

numéro de répertoire
2024/
date de la prononciation
14/02/2024
numéro de rôle
24/35/C

☐ ne pas présenter à l'inspecteur

expédition

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

OREF-DEF

N° 84

Tribunal de première instance francophone de Bruxelles,
Section civile

Ordonnance

présenté le
ne pas enregistrer

Chambre des référés
Affaires civiles

**Tierce opposition contre une ordonnance rendue sur requête unilatérale (art. 1033 et 1122 du Code judiciaire) – Mesures provisoires urgentes (art. 584 du Code judiciaire)**

Ordonnance définitive et contradictoire

TABLE

A.	IDENTITÉ DES PARTIES.....	2
B.	DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE.....	2
C.	EXPOSÉ DES FAITS	3
D.	OBJET DU LITIGE.....	7
E.	EXAMEN.....	8
	a) <i>Recevabilité de la tierce opposition</i>	8
	b) <i>Absolue nécessité et urgence</i>	8
	c) <i>Conclusion et dépens</i>	12
F.	DÉCISION	13

A. IDENTITÉ DES PARTIES

En cause de :

1) la S.R.L. J [REDACTED] inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le n° [REDACTED] ; ayant son siège à [REDACTED] ;

Requérante originaire ;

Défenderesse sur tierce opposition (et donc demanderesse dans le cadre du présent litige) ;

Représentée par Me P [REDACTED], avocat à 1180 Bruxelles, [REDACTED] ; et par Me F [REDACTED], avocat à 1050 Bruxelles, [REDACTED] ;

Contre :

2) Madame L [REDACTED], sans numéro d'inscription au registre national connu ;

Faisant éléction de domicile au cabinet de son avocat ;

Admise au bénéfice de l'assistance judiciaire par ordonnance du bureau d'assistance judiciaire du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles du 1^{er} février 2024 (R.G. n° 24/128/I) ;

Demanderesse sur tierce opposition (et donc défenderesse dans le cadre du présent litige) ;

Représentée par Me V [REDACTED] avocat à 1000 Bruxelles, [REDACTED] ;

B. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Après avoir :

- vu les pièces de la procédure et notamment :
 - l'ordonnance de la présidence de ce Tribunal, rendue le 23 janvier 2024 sur requête unilatérale de J [REDACTED] (R.G. n° 24/193/B) ;
 - la citation en tierce opposition du 5 février 2024, signifiée à la demande de Mme A [REDACTED] ;
 - les conclusions de Mme A [REDACTED], déposées à l'audience de plaidoiries ;
 - la note de dépens de J [REDACTED], déposée à l'audience de plaidoiries ;



- les dossiers de pièces déposés par les parties à l'audience de plaidoiries ;
- entendu les avocats de toutes les parties à l'audience publique du 9 février 2024 ; et
- clos les débats et pris l'affaire en délibéré au terme de cette audience,

le Tribunal prononce l'ordonnance suivante.

C. EXPOSÉ DES FAITS

1. J. [REDACTED] est propriétaire¹ d'un bâtiment se trouvant au [REDACTED] 1200 Woluwe-Saint-Lambert ; il s'agit du bâtiment litigieux.

Elle a « pour objet principal l'exploitation de locaux à usage d'hôtel ou de restaurant »² et a son siège dans le bâtiment litigieux depuis 2002³.

2. Le 1^{er} avril 2006, l'assemblée générale de J. [REDACTED] nomme M. [REDACTED] E. [REDACTED] comme gérant (administrateur, depuis l'entrée en vigueur du Code des sociétés et associations)⁴.

3. Le 20 novembre 2022, J. [REDACTED] et la Région de Bruxelles-Capitale concluent un contrat écrit, intitulé « convention d'occupation précaire ».

Au terme de ce contrat, la première donne en location à la seconde « un bâtiment qui a été utilisé [pour fournir des] services d'hôtel (18 chambres pour un total de 32 lits) situé [REDACTED] », pour une « durée de 12 mois [...] prenant cours le 01/12/2022 et se terminant le 30/11/2023 », contre :

- « une indemnité mensuelle d'occupation de 12.000,00 euros » et
- une « indemnité provisionnelle de 3.000,00 euros mensuelle » couvrant « l'entière des frais réels d'exploitation », y compris « [t]outes les charges de consommations (électricité, eau et gaz) liées à l'occupation » du bâtiment litigieux⁵.

