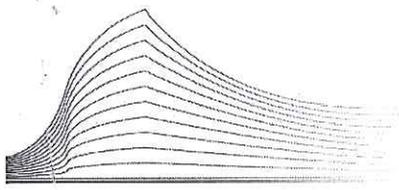


412/2

131 / 04 / 18



expédition

numéro de répertoire <b>2018/ 13 307</b>
date du prononcé <b>25/05/2018</b>
numéro de rôle <b>2017/6453/A</b>

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

ne pas présenter à l'inspecteur

JUG-JGC

N° 131

# Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

## Jugement

4<sup>ème</sup> chambre affaires civiles

présenté le <b>30 MEI 2018</b>
ne pas enregistrer  <i>J. Bastin</i>

**Sentence arbitrale – demande d’annulation  
Jugement définitif  
Contradictoire**

**Annexes:** 1 citation  
1 ordonnance  
5 conclusions

**EN CAUSE DE :**

Monsieur ██████ Z ██████ employé, domicilié à ██████ ;

**Demandeur ;**

Représenté par Me C. ADLER loco Me. Bob BRIJS, avocat, dont le cabinet est établi à 1060 ✓  
Bruxelles, rue de Moscou, 2 ;  
Email : [bob.brijs@brijsburnet.be](mailto:bob.brijs@brijsburnet.be);

**CONTRE :**

Madame ██████ P ██████ domiciliée à ██████ ;

Et Monsieur ██████ B ██████

**Défendeurs ;**

Représentés par Me. Jean-Philippe DE MIDDELEER, avocat, dont le cabinet est établi à 1301 ✓  
Bierges, Vieux Chemin du Poète, 11 ;  
Email : [jp.demiddeleer@ibilaw.be](mailto:jp.demiddeleer@ibilaw.be)

\*\*\*\*

En cette cause, tenue en délibéré le 18 avril 2018, le tribunal prononce le jugement suivant :

Vu :

- la citation introductive signifiée le 26 septembre 2017 ;
- l’ordonnance sur base de l’article 747§1 du C.J. prononcée le 12 octobre 2017 ;

- les conclusions principales et les conclusions additionnelles et de synthèse déposées pour le demandeur au greffe les 12 décembre 2017 et 1<sup>er</sup> mars 2018 ;
- les conclusions, les conclusions additionnelles et de synthèse et les secondes conclusions additionnelles et de synthèse déposées pour les défendeurs au greffe les 9 novembre 2017, 30 janvier 2018 et 19 mars 2018 ;

Entendu les conseils des parties à l'audience publique du 18 avril 2018 ;

\*\* \*\* \*

## **I. EXPOSE DES FAITS**

IL résulte des pièces déposées ce qui suit :

Par convention du 27 février 2013, Monsieur B [REDACTED] et Madame P [REDACTED] ont donné en location à Monsieur Z [REDACTED] un appartement sis à [REDACTED]

Le bail était consenti pour neuf années, prenant cours le 1<sup>er</sup> avril 2013 pour se terminer le 31 mars 2022. Le contrat de bail décrivait le bien comme étant un appartement en rez de chaussée et en sous-sol composé de 2 chambres.

Par courriel du 15 février 2016 adressé à ses bailleurs, Monsieur Z [REDACTED] a contesté l'indexation des loyers réclamée par ceux-ci en évoquant notamment l'insalubrité et l'illégalité de son logement.

Début mars 2017, Monsieur B [REDACTED] et Madame P [REDACTED] ont mis leur appartement en vente.

Le 10 mars 2017, Monsieur Z [REDACTED] a déposé une requête en conciliation devant la Justice de Paix de Saint-Josse-ten-Noode résumant ses doléances comme suit :

*« Plusieurs problèmes d'humidité signalé depuis plusieurs années. Eclairage du couloir à ma charge seulement malgré autres locataires. Appartement 1 chambre légalement mais sur le bail déclaré 2 chambres car une chambre illégale dans la cave. Installation non conforme chaudière etc. Pression indirecte mise sur moi lorsque je réclame mes droits ».*

Le 11 mai 2017, Monsieur B [REDACTED] et Madame P [REDACTED] ont diligenté une procédure d'arbitrage prévue au contrat de bail en poursuivant la résolution du bail aux torts de Monsieur Z [REDACTED] la condamnation de celui-ci à une indemnité d'occupation et une indemnité de rupture, et la désignation d'un expert chargé de relever les éventuels dégâts locatifs.

