



Copie *792+003*  
Délivrée à me.  
art 792 C.J.  
Exempt du droit de greffe - art 280,2° C.Enr.

*172*  
*P*

Expédition

Numéro du répertoire
2021/ <i>2866</i>
Date du prononcé
2/04/2021
Numéro du rôle
2017/AR/1373

Délivrée a	Délivrée a	Délivrée a
le	le	le
€	€	€
CIV	CIV	CIV

Non communicable au  
receveur

*arrêt définitif*

# Cour d'appel Bruxelles

## Arrêt

2ème chambre  
affaires civiles

Présenté le
Non enregistrable

COVER 01-00002069816-0001-0012-03-01-1





**I. Les faits et les antécédents de la procédure**

1.

Le litige concerne la régularité de la situation des biens acquis le 30 juin 2008 par M \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ au regard du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement.

Il s'agit de trois petites maisons, d'un espace professionnel de stockage et d'un garage, situés à \_\_\_\_\_ aux numéros \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ sur un lot cadastré \_\_\_\_\_

2.

Lors de l'acquisition par M \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ de ces biens en vente publique, le 30 juin 2008, ceux-ci étaient loués, et ce depuis de nombreuses années et pour des loyers très modestes

3.

Une semaine après la vente des biens, le 8 juillet 2008, l'inspection du logement de la Région flamande a effectué une inspection sur place et dressé un procès-verbal d'infraction aux normes du Code du Logement flamand.

Ce procès-verbal, qui n'est pas produit devant la cour, a selon les parties, été rédigé à l'encontre des anciens propriétaires du bien et adressé à ceux-ci, l'Inspection du logement ignorant qu'une vente était intervenue.

M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ exposent cependant qu'ils ont été informés de l'existence de ce constat d'infraction au mois de novembre 2008 par un des échevins de la commune de \_\_\_\_\_ et qu'ils ont alors demandé aux locataires de quitter les lieux (sans cependant fixer de délai) car les bâtiments risquaient d'être déclarés insalubres et qu'ils avaient l'intention de les démolir pour y construire un nouveau logement.

4.

Une nouvelle visite des lieux a été effectuée par l'Inspection du logement le 22 juin 2010 et un procès-verbal d'infraction à diverses normes de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat précisées par le Gouvernement flamand en application de l'article 5 § 1<sup>er</sup> du Code du logement, a été établi le 17 septembre 2010. Il a été adressé à M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ ainsi qu'une demande, datée du 20 septembre 2010, de mise en conformité des immeubles, endéans les 10 mois, sous peine d'une astreinte de 125 € par jour de retard, pour chacun des trois immeubles



Le 20 septembre 2010, les procès-verbaux d'infraction ont été communiqués au parquet par l'Inspection du logement. Le parquet a cependant classé ces dossiers sans suite (voir le courrier du 27 avril 2011 de l'Inspecteur du logement Mme ).

Le 29 septembre 2010, les lieux ont été déclarés insalubres par le bourgmestre de la commune de et la remise en état des lieux conformément et aux conditions prévues par l'Inspection du logement a été exigée

Le 4 octobre 2010, M. a été entendu par l'Inspecteur du logement chargé du dossier et auteur des constats, Mme Le PV d'audition indique notamment qu'il a précisé avoir acheté les biens loués en très mauvais état et qu'il a averti les locataires qu'il souhaitait mettre fin aux baux en cours le plus rapidement possible afin de démolir le bien pour construire un logement dans lequel il s'installerait avec sa famille.

5.  
Par courrier du 9 octobre 2010, le locataire du n° de a confirmé à M. et Mme qu'il quitterait les lieux mi-novembre

Par courriel du 27 février 2011 adressé à Mme M. l'a informée que tous les locataires étaient partis : celui du n° avait remis les clés mi-novembre, celui du n° lui avait remis les clés fin décembre 2010 et les locataires du n° avaient déménagé en janvier ou février 2011 (un constat de l'agent de quartier du 22 février 2011 l'attestant) mais devaient encore terminer de vider le bien. M. terminait son courriel en disant qu'ils allaient faire les démarches nécessaires pour démolir les maisons afin de régulariser la situation.

Le 22 mars 2011, Mme a pris acte de la réception de ce courriel dans un procès-verbal subséquent et acté qu'il avait été constaté sur place que les lieux n'étaient plus occupés (pièce 15 du dossier de l'appelant).

M. a été entendu par la police locale le 12 mars 2011 et a confirmé ces éléments

Dans son courrier du 27 avril 2011, après classement sans suite du dossier par le parquet, l'Inspecteur du logement a réitéré sa demande de réparation des vices dans le mois ou la communication d'un plan de rénovation des biens.

