



365 / S / 24

numéro de répertoire 2024/23906
date du prononcé 21/10/2024
numéro de rôle 24/5626/A

expédition

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

☐ ne pas présenter à
l'inspecteur

JUG-JGC

N° 365

**Tribunal de première instance
francophone de Bruxelles,
section civile**

Jugement

chambre des saisies
affaires civiles

présenté le
ne pas enregistrer

SUSPENSION DE L'EXÉCUTION - Art. 1127 CJ

jugement définitif
contradictoire

EN CAUSE DE :

1. Madame [REDACTED], résidant à [REDACTED]
[REDACTED]

demanderesse,
représentée par **Me Violaine ALONSO**, avocate, ayant son cabinet à 1000 Bruxelles, rue du
Congrès 49 (email : v.alonso@quartierdeslibertes.be) ;

2. Madame [REDACTED]
- agissant en sa qualité de représentante légale [REDACTED]
- agissant en sa qualité de représentante légale de [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

6. [REDACTED] tous résidant à [REDACTED]
[REDACTED]

intervenants volontaires,
représentés par **Me Violaine ALONSO**, avocate, ayant son cabinet à 1000 Bruxelles, rue du
Congrès 49 (email : v.alonso@quartierdeslibertes.be) ;

CONTRE :

L'ORGANISATION [REDACTED]
[REDACTED]

défenderesse,
représentée par **Me Stephan DOUKHOPELNIKOFF loco Me Philippe BILLIET**, avocat, ayant
son cabinet à 1050 Bruxelles, avenue Louise 146 (email : philippe.billiet@billiet-co.be).

** ** *

I. Procédure

1.

La juge des saisies a pris l'affaire en délibéré le 21 octobre 2024.

2.

En vue de rendre son jugement, elle a consulté les pièces de la procédure, et notamment :

- la citation introductive d'instance signifiée le 16 octobre 2024 ;
- les conclusions des demandeurs déposées à l'audience le 21 octobre 2024 ;
- les conclusions de l'OEACP déposées à l'audience le 21 octobre 2024 ;
- les dossiers de pièces des parties.

3.

Les conseils des parties ont été entendus lors de l'audience publique du 21 octobre 2024.

II. Demandes des parties

4.

Les consorts [REDACTED] demandent de : [REDACTED]

« Ordonner la suspension, à titre provisoire, sur la base de l'article 1127 du Code judiciaire, de l'exécution du jugement prononcé par le Juge de Paix du canton de Woluwe-Saint-Pierre le 29 août 2024 (RG 24A1184), et plus particulièrement interdire l'expulsion de la requérante, dans l'attente du prononcé d'une décision définitive concernant la tierce-opposition introduite par citation du 16 octobre 2024 ;

Condamner l'OACPS aux entiers dépens de la cause :

- *Les frais de citation : 412,52 €*
- *L'indemnité de procédure au taux de base pour les litiges non évaluables en argent, soit 1.800 €*

A titre infiniment subsidiaire, réduire l'indemnité de procédure à charge des concluant au montant minimum, dès lors qu'ils bénéficient de l'aide juridique (pièce 3) ;

Entendre déclarer la décision à intervenir exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution. » [sic]

[REDACTED] conclut à l'irrecevabilité et au non-fondement de ces demandes et sollicite la condamnation solidaire et *in solidum* des consorts [REDACTED] aux dépens, y compris l'indemnité de procédure de 1.800,00 €.

III. Faits

5.

[REDACTED] est propriétaire d'un immeuble situé à [REDACTED]
[REDACTED]

Par arrêté du bourgmestre du 17 octobre 2023, l’Immeuble a été déclaré insalubre et inhabitable.

6.

Les consorts [REDACTED] indiquent être membres d’un collectif de 70 personnes qui ont introduit des demandes d’asile infructueuses ou n’ont pas encore reçu de réponse, qui ne disposent d’aucune solution de logement et qui occupent pour cette raison l’Immeuble depuis le 4 août 2024.

7.

Par requête unilatérale du 22 août 2024, formée sur pied de l’article 1344*octies* du Code judiciaire, [REDACTED] a saisi le juge de paix du canton de Woluwe-Saint-Pierre afin d’obtenir l’expulsion des occupants de l’Immeuble.