Monsieur B [REDACTED] et Madame P [REDACTED] reprochaient à Monsieur Z [REDACTED] d'une part, un défaut d'entretien et une sur-occupation des lieux inadéquate par rapport à leur configuration, liée à la

naissance d'un troisième enfant, entraînant des dégradations et un phénomène d'humidité, d'autre part des nuisances dont se plaignait un autre occupant, et enfin l'obstruction à des visites de candidats-acquéreurs.

Le 18 mai 2017, l'arbitre a adressé à Monsieur Z■■■■ un courrier rédigé comme suit :

*« faisant suite à la communication, par le conseil de la partie demanderesse, d'un empêchement à comparaître à l'audience du 2 juin, je remets la cause à l'audience qui se tiendra le vendredi 9 juin 2017, 9heures 15 (...) à laquelle je vous convoque ».*

A l'audience du 9 juin 2017, l'arbitre a fixé un calendrier d'échange de conclusions et la date d'audience au 30 juin 2017 à 16 heures.

Le même jour, Monsieur Z■■■■ a demandé le déplacement de l'audience à une autre date à défaut d'avoir obtenu l'accord de son employeur pour se libérer à cette date. Il a notamment écrit à l'arbitre : *« il est vraiment impossible que je me libère le vendredi 30 juin à 16h00 car mon employeur refuse de me donner congé car nous sommes en sous-effectif et que je travaille dans un poste stratégique dans la sécurité au Parlement Européen, je vous demanderai s'il vous plaît de postposer notre rendez-vous à un autre jour pendant le mois de juillet, cela me permettra d'assurer ma défense et également d'avoir en ma possession le rapport de la direction de l'Inspection régionale du logement de la Région Bruxelles-Capitale »* (pièce 21, dossier de Monsieur Zaidi).

Le conseil de Monsieur E■■■■ et Madame P■■■■ s'est opposé au report de la date d'audience et l'arbitre a dès lors refusé de remettre l'audience à une autre date.

Par sa sentence arbitrale prononcée le 24 juillet 2017, l'arbitre D■■■■ a fait droit à la demande de Monsieur B■■■■ et Madame P■■■■ Il a dès lors prononcé la résolution du bail aux torts de Monsieur Z■■■■ et condamné celui-ci à une indemnité d'occupation de 23€/jour et une indemnité de rupture de 2.070 €. L'arbitre a également désigné un expert chargé de relever les éventuels dégâts locatifs et réservé à statuer sur le quantum desdits dégâts locatifs et des loyers et charges non encore liquidés.

L'arbitre a considéré en substance que :

- les fichiers d'enregistrements vocaux transmis à titre probatoire par Monsieur Z■■■■ n'étaient pas déposés sur un support durable encore exploitable tout au long de la durée du délibéré de la cause ;
- un cliché de la cour au rez-de-chaussée déposé par les bailleurs établissait un manquement grave de Monsieur Z■■■■ à son obligation d'user des lieux loués en bon père de famille ;
- la présence d'une armoire et de plusieurs paires de chaussures dans les parties communes contrevenait à l'obligation d'user desdites parties communes en bon père de famille ;
- en communiquant tardivement une période de congé du 3 au 7 avril 2017 et en annonçant une indisponibilité des lieux aux visites du 31 juillet au 1<sup>er</sup> septembre 2017, Monsieur Z■■■■ a posé

des obstacles d'une ampleur portant gravement atteinte au droit des bailleurs de faire procéder à des visites du bien en cas de mise en vente ;

- Monsieur Z■■■■ ne démontrait pas, quant à lui, l'existence d'un quelconque manquement dommageable dans le chef des bailleurs.

La sentence a été rendue exécutoire par une ordonnance prononcée le 27 juillet 2017 par le Président du tribunal de première instance.

Le 17 août 2017, l'Inspection régionale du logement de la Région de Bruxelles-Capitale a prononcé une interdiction immédiate de continuer de proposer à la location le logement litigieux après avoir constaté notamment :

- La dangerosité des installations électriques et des appareils raccordés à l'installation de distribution de gaz ;
- Le manque de détecteurs de fumée ;
- La présence d'humidité ascensionnelle permanente entraînant des contaminations fongiques ;
- Une attaque champignonneuse dans la chambre en sous-sol ;
- L'absence d'éclairage naturel direct dans la chambre en sous-sol ;
- L'absence de ventilation de base dans le wc et une ventilation insuffisante de la salle de bain ;
- L'insuffisance de la hauteur sous plafond de la chambre en cave et du wc en cave ;
- L'absence d'un point de puisage d'eau chaude sanitaire conforme.