6.  
Le 23 janvier 2012, le service d'urbanisme de la commune de a fait droit à la demande de permis de démolition du 26 septembre 2011 de M. et Mme



7.

Dans un courrier du 11 avril 2013, au contenu identique à celui du 27 avril 2011, l'Inspecteur du logement a réitéré sa demande de réparation des vices dans le mois ou la communication d'un plan de rénovation des biens

8.

La procédure judiciaire a été initiée par l'Inspecteur du logement de la Région flamande par citation du 19 septembre 2013.

Par jugement avant dire droit du 15 novembre 2013, le tribunal de première instance néerlandophone a ordonné le changement de langue.

9.

Par courrier du 19 septembre 2014, le service de la documentation patrimoniale du Ministère des Finances a déclaré que les biens situés aux n° et rue étaient à l'état de ruine et a réduit le précompte immobilier à respectivement 1€ et 2 € et qualifié le bien situé au n° de « remise ».

10.

Le 7 novembre 2016, la Commune de a accusé réception de la demande de permis de lotissement faite par M. et Mme

11.

Par courrier recommandé du 5 janvier 2017, M. et Mme ont informé l'Inspection du logement et le Collège des Bourgmestre et échevins de la commune de en application de l'article 20bis §6 du Code flamand du logement, de l'état d'avancement des démolitions

12.

Les biens situés aux n° et sont actuellement démolis à tout le moins depuis le début de l'année 2017. Des procès-verbaux dressés respectivement les 24 janvier et 9 février 2017 constatent qu'à ces dates, ces immeubles avaient déjà été démolis.

Celui situé au n° est mitoyen avec une autre maison (n° ) et n'avait, selon les explications données par les intimés, pas été démoli à cette date dans l'attente du démarrage du projet de construction et ce afin d'éviter de causer des dommages à cette maison. Le procès-verbal du 10 janvier 2017 constate en effet que l'immeuble situé au n° n'a pas encore été démoli.

13.

Par courrier recommandé du 14 avril 2017, M. et Mme ont informé l'Inspection du logement et le Collège des Bourgmestre et échevins de la commune de en application de l'article 20bis §6 du Code flamand du logement, que le



bien situé au n° n'était plus un logement/une habitation, qu'il était repris au cadastre comme une « remise », que les accès à l'eau, le gaz et l'électricité avaient été coupés depuis fin 2011 et que le bien n'était donc pas habitable mais destiné à la démolition. Ils expliquaient également que la démolition ne pouvait avoir lieu avant que le projet de lotissement soit mis en œuvre sous peine de risquer d'endommager, sans assurance TRC (Tous Risque Chantier), le bâtiment voisin mitoyen (n° 1).

14.

Le 27 mars 2017, un permis de lotissement a été accordé à M. et Mme

15.

Par le jugement dont appel du 7 juin 2017, le tribunal a dit que la demande de l'Inspecteur du logement était devenue sans objet en assimilant la situation de fait sur place à la démolition des biens, considérant que la seule structure restant en place ne pourrait en aucune manière être louée (ne s'agissant que de murs extérieurs sans plafond et sans raccordement aux équipements d'utilité publique).

Le premier juge a condamné M. et Mme aux dépens de l'instance.

16.

L'inspecteur du logement a interjeté appel de cette décision par requête du 23 août 2017.

Dans ses dernières conclusions datées du 23 juillet 2018, il demande à la cour de réformer le jugement entrepris et:

- de dire pour droit, en ce qui concerne les biens situés aux n° et de la rue que la demande est devenue sans objet étant donné leur démolition ;
- en ce qui concerne le bien situé au n° de la rue, de condamner M. et Mme solidairement, du moins in solidum, du moins l'un à défaut de l'autre, « à exécuter des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation, à savoir la réparation de tous les vices au bien immobilier précité de sorte que celui-ci réponde aux exigences de qualité de l'article 5 du Code du logement flamand, le tout dans un délai de 10 mois à partir de la signification de l'arrêt à intervenir, et ce sous peine d'une astreinte de 125 € par jour de retard par condamné, en exécution de la mesure de réparation précitée et sans qu'un délai supplémentaire au sens de l'article 1385bis, 4e al. C. jud soit octroyé » ,
- de l'autoriser, au cas où la réparation n'aurait pas été effectuée dans le délai fixé, à procéder à son exécution d'office et de dire pour droit qu'il a le droit de réclamer les dépens aux parties intimées ;



- de condamner M. [redacted] et Mme [redacted] aux dépens de la procédure, à savoir les frais de citation, les frais de transcription de l'exploit introductif d'instance dans les registres du bureau des hypothèques et les frais de mention marginale de la décision finale rendue sur l'exploit transcrit.

