut constater, premièrement, que toutes les sociétés qui ont quitté la société MPN ne vont pas aller systématiquement grossir le portefeuille de LABEL 5 (ainsi, six copropriétés semblent être parties à une concurrence indéterminée).

De même, comme le relève très adéquatement les parties défenderesses, les assemblées générales de copropriété sont constituées d'un grand nombre de personnes physiques, et il est peu crédible que chaque personne physique ait fait l'objet d'un démarchage systématique de la part des défenderesses, alors que plusieurs changements de syndic sont votés à l'unanimité.

La partie demanderesse ne le prouve en tout cas pas.

C'est naturellement un point important.

Enfin, le tribunal ne peut faire l'économie de noter que plusieurs assemblées générales de copropriétaires vont changer de syndic suite à un mécontentement ciblé, et motivé, dirigé contre la société MPN.

Les conclusions des défendeurs énumèrent ainsi en page 7 à 9, un listing de 11 copropriétés qui choisissent, souvent à l'unanimité, de rompre la collaboration avec la société MPN ( ACP « LES MESANGES », ACP « ROYALE BELGE », ACP « ASARINE » et « CONCORDE C », ACP « PARC DU BIENVENU » ...).

<sup>2</sup> C.T. Lg, 05.09.1994, JTT 1995, p.137

Il est fait état tantôt d'un personnel trop mouvant au sein de la société MPN (Madame G succédait ainsi à trois autres personnes qui n'étaient pas restées longtemps en place à la même fonction<sup>3</sup>, alors que la défenderesse ne sera pas remplacée immédiatement, ce qui va laisser plusieurs assemblées générales sans personne de contact du côté du syndic), il est par exemple fait grief à Monsieur D de ne jamais s'être présenté en personne à une assemblée générale, d'autres se plaignent du manque de suivi dans les demandes formulées,...).

Bref, il semble bien que la société MPN ne puisse faire l'économie d'une autocritique dans les causes ayant engendré la perte d'une partie non négligeable de sa clientèle, et donc de son chiffre d'affaires.

À l'analyse des dossiers, seul un mail du 19 juin 2016 adressé par Madame G à Monsieur S aurait dû faire l'objet de plus de réserve de la part de Madame G, mais le tribunal ne peut inférer de cette seule pièce que cette dernière ait pris l'initiative d'un dénigrement ciblé, ou généralisé.

Par ailleurs, il semble bien que ce soit Monsieur S qui ait pris contact avec la demanderesse pour se plaindre du travail de la société MPN.

Dans ce contexte, même si la défenderesse aurait pu adopter plus de réserve dans sa réponse, il faut aussi constater que ce n'est pas elle qui est à la base du mécontentement de Monsieur S

Le demandeur ne prouve en tout cas pas que ce seul manque de réserve<sup>4</sup> soit en lien causal avec un quelconque départ d'une assemblée de copropriété de son portefeuille.

Ainsi, au vu de ce contexte, le tribunal conclut que le demandeur ne rapporte pas à suffisance de droit la preuve de manquements dans le chef de Madame G et/ou de la SPRL LABEL 5, qui seraient constitutifs de concurrence déloyale, que ce soit au regard de l'article 17 al.3 de la loi du 3 juillet 1978, où sur base de l'article 1134 du Code civil, et qui serait en lien causal avec une quelconque perte de clientèle, ou de chiffre d'affaires.

La demande principale est manifestement non fondée, alors qu'en toute hypothèse, il n'est naturellement pas neutre de constater, en ce qui concerne l'effondrement du chiffre d'affaires de la société MPN en liquidation, que Monsieur C a reconstitué une nouvelle société immobilière, semblant avoir un objet social tout à fait similaire.

En l'absence de faute en lien causal avec un préjudice suffisamment établi, il va sans dire qu'il n'y a naturellement pas lieu de procéder à la moindre désignation d'un expert pour valoriser définitivement le préjudice de la société MPN, puisque celui-ci n'est pas établi dans son principe.

## **2. Demande reconventionnelle :**

Madame G et la SPRL LABEL 5 sollicitent à titre reconventionnel des dommages-intérêts, valorisés provisoirement à 20.000 €, du chef de procédure téméraire et vexatoire à leur encontre.

<sup>3</sup> Par courrier de juin 2016, plusieurs personnes se plaignent à Monsieur D ans.

l'un quatrième départ en trois

<sup>4</sup> Que le tribunal ne qualifie pas de faute, au vu du contexte.

Le tribunal ne fera pas droit à cette demande.

En effet, si comme expliqué ci-avant la demande principale est sans fondement, il n'en reste pas moins que le contexte du dossier (départ d'un nombre important de clients, souvent au bénéfice de la SPRL LABEL 5), fait qu'il n'était pas déraisonnable dans le chef de la société MPN d'ester en justice, afin de faire valoir ses droits.