Toujours en vertu de ce contrat, J. [REDACTED] a notamment l'obligation « pour la date de prise de cours de la convention au plus tard et pendant toute la durée de la convention, de souscrire une police d'assurance de type "Globale Incendie" conforme aux pratiques de marché sur la place de Bruxelles, qui couvrira l'ensemble de l'immeuble contre les dommages matériels qu'il jugera utile de couvrir, et au moins contre les risques suivants : incendie, foudre, explosion [...] ; action de l'électricité ; dégradation du bâtiment par vandalisme, malveillance ou par des voleurs ; [...] dégâts des eaux, y compris les infiltrations par toiture ; [...] »⁶.

¹ Cette qualité a été mise en doute à l'audience par Mme A. [REDACTED]. Elle est toutefois confirmée, à tout le moins en apparence, par le fait que J. [REDACTED] a établi son siège dans ce bâtiment, qu'elle a donné ce bien en location à la Région de Bruxelles-Capitale, qu'elle a mandaté un bureau d'architecte pour concevoir la rénovation de ce bâtiment et qu'elle s'est présentée à la police et aux occupantes comme étant la propriétaire de ce bâtiment (sur ces différents points, cf. ci-dessous dans le corps de texte), mais également par le fait qu'une facture d'eau du 7 décembre 2023, relative à ce bâtiment, a été émise par VIVAQUA à destination de J. [REDACTED] (Pièce 4 de [REDACTED]).

² Art. 3 de ses statuts, tels que publiés aux annexes du *Moniteur belge* du 29 janvier 2002.

³ Extrait d'un procès-verbal de l'assemblée générale, publié aux annexes du *Moniteur belge* du 27 juillet 2002.

⁴ Extrait d'un procès-verbal de l'assemblée générale, publié aux annexes du *Moniteur belge* du 28 septembre 2006.

⁵ Point 1 du préambule, art. 1 et art. 5.2 de la convention d'occupation précaire (Pièce 5.a de J. [REDACTED]).

⁶ Art. 8.1 de la convention d'occupation précaire (cf. note de bas de page précédente).

4. Le 29 septembre 2023, M. E [REDACTED] écrit au bureau d'architectes ARCHITECTSLAB que le bâtiment litigieux – qu'il qualifie d'« hôtel » – a besoin d'une rénovation complète, à l'exception du toit⁷.
5. Le 30 novembre 2023, un membre du bureau d'architectes ARCHITECTSLAB écrit à M. E [REDACTED] à propos de la rénovation du bâtiment litigieux. Il évoque une étude de faisabilité du 23 octobre 2023 et la possibilité de maintenir l'affectation actuelle du bâtiment en hôtel et/ou en espace de « co-living », ce qui pourrait notamment impliquer la réunion de pièces trop petites⁸.
6. Le 1^{er} décembre 2023, un membre du bureau d'architectes ARCHITECTSLAB propose à M. E [REDACTED] d'effectuer les relevés du bâtiment litigieux le 18 décembre 2023, à la condition d'y avoir totalement accès avec électricité et éclairage. Il annonce par ailleurs l'envoi d'une demande de provision, relative aux prestations accomplies jusqu'à présent pour l'étude de faisabilité des différents scénarios de rénovation⁹.

Cette demande de provision est établie le même jour à l'intention de M. E [REDACTED] et de J [REDACTED]; elle porte sur un montant de 2.194,34 EUR¹⁰.

7. Le samedi 20 janvier 2024, à partir de 15h12, M. E [REDACTED] déclare ce qui suit à la police :
« Je me présente en [vos] bureaux, mandaté par la société J [REDACTED] [...] [...] Je viens dénoncer un fait d'occupation illégale de mon bien (contenant dix-huit chambres plus les communs) situé au [REDACTED] Il s'agit en fait d'un hôtel. [...] Des personnes se sont introduites dans ma propriété sans mon accord. Je dois dire qu'entre décembre 2022 et [le] 30 septembre 2023, le bien était loué à la Région [de] Bruxelles-Capitale pour y loger des Ukrainiens. Je recevais 12.000 euros par mois plus les charges. La semaine passée, j'ai reçu une nouvelle demande de la Région afin que je [lui] loue mon bien (le 16 janvier) à nouveau. Je n'avais pas encore donné ma réponse. Ce jour, je me suis rendu sur place et j'ai immédiatement constaté que mon bâtiment était occupé et que je n'y avais plus accès. La serrure avait été changée. J'ai appelé vos services afin de pouvoir [avoir] accès à mon bien et que les faits soient constatés. Je dois vous dire que mon bien est occupé depuis le jeudi 18/01/2024. Je ne sais pas par qui est il est occupé. Mais il y a des jeunes activistes qui soutiennent les sans-papiers. Ils m'ont dit qu'ils étaient une vingtaine.