Dans leurs dernières conclusions, datées du 24 septembre 2018, M. [redacted] et Mme [redacted] concluent au non-fondement de l'appel et réitèrent leur appel incident formé par conclusions du 21 décembre 2017, tendant à la condamnation de l'appelant aux frais et dépens des deux instances, en ce compris les indemnités de procédure.

17.

Le terrain à bâtir situé à côté du n° [redacted] sera finalement vendu par M. [redacted] et Mme [redacted] par compromis du 17 août 2018 et acte authentique du 13 décembre 2018.

La démolition du bien fut notifiée à l'Inspecteur du logement par courrier recommandé du 18 décembre 2019 en application de l'article 20bis §6 du Code flamand du logement.

La démolition complète du bien fut constatée le 8 janvier 2020 par les services de l'Inspection du logement, qui conclurent que la demande de remise en état était devenue sans objet.

18.

Par courrier du 5 mars 2021, le conseil de l'Inspecteur du logement informa la cour que le débat ne portait plus que sur les frais de procédure.

## II. Discussion

19.

L'article 5, § 1er, du Code flamand du logement contenu dans le décret du 15 juillet 1997<sup>1</sup> prévoyait que chaque habitation doit satisfaire aux normes élémentaires de sécurité, de salubrité et de qualité d'habitat, énoncées par cette disposition et précisées par le Gouvernement flamand.

L'appelant invoquait une infraction à l'article 20 du même code, qui stipulait, dans sa version applicable au moment de la citation introductive d'instance, que:

*« Lorsqu'une habitation ou une forme spécifique de logement telle que visée à l'article 5, §3, alinéa premier, ne répond pas aux exigences et normes, fixées en application de l'article 5, est louée, mise en location ou mise à disposition, directement ou par*

<sup>1</sup> abrogé et remplacé depuis par les décrets sur la politique flamande du logement, codifiés le 17 juillet 2020, entrés en vigueur sous le titre « Code flamand du Logement de 2021 » le 1er janvier 2021.



*personne interposée, en vue de son occupation, le bailleur, l'éventuel sous-bailleur ou celui qui a mis l'habitation à disposition, est puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende de 500 à 25 000 euros ou d'une de ces amendes »*

Il estimait que les deux éléments constitutifs de cette infraction étaient remplis puisque les lieux litigieux ne répondaient pas aux exigences de qualité visées à l'article 5 et que suite à l'achat des biens, M. et Mme ont « repris » à leur compte les locations en cours depuis de nombreuses années.

Il avait dès lors exigé, le 20 septembre 2010, la remise en état des habitations en application de l'article 20bis, §1, du Code du logement flamand qui prévoyait que :

*« § 1er Outre la peine prononcée par le tribunal, ce dernier peut ordonner que le contrevenant effectue des travaux afin que l'immeuble comprenant les entités de logement présentes, ou la forme de logement spécifique telle que visée à l'article 5, § 3, alinéa premier, soit conforme aux exigences et normes, fixées en application de l'article 5. Lorsque le tribunal constate que l'habitation est inappropriée aux travaux ou qu'elle concerne un bien, tel que visé à l'article 20, § 1er, alinéa deux, il ordonne au contrevenant d'y donner une autre affectation, conformément aux dispositions du Code flamand de l'Aménagement du Territoire du 15 mai 2009 ou de démolir l'habitation ou le bien, à moins que sa démolition ne soit interdite sur la base de dispositions légales, décrétales ou réglementaires. Cela se fait d'office ou sur demande de l'inspecteur du logement ou du collège des bourgmestre et échevins de la commune où se trouve l'habitation, l'immeuble ou le bien.*

*Le tribunal fixe le délai d'exécution des mesures de réparation et peut, sur demande de l'inspecteur du logement ou du collège des bourgmestre et échevins imposer également une contrainte par jour de retard dans l'exécution des travaux. Le délai d'exécution des mesures de réparation est de deux ans au maximum ».*

20.

L'inspecteur du logement a été informé le 27 février 2011 que tous les locataires avaient définitivement quitté les lieux et, le 22 mars 2011, les services de l'appelant ont constaté que les lieux n'étaient effectivement plus habités.

Dans leur courriel du 27 février 2011, M. et Mme avaient précisé leur intention de procéder à la démolition des lieux.

L'Inspecteur du logement a cependant estimé que la cessation de la location des lieux inhabitables ne permettait pas de considérer qu'il ne serait plus question d'infraction pour les périodes visées dans les procès-verbaux.