Par ordonnance du 29 août 2024, le juge de paix a condamné « *les occupants sans titre ni droit* » à libérer l’Immeuble dans les 8 jours de la signification de l’ordonnance et/ou de son affichage et, à défaut, a autorisé [REDACTED] à procéder à leur expulsion.

Les consorts [REDACTED] indiquent que cette ordonnance leur a été signifiée le 27 septembre 2024.

L’expulsion est prévue pour le 22 octobre 2024 à 9h.

8.

Le 16 octobre 2024, Mme [REDACTED] a introduit la présente procédure.

9.

Le même jour, Mme [REDACTED] a fait signifier une citation en tierce opposition à l’ordonnance du 29 août 2024.

Les intervenants volontaires indiquent avoir déposé des conclusions devant le juge de paix afin d’intervenir volontairement dans cette procédure.

L’affaire sera introduite le 5 novembre 2024.

IV. Analyse

IV.1 Recevabilité

10.

[REDACTED] soutient que Mme [REDACTED] ne disposerait pas d’un intérêt légitime à introduire la présente procédure et les autres parties – à y intervenir, à défaut de « *fondement juridique* »

pour contester un jugement accordant au propriétaire le droit de reprendre possession de son bien ».

La partie au procès qui se prétend titulaire d'un droit subjectif a, ce droit fût-il contesté, l'intérêt requis pour que sa demande puisse être reçue. L'examen de l'existence et de la portée du droit subjectif que cette partie invoque ne relève pas de la recevabilité mais du fondement de la demande.¹

Les consorts [REDACTED] sont les occupants de l'immeuble et disposent, à ce titre, d'un intérêt légitime pour demander la suspension provisoire de l'ordonnance prévoyant leur expulsion, sans qu'il faille examiner à ce stade le bien-fondé de leur demande.

L'action de Mme [REDACTED] et l'intervention volontaire des autres parties sont partant recevables.

IV.2 Fondement

11.

Les consorts [REDACTED] voudraient que l'exécution de l'ordonnance du 29 août 2024 soit suspendue jusqu'au prononcé d'une décision définitive concernant la tierce-opposition introduite contre cette ordonnance.

12.

Conformément à l'article 1127 du Code judiciaire, *« le juge des saisies peut, sur citation à la requête de la partie qui a formé la tierce opposition et toutes autres parties appelées, suspendre à titre provisoire, en tout ou en partie, l'exécution de la décision attaquée ».*

Sur la base de cette disposition, la partie ayant formé tierce opposition contre une décision, que le titulaire d'un droit consacré par cette décision entend faire exécuter, peut solliciter du juge des saisies la suspension (totale ou partielle) de la décision pour autant que les critères suivants soient réunis :

- *« l'apparence de fondement de la tierce opposition. L'exécution de la décision entreprise peut uniquement être suspendue par le juge des saisies s'il existe une chance suffisamment importante que la tierce opposition soit déclarée recevable et fondée par le juge devant lequel elle est introduite (...) » ;*

- *et (un) risque de préjudice difficilement réparable ».*²

¹ Cass., 28 septembre 2007, *Pas.*, 2007, liv. 9, p.1658.

² [REDACTED] « Chapitre 7 – Effets de la tierce opposition », in *Tierce opposition*, Bruxelles, [REDACTED]

13.

██████ conteste la compétence du juge des saisies pour « *une révision de la décision rendue en ce qui concerne l'occupation du bâtiment insalubre* ».

Toutefois, tel n'est pas l'objet de la demande des consorts ██████, qui vise à suspendre l'exécution de l'ordonnance du 29 août 2024.

Une telle demande ressort bien de la compétence du juge des saisies conformément à l'article 1127 du Code judiciaire.

14.

Les consorts ██████ occupent l'Immeuble et disposent, à ce titre, de l'intérêt et de la qualité pour former tierce opposition contre l'ordonnance prévoyant leur expulsion.

15.

Quant au fondement de la tierce opposition, les consorts ██████ soutiennent que ██████ ne pouvait pas recourir à la requête unilatérale, de sorte que son action devant le juge de paix aurait dû être déclarée irrecevable.

