

SIGP

148705/17

numéro de répertoire 2017/ 15383
date de la prononciation 07/06/2017
numéro de rôle 2013/12964/A

expédition

délivrée à	délivrée à	délivrée à
le € BUR	le € BUR	le € BUR

ne pas présenter à l'inspecteur

JUG-JGC
N° 148

Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

Jugement

5ème chambre affaires civiles

présenté le 07/06/2017
ne pas enregistrer D'HOOGHE K. ls

Jugement définitif
Contradictoire

Annexes :

- 1 citation
- 1 jugement
- 1 ordonnance 747
- 3 conclusions

EN CAUSE DE :

L'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE, dont les bureaux sont établis à
1210 Bruxelles, boulevard du Roi Albert II, 19 boîte 21,

Demandeur,

Représenté par Maître Tomaz THYS VAN DEN AUDENAERDE, loco Maître Philippe DECLERCQ,
avocat à 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein, 25 (seccr@dcl-adv.be),

CONTRE :

Monsieur **l et Madame**), domiciliés à) Bruxelles,

Défendeurs,

Représentés par Maître Philippe CARREAU, avocat à 1081 Bruxelles, rue de l'Armistice, 29
(philippe.carreau@telenet.be).

** ** *

En cette cause, tenue en délibéré le 9 mai 2017, le Tribunal prononce le jugement suivant.

** ** *

Vu les pièces de la procédure, et notamment :

- le jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles le 15 novembre 2013 ;
- l'ordonnance rendue sur base de l'article 747 § 2 du Code Judiciaire le 26 avril 2016 ;
- les conclusions déposées le 23 février 2017 au nom du demandeur ;
- les conclusions additionnelles et de synthèse déposées le 18 avril 2017 au nom des
défendeurs ;
- les dossiers de pièces des parties.

Entendu les conseils des parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 9 mai 2017, audience au cours de laquelle cette affaire a été prise en délibéré.

**** ** ***

I. OBJET DE L'ACTION

L'action introduite par l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE tend à entendre :

«

- *dire pour droit que la demande en réparation relative aux biens immobiliers sis à _____, cadastrés _____ et _____ cadastré _____ est devenue sans objet étant donné leur destruction ;*
- *condamner les défendeurs solidairement, du moins in solidum, du moins l'un à défaut de l'autre, en ce qui concerne le bien immobilier sis à _____ cadastré _____ à l'exécution de 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 flamand du Logement ;*
- *le tout dans un délai de 10 mois qui suit la signification du jugement à intervenir, et ce sous peine d'une astreinte de 125,00 euros par jour de retard par condamné, en exécution de la mesure de réparation précitée et sans qu'un délai supplémentaire au sens de l'art. 1385bis, 4^{ème} alinéa C.Jud., soit octroyé ;*
- *autoriser [l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE], dans le cas où la réparation n'a pas été effectuée dans le délai fixé par le tribunal, à procéder à son exécution d'office et dire pour droit que le concluant a le droit de réclamer les dépens aux défendeurs ;*
- *condamner les défendeurs 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 la mention marginale de la décision finale rendue sur l'exploit transcrit ;*
- *à titre subsidiaire, ne pas condamner [l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE] au paiement d'une quelconque indemnité de procédure ;*
- *déclarer le jugement exécutoire par provision ».*

II. LES FAITS

Les consorts _____ sont propriétaires chacun pour moitié des biens immobiliers situés à _____,

- _____, cadastré sous _____ ;
- _____ / _____ cadastré sous _____ ;
- _____, cadastré sous _____ .

L'immeuble situé à _____ est une habitation unifamiliale dans une construction quatre façades composée d'un _____ sous toit. L'habitation se trouve dans un deuxième lot de constructions derrière les habitations numéro _____ et _____

L'immeuble situé à la rue de la _____ est une habitation unifamiliale dans une construction trois façades composée d'un rez-de-chaussée et d'un grenier (premier étage) sous toit.

L'immeuble situé à la rue de la _____ est une habitation unifamiliale dans une construction deux façades composée d'une cave, un rez-de-chaussée et un premier étage sous toit.

Le 8 juillet 2008, un agent qualifié de l'Agence Inspection de l'Aménagement du Territoire a effectué sur place une enquête de qualité de logement en raison du fait qu'il existait des soupçons que les immeubles en question ne répondaient pas aux normes de qualité de logement du Code flamand du Logement.

Des infractions ont été constatées par cet agent dans les habitations susmentionnées au niveau de la qualité de logement. Un procès-verbal a été rédigé à ce sujet à l'encontre des propriétaires précédents.

Le 22 juin 2010, une visite des lieux a, par conséquent, de nouveau été faite par un agent qualifié de l'Agence Inspection de l'Aménagement du Territoire et une enquête de qualité de logement a été effectuée. Des infractions ont été constatées dans les habitations susmentionnées au niveau de la qualité de logement. Des procès-verbaux ont été rédigés le 17 septembre 2010 indiquant notamment que les habitations présentaient différents vices et que celles-ci ne répondaient dès lors pas aux exigences de l'article 5 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement.

Le 28 février 2011, l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE a reçu un mail de _____ dans lequel il a fait savoir que :

- depuis novembre 2010, _____ n'habite plus à _____
- depuis décembre 2010, _____ et _____ n'habitent plus à la _____
- depuis janvier ou février 2011, _____ et _____ n'habitent plus à la _____

Le 22 mars 2011, l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE a reconnu qu'« il a été constaté sur place que les trois habitations n'étaient plus occupées ».