Il a dès lors initié la procédure judiciaire par citation du 19 septembre 2013, invoquant le fait que la demande de remise en conformité du bien a pour but d'améliorer la





qualité du logement de sorte que le juge doit prononcer la réparation des manquements même si entretemps les lieux n'ont pas été reloués. Il demanda en substance la condamnation de M et Mme à effectuer la remise en état des biens en conformité avec les exigences du Code flamand du logement, dans un délai de 10 mois et sous peine d'astreinte.

L'article 20bis §5 du Code du logement flamand prévoit en effet que l'inspecteur du logement « peut » « réclamer l'exécution des mesures de réparation, tel(le)s que défini(e)s au § 1er, devant le tribunal de première instance, siégeant en matières civiles, dans l'arrondissement judiciaire ou le bien, visés à l'article 20, § 1er, est située, tel que défini au § 1er ».

21.

Au moment de statuer par jugement du 7 juin 2017, le tribunal a constaté que deux des trois biens, situés aux n° et avaient été démolis (voir les procès-verbaux des 24 janvier et 9 février 2017) et qu'il n'était pas contesté que la demande était devenue sans objet relativement à ces biens.

Quant à l'immeuble situé au n° , le tribunal constata qu'il s'agissait d'une remise en ruine qui n'était plus susceptible d'être mise en location et qu'il serait déraisonnable d'exiger encore la réparation des vices affectant ce bien, destiné à être démoli.

M. et Mme ont cependant été condamnés aux dépens (frais de citation 479,30 € + IP 1.440 €) aux motifs qu'ils n'avaient pas avertis l'inspecteur du logement de cette situation avant la citation.

22.

L'inspecteur du logement a relevé appel de cette décision le 23 août 2017. Dans ses dernières conclusions déposées devant la cour, il ne demandait plus, eu égard à la démolition des biens situés aux n° et que la remise en conformité du bien situé au n° de la rue

Cependant, depuis la constatation par ses services, le 8 janvier 2020, de la démolition complète de ce dernier bien, en outre vendu entretemps par M et Mme l'inspecteur du logement ne demande plus que la condamnation des intimés aux frais et aux dépens des deux instances.

Il justifie sa demande par le fait que M. et Mme ne lui avaient pas notifié avant le début de la procédure judiciaire, comme prescrit par l'article 20bis §6 du Code du logement, avoir volontairement effectué les mesures de réparation demandées ou changé l'affectation du bien.



L'article 20bis §6 prévoit à cet égard que « *Lorsque le contrevenant a volontairement effectué les mesures de réparation demandées ou imposées par le tribunal, il le notifie sans délai à l'inspecteur du logement et au collège des bourgmestre et échevins. La notification est envoyée par lettre recommandée ou est remise contre récépissé. Le fonctionnaire, visé à l'article 20, § 2, alinéa premier, effectue un contrôle sur place et dresse un procès-verbal de constatation après réception de la compensation, visée à l'alinéa deux.* »

23.

Au moment de la citation, il n'est pas contesté par l'Inspecteur du logement qu'il avait déjà été informé du fait que les locataires avaient quitté les lieux et qu'ils n'étaient plus occupés. Il apparaît également de la lecture de la citation qu'il avait connaissance de l'octroi à M. et Mme d'un permis de démolition en 2012

Si les entités de logement n'étaient pas conformes aux exigences du Code flamand du logement – ce qui n'a jamais été contesté - M. et Mme avaient dès 2011 clairement exprimé leur intention non de les rénover pour les remettre en location mais de les démolir pour les remplacer par une construction neuve

M. et Mme pouvaient donner une autre affectation aux biens, comme une démolition autorisée, pour mettre fin à la situation illégale constatée. Certes, tant que les biens n'avaient pas été restaurés ou démolis, un terme n'avait pas été mis aux conséquences provoquées illégalement par l'infraction (en ce sens, notamment Cass. 6 mai 2014, RG n°P.12.0355.N/1).

Les démolitions eurent lieu comme annoncé, même si elles ne furent mises en œuvre que progressivement, à une date non précisée et constatées en 2017 bien après la citation (du 19 septembre 2013).

24.

Comme décidé par le premier juge, il était manifestement déraisonnable de la part de l'Inspecteur du logement d'exiger devant le premier juge, pour tous les biens faisant l'objet de l'infraction visée à l'article 20, § 1<sup>er</sup>, la réparation de ceux-ci, afin qu'ils répondent de nouveau aux normes du Code flamand du logement, alors qu'ils n'étaient plus loués depuis 2011 et que l'intention de les démolir avait été clairement exprimée par leurs propriétaires.