Par citation signifiée le 26 septembre 2017, Monsieur Z■■■■ a assigné les bailleurs devant le tribunal de céans.

## **II. OBJET DE LA DEMANDE**

Monsieur Z■■■■ demande l'annulation de la sentence arbitrale rendue le 24 juillet 2017 par l'arbitre Domb.

Monsieur B■■■■ et Madame P■■■■ concluent au non-fondement de la demande.

Chacune des parties demande la condamnation de l'autre aux dépens.

## **III. DISCUSSION**

Monsieur Z■■■■ poursuit l'annulation de la sentence arbitrale sur pied notamment de l'article 1717, § 3, b) ii) du Code judiciaire, pour contrariété de celle-ci à l'ordre public.

Il fait ainsi grief à l'arbitre de ne pas avoir soulevé d'office la violation à l'ordre public résultant du non-respect par les bailleurs des règles urbanistiques et des exigences minimales d'habitabilité.

### **1. Quant à la validité de la convention de bail**

Monsieur Z■■■■ soutient que la sentence arbitrale portait sur un contrat de bail non conforme à l'ordre public eu égard à sa cause illicite.

Selon l'article 6 du Code civil, on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs.

L'article 1131 du Code civil dispose que l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet et l'article 1133 dispose que la cause est illicite quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public.

La cause d'un contrat s'entend des mobiles déterminants des parties qui incluent notamment les objectifs normalement poursuivis par la conclusion du contrat.

Pour être valable, le contrat de bail doit avoir une cause licite ce qui signifie que l'affectation envisagée par les parties ou l'une d'entre elles doit être conforme à l'ordre public.

En l'espèce, le contrat de bail conclu entre parties le 27 février 2013 décrit le bien donné en location comme suit :

*« Un appartement en rez de chaussée et en sous-sol **composé de 2 chambres**, cuisine, salle à manger, salon, salle de bain-douche, WC séparé pour une surface d'environ 80 mètres carrés ».*

La présentation du bien litigieux comme étant un appartement à deux chambres est confirmée par les locataires précédents (voir pièce 19, dossier de Monsieur Z■■■■).

L'existence d'une chambre en sous-sol est également attestée par les photos ainsi que le rapport de l'Inspection régionale du logement du 17 août 2017 (pièce 4, dossier de Monsieur Zaidi).

Or, il ressort du permis d'urbanisme délivré le 4 décembre 2007 ainsi que des plans y annexés que ledit permis a été octroyé pour l'aménagement d'un appartement à deux chambres au 1<sup>er</sup> étage et d'un appartement à une chambre au rez-de-chaussée, ce dernier étant l'appartement litigieux (pièces 2 et 3, dossier de Monsieur Z■■■■).

Les bailleurs ont donc mis à disposition un appartement à deux chambres au rez-de-chaussée et au sous-sol, au mépris d'un permis d'urbanisme n'autorisant la mise à disposition que d'une chambre.

Ils ont dès lors donné en location des lieux aménagés illicitement alors qu'ils connaissaient ou devaient connaître l'illégalité de la situation qu'ils ont créée.

Ce constat n'est pas démenti par l'annonce immobilière déposée par les bailleurs (pièce 14, dossier des bailleurs) dont la valeur probante est annihilée par l'attestation de la société IMMOWEB (pièce 7, dossier de Monsieur Z■■■■) et le témoignage des locataires précédents (pièce 19, dossier de Monsieur Z■■■■).

Par ailleurs, Monsieur Z■■■■ déduit également la nullité du contrat de bail de la violation par les bailleurs de la réglementation urbanistique de la Région de Bruxelles-Capitale.

A cet égard, il ressort sans équivoque du rapport de l'Inspection régionale du logement du 17 août 2017 que le logement litigieux ne respecte pas les normes régionales de sécurité et de salubrité dont le caractère d'ordre public est reconnu tant par la doctrine que par la jurisprudence. D'ailleurs, cette violation des normes minimales d'habitabilité et de confort d'un logement exposée dans le rapport précité n'est, en soi, pas contestée par les bailleurs.