⁷ Courriel du 29 septembre 2023 de M. E [REDACTED] (Pièce 2.c de J [REDACTED]) : « The hotel needs a total renovation except the roof ».

⁸ Courriel du 30 novembre 2023 de M. F [REDACTED] (Pièce 2.a de J [REDACTED]) : « You then requested us to explore a hybrid scenario with an approach involving a combination of studios (merging rooms that are too small) and rooms. Possibly this scenario could be deployed as a Co-living [...] ».

⁹ Courriel du 1^{er} décembre 2023 de M. F [REDACTED] (Pièce 2.c de J [REDACTED]) : « Regarding the measurement of the property, we propose conducting this on December 18th (one entire day), provided we have access to the entire building with electricity and lighting. [...] Concerning the services rendered to date for the feasibility study of various scenarios, we will be sending you a preliminary fee statement ».

¹⁰ Facture d'honoraires du 1^{er} décembre 2023 d'ARCHITECTSLAB (Pièce 2.d de J [REDACTED]).



Je n'ai vu que quelques personnes au hasard des fenêtres.

Je ne connais pas leur nationalité.

Un des jeunes activistes [...] a fait le relevé des compteurs d'eau, gaz et électricité et les a envoyés (par mail) à votre supérieur [...]

Je vais également lui envoyer le relevé des compteurs datant du 03/10/2023 ainsi que l'état des lieux sortant quand notre contrat avec la Région s'est terminé »¹¹.

8. Le même jour, à 17h05, M. E [REDACTED] accepte la proposition des occupantes de l'immeuble litigieux de venir visiter celui-ci le dimanche 21 janvier 2024 à 16h00¹².

9. Le lundi 22 janvier 2024, des « représentantes des habitantes du bâtiment [litigieux] » écrivent à plusieurs personnes, dont M. E [REDACTED], ce qui suit :

« [...] actuellement, 18 femmes et 6 enfants occupent le bâtiment. Toutes ces personnes sont actuellement en situation de séjour irrégulier.

Nous nous sommes [...] entretenues pendant près de 1h30 ce samedi 20 janvier avec le propriétaire du bâtiment, M. E [REDACTED] [...].

[...]

Nous sollicitons dès lors la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune de Woluwe-Saint-Lambert et M. E [REDACTED] [...] afin de nous réunir et de déterminer [les conditions de l'occupation du bâtiment litigieux], en particulier celles de la durée éventuelle de l'occupation, de la participation financière des autorités (charges, loyer) et des autres pistes de solutions. [...] »¹³.

10. Le mardi 23 janvier 2024, J [REDACTED] dépose une requête unilatérale au greffe de ce Tribunal¹⁴.

Il s'agit de l'acte introductif du présent litige.

11. Par une ordonnance rendue le même jour, la présidence de ce Tribunal décide ce qui suit :

« [...]

Attendu que l'administrateur de [REDACTED] [...] fait état de l'occupation du bien immobilier par des personnes inconnues ; Que son bâtiment serait squatté depuis le 18 janvier 2024 par des personnes rentrées par effraction dans cet immeuble ; Que ces derniers ne disposeraient ni de papier ni de titre de séjour ;

Attendu que [REDACTED] a déposé plainte auprès de la zone de police de Montgomery [...] ; Que les forces de l'ordre refuseraient d'intervenir sans autorisation judiciaire ;

Attendu qu'il s'agit d'une atteinte au droit de propriété ;

Attendu que [REDACTED] est dans l'impossibilité de jouir pleinement de son bien, dans lequel cette dernière a établi son siège social et aurait entreposé l'ensemble de ses documents fiscaux et comptables ;

Attendu que cet immeuble ne disposerait plus des autorisations d'exploitation ;

Attendu que les squatteurs consommeraient de manière illicite de l'eau, de l'électricité et du chauffage ; Que ce bâtiment ne serait pas assuré ;

Attendu qu'il y a plus grave : on ignore l'état des installations d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage ; Qu'on ignore dans quelles conditions les occupants non identifiés les utilisent ; Qu'il

¹¹ Procès-verbal d'audition du 20 janvier 2024 (Pièce 3.a de JM BOX).