La preuve du changement d'affectation de ces biens, donc de leur démolition annoncée, pouvait par contre être exigée. L'intention déclarée n'est en effet pas à même de garantir la réalisation de celle-ci. Or, M. et Mme n'établissent ni ne soutiennent avoir répondu au courrier du 11 avril 2013 de l'Inspecteur du logement ayant précédé la citation par lequel il leur demandait à nouveau de lui confirmer dans le mois que les réparations avaient été effectuées ou de



lui communiquer un plan de rénovation des biens dans un délai raisonnable ils auraient pu alors confirmer leur volonté de démolir les biens, envoyer la preuve de la réception d'un permis pour ce faire et s'engager à effectuer ces démolitions dans un certain délai, ce qu'ils n'ont pas fait. Le constat que les biens situés aux n° et a été démolit n'a été fait qu'en 2017, soit près de 4 ans après la citation introductive d'instance.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a condamné M. et Mme aux dépens de l'instance.

25

Il était également déraisonnable et abusif de la part de l'Inspecteur du logement d'interjeter appel le 23 août 2017 pour exiger devant la cour la remise en conformité du bien situé au n° par l'exécution de travaux de rénovation alors que seule la structure de ce bien restait en place, soit ses murs extérieurs sans plafond et qu'il n'était plus raccordé aux équipements d'utilité publique. A ce stade, le risque de récurrence, par une remise en location du bien, pouvait être exclu : les autres biens concernés avait déjà été démolis en exécution du permis reçu, M. et Mme avaient expliqué par courrier du 14 avril 2017 à l'Inspection du logement que la démolition du bien situé au n° ne pouvait avoir lieu avant que le projet de lotissement soit mis en œuvre sous peine de risquer d'endommager le bien voisin et le permis de lotissement leur avait été accordé le 27 mars 2017. Le bien n'était en outre plus considéré administrativement comme une habitation depuis 2014, mais comme une simple remise. A ce stade, interjeter appel pour obtenir la preuve de la démolition annoncée – ce qui n'était en outre pas l'objet de l'appel tel que formulé – était dès lors déraisonnable.

Comme le rappellent les intimés, l'article 20bis §5 du Code du logement autorise l'Inspecteur du logement à réclamer des mesures de réparation, mais il s'agit pour lui d'une faculté dans le cadre de laquelle il conserve un pouvoir d'appréciation

En cas d'abus de la procédure, le juge peut limiter l'exercice de l'action en justice. C'est notamment le cas si le sujet de droit exerce son action en justice ou continue à l'exercer sans intérêt raisonnable ou suffisant ou d'une manière qui excède manifestement les limites d'un exercice normal par une personne prudente et diligente (Cass. 17 octobre 2008, C.07.0214/N, Pas., I, p. 2278). La sanction d'un abus de droit n'est pas la déchéance de ce droit mais seulement la réduction de celui-ci à son usage normal ou la réparation du dommage que l'abus a causé (Cass., 11 juin 1992, Pas., I, p. 898) Par son pouvoir modérateur, le juge « prive l'acte abusif de tout effet » et cherche à « placer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si cet abus n'avait pas été perpétré » (P. WÉRY, « La théorie générale du contrat », Rép. not., Tome IV, Les obligations, Livre 1/1, Bruxelles, Larcier, 2010, n° 488)



Compte tenu de la situation de fait et de toutes les informations qui avaient été portées à la connaissance de l'inspecteur du logement, le non-respect strict de la formalité de l'article 20bis §6 (notification par le contrevenant, par lettre recommandée ou remise contre récépissé, qu'il a effectué les mesures de réparation demandées), compte tenu notamment du courrier recommandé adressé le 14 avril 2017 à l'Inspecteur du logement (voir supra), ne justifiait pas en l'espèce l'intentement d'une procédure en justice.

Il convient dès lors de condamner l'Inspecteur du logement aux dépens d'appel, liquidés à 1.440 € dans le chef des intimés (indemnité de procédure de base pour les demandes non évaluables en argent) et de lui délaisser ses frais de mise au rôle de la requête d'appel.

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR, statuant contradictoirement,**

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Reçoit les appels et les déclare non fondés;

Confirme le jugement dont appel,

Condamne l'Inspecteur du logement de la Région flamande aux dépens d'appel, liquidés dans le chef de M. et Mme à 1.440 €.

Ainsi jugé et prononcé à l'audience civile publique de la 2<sup>ème</sup> chambre de la cour d'appel de Bruxelles, le 2 avril 2021.

Où siégeaient et étaient présents :

, président,

greffier

PAGE 01-00002069816-0012-0012-03-01-4