Cette affectation au logement des lieux litigieux aménagés en violation du permis d'urbanisme et au mépris des normes minimales d'habitabilité, est non conforme à l'ordre public.

En outre, pareille affectation est dans le chef de Monsieur B■■■■ et Madame P■■■■ une cause illicite.

Il s'ensuit que le contrat de bail du 27 février 2013 conclu entre Monsieur B■■■■ et Madame P■■■■, d'une part, et Monsieur Z■■■■ d'autre part, est nul de nullité absolue en raison de sa contrariété à l'ordre public.

Pour autant que de besoin, Monsieur B■■■■ et Madame P■■■■ déduisent à torts une impossibilité du juge de prononcer la nullité du contrat de bail de l'existence de l'option du locataire prévue par la loi sur les baux de résidence principale entre la demande d'exécution de travaux ou la demande de résolution du bail. Pareille position va en effet à l'encontre de la volonté du législateur de renforcer la protection du locataire.

## **2. Quant aux conséquences sur la validité de la sentence arbitrale**

Il est acquis que « *les arbitres comme tout autre juge ne peuvent appliquer les clauses d'un contrat qui dérogent à une disposition d'ordre public* » (Cass., 5 septembre 1980, *J.T.*, 1981, p. 518).

Au contraire, l'arbitre, à l'instar du juge, a l'obligation de mettre d'office en œuvre les règles d'ordre public, et partant, de soulever d'office les violations de l'ordre public (CAPRASSE O. et HANOTIAU B., « l'annulation des sentences arbitrales », *J.T.*, 2004, p. 418).

En outre, « *le résultat de la sentence ne peut pas violer l'ordre public* » (Gand, 3 décembre 2007, *R.W.*, 2008-2009, p. 503).

En l'espèce, il appartenait à l'arbitre D■■■■ de soulever d'office la question de la conformité du contrat de bail aux dispositions d'ordre public dans la matière.

Force est cependant de constater que l'arbitre n'a pas examiné la conformité du contrat de bail aux normes d'ordre public, et ce, alors qu'il avait été informé par Monsieur Z■■■■ de la plainte déposée auprès de l'Inspection régionale du Logement (pièce 21, dossier de Monsieur Zaidi) et qu'il disposait des pièces permettant de constater la non-conformité du bien loué avec le permis octroyé et déposées par les bailleurs eux-mêmes (voir pièce 8, dossier de Monsieur B■■■■ et Madame P■■■■).

Par conséquent, en donnant effet à une contrat de bail contraire à l'ordre public alors qu'il disposait des éléments permettant de constater cette contrariété, l'arbitre a prononcé une sentence dont les effets sont également contraires à l'ordre public.

Pareille sentence doit dès lors être annulée, conformément à l'article 1717, § 2, b) ii) du Code judiciaire.

Si par impossible, il fallait considérer que la demande de Monsieur Z■■■■ est en réalité fondée sur l'article 1717, § 2, a) ii) – quod non – il n'en demeure pas moins que la non-conformité des lieux loués avait été évoquée par Monsieur Z■■■■ devant l'arbitre de sorte que la référence de Monsieur B■■■■ et Madame P■■■■ à l'article 1717, § 5 du Code judiciaire n'est pas pertinente.

Pour le surplus, le fait que Monsieur Z■■■■ n'ait pas explicitement soulevé la question de la nullité du contrat de bail devant l'arbitre n'a aucune incidence, puisqu'il appartenait à ce dernier de soulever cette question d'office et tirer les conséquences juridiques des éléments de fait à lui soumis.

Les autres motifs d'annulation invoqués par Monsieur Z■■■■ n'étant pas susceptibles d'entraîner des conséquences plus importantes que l'annulation, il n'y a pas lieu de les examiner.

**PAR CES MOTIFS ,  
LE TRIBUNAL ,**

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

Statuant contradictoirement ;

Déclare la demande de Monsieur Z■■■■ recevable et fondée ;

Annule la sentence arbitrale rendue le 24 juillet 2017 par l'arbitre D■■■■ ;

Condamne Monsieur B [REDACTED] et Madame P [REDACTED] aux dépens de l'instance liquidés dans le chef de Monsieur Z [REDACTED] à 1.647,77 € (citation 327,77 € + IP 1.320 €) ;

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la 4<sup>ème</sup> chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le **25 mai 2018** où étaient présents et siégeaient :

Mme [REDACTED] juge unique

Assistée de Mme [REDACTED] greffier délégué