Pour rappel, c'est sur base d'un dossier probatoire insuffisant dans le chef de la société MPN que la demande de cette dernière est dite non fondée.

Les demandeurs sur reconvention n'établissent donc pas à suffisance de droit l'intention méchante de la société MPN, via l'introduction de la présente procédure.

### **3. Les dépens :**

La partie demanderesse au principal liquide ses dépens à un montant de 6.490,62 €, dont 6.000 € à titre d'indemnité de procédure, en application de l'arrêté royal du 26 octobre 2007.

Les parties défenderesses au principal, défendues par le même conseil à l'audience, liquident leurs dépens à un montant de 12.000 € à titre d'indemnité de procédure, en argumentant sur le caractère manifestement non fondé de la demande principale, qui a engendré des frais de défense non négligeables.

À l'appréciation du tribunal, il n'y a pas de circonstance particulière mise en exergue dans le dossier suffisamment objectivée que pour majorer le montant moyen de 6.000 € à titre d'indemnité de procédure.

La partie demanderesse au principal a rendu la présente procédure inévitable en l'introduisant, alors qu'elle subit un non fondement total de sa demande.

Dans ces circonstances, la partie demanderesse ( la SPRL MPN) est condamnée à la prise en charge de ses propres dépens, de même qu'à la prise en charge des dépens des parties défenderesses, limités à une indemnité de procédure d'un montant de 6.000 €.

### **PAR CES MOTIFS,**

**Statuant publiquement et contradictoirement,**

le tribunal dit la demande principale recevable mais non fondée.

Ce fait, déboute la SPRL MULTIRENT PROPERTIES NAMUR de toutes ses prétentions à l'encontre de Madame G et à l'encontre de la SPRL LABEL 5 immobilière.

Dit la demande reconventionnelle de Madame G et de la SPRL LABEL 5 immobilière recevable mais non fondée.

Ce fait, déboute les demandeurs sur reconvention de toutes leurs prétentions à l'encontre de la SPRL MULTIRENT PROPERTIES NAMUR.

En application de l'article 1022 du code judiciaire, condamne la SPRL MULTIRENT PROPERITES NAMUR à l'ensemble des frais et dépens de la procédure, dont les siens, et ceux de Madame G et de la SPRL label 5 réduits à une indemnité de procédure unique de 6.000 €, en application de l'article 4 de l'arrêté royal du 26.10.2007, outre la prise en charge de l'indemnité de 20 € au bénéfice du fonds cofinçant l'aide juridique de 2<sup>ème</sup> ligne.

AINSI jugé et signé avant prononciation par la première chambre du **TRIBUNAL DU TRAVAIL DE LIEGE – DIVISION Namur**, où siégeaient :

**Monsieur Renaud GASON**, juge président la chambre,

**Madame Stéphanie DEMARCHE**, juge social représentant les employeurs

**Monsieur Yves DEMOITIE**, juge social représentant les employés

qui ont assisté aux débats de la cause conformément au prescrit légal, assistés au moment de la signature, de **Madame Angélique GILLES**, greffier



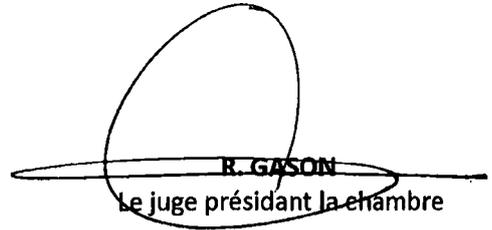
**A. GILLES**  
Le greffier

Légitimement empêché à la signature  
du présent jugement (art. 785 du CJ)

**S. DEMARCHE**

**Y. DEMOITIE**

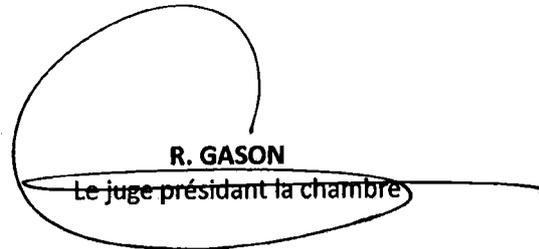
Les juges sociaux



**R. GASON**  
Le juge président la chambre

Et prononcé en langue française à l'audience **du vingt-quatre mars deux mille vingt**, par la 1<sup>ère</sup> chambre du tribunal du travail de Liège – division Namur, siégeant au Palais de Justice de Namur, par **Monsieur Renaud GASON**, Juge, assisté de **Madame Angélique GILLES**, greffier qui signent ci-dessous

**A. GILLES**  
Le Greffier



**R. GASON**  
Le juge président la chambre