¹² Messages instantanés échangés entre M. EREN et un représentant des occupantes (Pièce 4 de Mme ASSEMIEN).

¹³ Courriel du 22 janvier 2024 de représentantes des occupantes (Pièce 6 de Mme ASSEMIEN).

¹⁴ Aucune des parties ne dépose cette requête.

y a lieu de craindre que les compteurs ont été fracturés ;

Attendu qu'il est à craindre des risques d'incendie, d'explosion, d'intoxication et d'inondation ;

Attendu qu'il ressort de ce qui précède qu'il y a non seulement atteinte au droit de propriété de [J■■■■■] mais que l'ordre public et l'hygiène publique sont vraisemblablement en jeu, non

seulement pour les occupants de l'immeuble, mais également pour le voisinage ;

Attendu qu'il y a donc lieu d'autoriser [J■■■■■] à faire expulser les squatte[u]rs ; Qu'il y a bien

extrême urgence et absolue nécessité à autoriser cette expulsion ;

Attendu que des astreintes telles que précisées au dispositif de la présente ordonnance

assureront l'exécution de celle-ci ;

[...]

PAR CES MOTIFS,

— déclar[e] les demandes recevables et fondées dans la mesure ci-après déterminée ;

— en conséquence, autoris[e] J■■■■■ à faire expulser toute personne qui occupe l'immeuble [...] situé à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, ■■■■■■ à faire mettre sur le carreau les biens de ces personnes par le premier huissier de justice requis, assisté au besoin de la force publique, et ce dès signification de l'ordonnance ;

— assorti[t] la présente condamnation d'une astreinte de 50 € par personne et par infraction, étant entendu que constitue une infraction le fait de s'opposer à l'expulsion, de se maintenir dans les lieux, de s'y réintroduire ou de tenter un des actes précités ; avec un maximum de 500 euros par personne ;

— di[t] pour droit que les effets de la présente ordonnance sont valables pour une durée de six mois à partir du prononcé de la présente ordonnance ;

— [...] »¹⁵.

12. Le même jour, le cabinet du ministre de la Région de Bruxelles-Capitale en charge de l'Action sociale écrit à plusieurs personnes, dont M. E■■■■■ ce qui suit :

« Bonjour à tous-tes,

Je vous propose une réunion au cabinet pour que nous puissions discuter ensemble des possibilités envisageables.

Voici quelques propositions de dates, dites-moi laquelle vous convient le mieux : 24/01 PM ; 25/01 de 14h00 à 15h00 ; 30/01 de 10h00 à 11h00 ou de 14h00 à 15h00.

Le collectif est-il suivi par un-e avocat-e ? Si oui, pourriez-vous l'ajouter à la boucle ?

A-t-on un[e] idée du montant des charges énergétiques du bâtiment ? »¹⁶.

13. Le même jour, l'avocate des occupantes de l'immeuble précité écrit à M. E■■■■■ ce qui suit :

« Cher Monsieur,

Je vous écris en ma qualité de conseil des occupantes du bâtiment sis ■■■■■■

Je suis en train d'établir un listing précis de l'ensemble des occupantes. Je vous le transmettrai dans les prochains jours, dès qu'il aura été finalisé.

Mes clientes se sont installées dans le bâtiment le samedi 20 janvier dernier avec l'intention d'y établir leur domicile.

Elles utilisent le bien de manière raisonnable et n'occasionnent aucune dégradation.

[...]

¹⁵ Ordonnance du 23 janvier 2024 de la présidence de ce Tribunal (R.G. n° 24/193/B).

¹⁶ Courriel du 23 janvier 2024 (10h42) du cabinet d'un ministre (Pièce 3 de Mme ASSEMIEN).

Pourriez-vous [...] me préciser vos intentions concernant cette occupation ? Entendez-vous [...] répondre à l'invitation [de la Région de Bruxelles-Capitale] formulée par courriel ce 23 janvier ? »¹⁷.