L'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE a opposé toutefois que le fait que la mise en location ou l'occupation ait pris fin ne suffit toutefois pas pour affirmer qu'il n'est en l'espèce plus question d'une infraction pour la période mentionnée dans les différents procès-verbaux.

En application de l'article 20bis du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE a posé des demandes en réparation pour les trois habitations le 20 septembre 2010.

L'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE a transmis les demandes en réparation relatives aux trois entités de logement au Procureur du Roi le 29 octobre 2010.

Le Parquet du Procureur du Roi de Bruxelles a toutefois informé l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE que l'affaire était classée sans suite.

En mars 2011, les consorts & ont indiqué qu'ils avaient l'intention de démolir les habitations.

En janvier 2012, les consorts & ont obtenu un permis de démolition en 2012 pour toutes les habitations.

Le 11 avril 2013, l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE a demandé aux consorts & les mesures de réparation prises ou, à tout le moins, le planning de rénovation envisagé dans un délai raisonnable, à défaut de quoi il serait contraint de les assigner devant les tribunaux.

Le 19 septembre 2013, l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE a cité les consorts & devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Par jugement du 15 novembre 2013, le Tribunal de Première Instance de Bruxelles a ordonné le changement de langue.

Dans le procès-verbal du 9 février 2017, il est indiqué que les immeubles situés à et n° avaient déjà été démolis.

Dans le procès-verbal du 10 janvier 2017, il est mentionné que l'immeuble sis à n'a pas été détruit.

III. DISCUSSION

Il n'est pas contesté que la demande de l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE est devenue sans objet concernant les immeubles du n° et du n° .

L'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE maintient sa demande concernant l'immeuble n° , estimant que celui-ci n'a pas été démoli.

Il apparaît, au regard des photos produites et des documents émanant de l'administration du cadastre, que l'immeuble situé au n° se limite à une ruine et une remise.

En effet, l'immeuble n° a été complètement « désossé » et n'est plus composé que de sa structure. Les consorts & exposent qu'ils n'ont pas procédé à sa démolition totale à défaut d'assureur pour ce faire, cet immeuble étant mitoyen.

Il apparaît également des pièces produites que l'immeuble n'est plus relié à l'eau, au gaz et à l'électricité, les compteurs ayant été supprimés.

L'article 20, § 1^{er}, 1^{er} alinéa du Code flamand du Logement stipule en effet ce qui suit :

« Art. 20. § 1. Lorsqu'une habitation qui ne répond pas aux exigences fixées en application de l'article 5, est mise en location ou mise à disposition 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. ».

Il apparaît des pièces, et comme développé ci-avant, que le bien immeuble situé au n° n'est plus susceptible d'être mis en location, dans la mesure où l'immeuble se limite à une structure de pierre dont les étages ne sont plus reliés et qui n'est plus raccordé ni à l'eau, ni au gaz, ni à l'électricité.

Même à supposer que cette disposition trouve encore à s'appliquer, la Cour de cassation dans son arrêt du 6 mai 2014, a décidé que :

« Le texte des dispositions précitées, leur histoire et les finalités du législateur décréteil font apparaître que la mesure de réparation qui consiste à effectuer des travaux au niveau de l'habitation, afin que celle-ci réponde aux exigences de l'article 5 du Code flamand du Logement, vise la réparation intégrale.

Sauf en cas de caractère manifestement déraisonnable, la réparation doit être ordonnée pour tous les vices à l'habitation, objet du délit visé à l'article 20, §1 du Code flamand du Logement, de sorte que cette habitation satisfait de nouveau à toutes les normes de sécurité, de santé et de qualité de logement élémentaires en vigueur en vertu de l'article 5 du Code flamand du Logement. » (Cass., 6 mai 2014, numéro de rôle P.12.0355.N ; Cass., 6 mai 2014, numéro de rôle P.12.1892.N ; Cass., 6 mai 2014, numéro de rôle P.12.0853.N).

Il apparaît, en l'espèce, que cette mesure de réparation serait totalement déraisonnable dès lors que le bien immeuble est presque totalement démoli et qu'il n'est plus susceptible d'être mis en location.

Cette demande est dès lors également devenue sans objet.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure, il n'est pas démontré que les immeubles précités ont été totalement ou partiellement démolis avant la citation.

Il n'est pas démontré non plus que les consorts & aient avertis l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE de cette situation avant la citation.

L'article 20bis, § 6, du Code flamand du Logement précise pourtant que :

« Art. 20bis. §6. 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 ».

En outre, le 11 avril 2013, l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE a demandé aux consorts & , avant de les citer devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, les mesures de réparation prises ou, à tout le moins, le planning de rénovation envisagé dans un délai raisonnable, à défaut de quoi il serait contraint de les assigner devant les tribunaux.

Aucune réponse n'a été réservée à ce courrier par les consorts &

Les dépens de la procédure doivent dès lors être supportés par les consorts &

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL, siégeant en premier ressort,

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire ;

Statuant contradictoirement ;

Dit que l'action de l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE est devenue sans objet ;

En conséquence,

Condamne _____ et _____, solidairement, aux dépens liquidés dans le chef de l'INSPECTEUR DU LOGEMENT DE LA REGION FLAMANDE à 1.919,30 € (ind. proc. 1.440 €, cit. 479,30 €).

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique extraordinaire de la 5^{ème} Chambre du Tribunal de Première Instance Francophone de Bruxelles, le 7 juin 2017,

Où étaient présentes et siégeaient :
Madame Françoise PINTE, Juge unique,
Madame Gisèle MEUNIER, Greffier.



G. MEUNIER



F. PINTE