L'article 1344octies du Code judiciaire dispose :

*« Tout détenteur d'un droit ou d'un titre sur le bien occupé peut introduire, par requête contradictoire ou, en cas d'absolue nécessité découlant du fait que malgré les tentatives du requérant en ce sens, il ne lui a pas été possible de déterminer l'identité d'aucun des occupants du bien, par requête unilatérale déposée au greffe de la justice de paix, une demande d'expulsion de lieux occupés sans droit ni titre. »*³

Lorsque la loi subordonne l'utilisation de la requête unilatérale à l'existence d'une absolue nécessité et que le juge constate que cette circonstance n'est pas avérée, la demande est irrecevable.⁴

En l'espèce, ██████ ne démontre pas avoir effectué une quelconque tentative pour identifier les occupants de l'Immeuble.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que la police avait interpellé certains occupants et que ces derniers avaient déposé dans les boîtes aux lettres des voisins des mots avec un numéro de téléphone⁵, de sorte que ██████ aurait pu aisément découvrir l'identité de certains occupants en contactant la police et/ou les voisins.

³ C'est le juge des saisies qui souligne.

⁴ ██████ « Sous-section V - Effets du recours du tiers », in *Requête unilatérale et inversion du contentieux*, 1^{er} éd., Bruxelles, Larcier, 2010, ██████

⁵ Pièce 9 des consorts ██████

[REDACTED]

Enfin, [REDACTED] produit des photos de la porte d'entrée de l'immeuble avec les affiches de l'association soutenant les occupants⁶, qui disposait certainement d'informations à leur sujet.

Dans ces circonstances, il n'y avait pas d'absolue nécessité pour [REDACTED] de recourir à la requête unilatérale.

Il y a donc une chance suffisamment importante que le juge de paix considère que l'action de [REDACTED] était irrecevable.

16.

Au regard de ce qui précède, la tierce opposition des consorts [REDACTED] présente une apparence sérieuse de recevabilité et de fondement.

17.

L'exécution de l'ordonnance du 29 août 2024 est également de nature à causer un préjudice difficilement réparable aux consorts [REDACTED]

En effet, en cas d'expulsion, ils se retrouveront inévitablement à la rue, le communiqué de presse du bourgmestre de Woluwe-Saint-Lambert indiquant qu'aucune solution d'hébergement n'a pu être trouvée⁷.

Cette situation est encore aggravée par la diminution progressive des températures et la présence parmi les occupants de plusieurs enfants.

Si l'occupation d'un bâtiment déclaré insalubre n'est certes pas une solution optimale, il s'agit du moindre mal pour les consorts [REDACTED]

Il s'en déduit que la seconde condition d'application de l'article 1127 du Code judiciaire est remplie.

18.

La demande des consorts [REDACTED] est partant fondée.

IV.3 Dépens

19.

[REDACTED] étant la partie qui succombe, elle sera condamnée aux dépens des consorts [REDACTED]

⁶ Pièce 7 de [REDACTED]

⁷ Pièce 9 de [REDACTED]

IV.4 Exécution provisoire

20.

Conformément aux articles 1395, al.2 et 1039 du Code judiciaire, les décisions du juge des saisies sont exécutoires par provision, nonobstant opposition ou appel.

V. Décision

Compte tenu des motifs exposés ci-dessus, la juge des saisies, statuant contradictoirement,

Vu la loi du 15 juin 1935 concernant l'emploi des langues en matière judiciaire,

Déclare l'action principale recevable et fondée,

Déclare l'intervention volontaire recevable et fondée,

En conséquence,

Ordonne la suspension à titre provisoire, sur la base de l'article 1127 du Code judiciaire, de l'exécution de l'ordonnance du Juge de paix du canton de Woluwe-Saint-Pierre du 29 août 2024 (RG 24A1184) dans l'attente du prononcé d'une décision définitive concernant la tierce-opposition introduite par citation du 16 octobre 2024,

Condamne [REDACTED] aux dépens des consorts [REDACTED] liquidés à 412,52 € (frais de citation) et 1.800,00 € (indemnité de procédure),

Condamne [REDACTED] à payer à l'Etat belge le droit de greffe dû en application de l'article 269¹ du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, soit la somme de 165 €.

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la chambre des saisies du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le **21 octobre 2024**,
où étaient présentes et siégeaient :

Mme O. MATIYCHUK, juge des saisies,
Mme A. DECOTTIGNIES, greffière.



A. DECOTTIGNIES



O. MATIYCHUK