14. Le vendredi 26 janvier 2024, l'huissier de justice mandaté par J. [REDACTED] laisse une copie de l'ordonnance du mardi 23 janvier 2024 à l'adresse du bâtiment litigieux et affiche son exploit sur la porte d'entrée du bâtiment¹⁸.

15. Par une citation du 5 février 2024, Mme A. [REDACTED] fait tierce opposition contre l'ordonnance du 23 janvier 2024.

16. Le 8 février 2024, un « *architecte communal et contrôleur assermenté en matière d'urbanisme* » visite le bâtiment litigieux à « *la demande de Monsieur le Bourgmestre de Woluwe-Saint-Lambert* » et établit un rapport qui se conclut comme suit :

« Les deux bâtiments comportent globalement 18 chambres (16 chambres pour le bâtiment principal et 2 chambres pour l'arrière-bâtiment) dont la majorité comprend un double lit. L'occupation de ces chambres est soit individuelle, soit une mère avec son enfant, soit deux personnes.

Tous les locaux et chambres du bien visité sont occupés conformément à leur destination, ni plus ni moins.

L'état général de propreté, d'entretien, d'hygiène et de gestion des locaux et des bâtiments est bon, les occupantes sont organisées et soucieuses de maintenir leur lieu de vie en bon état en se donnant des consignes claires et respectueuses pour elles et pour leurs enfants.

Nous n'avons constaté aucune installation technique précaire due à l'occupation et pouvant mettre en danger ou endommager les bâtiments occupés.

Les occupantes utilisent les lieux en utilisant les installations techniques existantes sans en avoir modifié l'état, les caractéristiques ou le nombre : eau, électricité, chauffage, ventilation, détection incendie »¹⁹.

D. OBJET DU LITIGE

17. Mme A. [REDACTED] demande en substance au Tribunal de « *mettre à néant* » l'ordonnance du 23 janvier 2024, rendue sur requête unilatérale, et de condamner J. [REDACTED] aux dépens, y compris une indemnité de procédure augmentée à 3.600 EUR²⁰.

18. J. [REDACTED] demande quant à elle la confirmation de cette ordonnance, et la condamnation de Mme A. [REDACTED] aux dépens, y compris une indemnité de procédure liquidée à 1.800 EUR devant la présidence de ce Tribunal, statuant sur requête unilatérale, et à 3.600 EUR devant ce Tribunal, statuant sur tierce opposition²¹.

¹⁷ Courriel du 23 janvier 2024 (heure non précisée) de l'avocate de Mme A. [REDACTED] (Pièce 2 de Mme A. [REDACTED]).

¹⁸ Signification avec commandement de payer et de déguerpir du 26 janvier 2024 (Pièce 6.a de J. [REDACTED] ; Photo (Pièce 6.b de J. [REDACTED]).

¹⁹ Rapport du 8 février 2024 de l'architecte de la Commune (Pièce 5 de Mme A. [REDACTED]).

²⁰ Conclusions de Mme A. [REDACTED] p. 9. Contrairement à ce que JM BOX a soutenu à l'audience, la demande de « *mettre à néant* » figurait déjà dans la citation en tierce opposition (p. 10).

²¹ Note de dépens de J. [REDACTED]

E. EXAMEN

a) *Recevabilité de la tierce opposition*

19. À l'audience de plaidoiries, J. [REDACTED] a contesté l'intérêt à agir de Mme A. [REDACTED] au motif que celle-ci ne démontrerait pas être l'une des occupantes du bâtiment litigieux. Elle a également soutenu que l'intérêt à agir de Mme A. [REDACTED] ne serait pas légitime, dès lors que celle-ci demanderait à pouvoir se maintenir illégalement dans le bâtiment litigieux et donc à continuer à occuper sans droit un lieu inhabité, infraction sanctionnée par l'article 442/1 du Code pénal.

Ce raisonnement ne peut pas être suivi.

Mme A. [REDACTED] affirme se trouver en Belgique « *en séjour illégal* » et « *avoir établi [son] domicile* » dans le bâtiment litigieux²². Elle a en outre précisé à l'audience de plaidoiries être en mesure de produire des témoignages en ce sens, émanant des autres occupantes du bâtiment litigieux et de tiers. Enfin, elle est défendue par l'avocate qui a écrit à J. [REDACTED] au nom des occupantes du bâtiment litigieux (cf. ci-dessus, n° 13). Tout ceci suffit pour considérer qu'en apparence, et sans préjudice d'un examen au fond, Mme A. [REDACTED] est l'une des occupantes de ce bâtiment.

Par ailleurs, selon la Cour de cassation, l'intérêt à agir n'est illégitime que lorsque l'action en justice tend au maintien d'une situation illicite ou à l'obtention d'un avantage illicite²³. À cet égard, le juge ne peut déduire que tel est l'objet de l'action de la seule circonstance que la partie demanderesse a commis une infraction, même si celle-ci est en lien avec l'obligation dont le respect est demandé en justice²⁴.

En l'espèce, Mme A. [REDACTED] ne sollicite pas à être autorisée par le Tribunal à occuper le bâtiment litigieux. Elle demande uniquement au Tribunal de mettre à néant l'ordonnance du 23 janvier 2024, rendue sur requête unilatérale (n° 17). Autrement dit, s'il est fait droit à cette demande, ni Mme A. [REDACTED] ni d'ailleurs aucune autre personne ne disposera d'un titre pour occuper valablement le bâtiment litigieux ou porter atteinte au droit de propriété de J. [REDACTED].

Pour ces différents motifs, l'unique exception d'irrecevabilité soulevée par J. [REDACTED] sera rejetée comme non fondée et la tierce opposition de Mme A. [REDACTED] sera déclarée recevable.

b) *Absolue nécessité et urgence*

20. Le juge saisi d'une tierce opposition contre une décision judiciaire rendue sur requête unilatérale doit effectuer un examen « *en deux temps* », « *vérification pour le passé et décision pour l'avenir* » :

- il doit tout d'abord vérifier si la décision entreprise a été adoptée à bon droit ou si elle doit au contraire être retirée, eu égard au contexte factuel et juridique existant lorsqu'elle a été adoptée ; et

²² Conclusions de Mme A. [REDACTED], p. 1.

²³ Cass., 14 décembre 2012, R.G. n° C.12.0232.N, *Arr. Cass.*, 2012, p. 2850 ; *Pas.*, 2012, p. 2500 ; Cass., 27 juin 2013, R.G. n° C.12.0340.F, *Arr. Cass.*, 2013, p. 1644 ; *Pas.*, 2013, p. 1502 ; Cass., 27 septembre 2018, R.G. n° C.16.0138.F, *Arr. Cass.*, 2018, p. 1751 ; *Pas.*, 2018, p. 1744.

²⁴ Cass., 2 mars 2006, R.G. n° C.05.0061.N, *Arr. Cass.*, 2006, p. 486 ; *Pas.*, 2006, p. 483 (action en paiement d'un travail non déclaré) ; Cass., 28 novembre 2013, R.G. n° C.13.0166.N, *Arr. Cass.*, 2013, p. 2585 ; *Pas.*, 2013, p. 2397 (« *La circonstance que la demanderesse se trouve dans une situation illicite n'exclut pas qu'elle puisse invoquer la violation d'un intérêt légitime* » – action en paiement de travaux effectués sans permis)

- il doit ensuite vérifier si les effets de la décision entreprise doivent être maintenus (ou, en cas de retrait de celle-ci, si ses effets doivent néanmoins demeurer) pour l'avenir, eu égard au contexte factuel et juridique existant lorsqu'il statue sur la tierce opposition²⁵.

Ce double examen impose notamment de vérifier s'il y avait absolue nécessité lorsque la décision rendue sur requête unilatérale a été prise et s'il y a toujours urgence au moment où le juge saisi d'une tierce opposition statue.

21. L'article 584, al. 1 et 4, du Code judiciaire énonce en effet que :

« Le président du tribunal de première instance statue au provisoire dans les cas dont il reconnaît l'urgence, en toutes matières, sauf celles que la loi soustrait au pouvoir judiciaire. [...]

Le président est saisi par voie de référé ou, en cas d'absolue nécessité, par requête ».

Une action introduite sur requête unilatérale ne peut donc être déclarée fondée qu'à la condition qu'il y ait une absolue nécessité au sens de l'article 584, al. 4, c'est-à-dire « *s'il se présente des circonstances exceptionnelles exigeant que le droit au contradictoire ne soit pas mis en œuvre dans la phase initiale immédiate de la procédure* »²⁶. Ainsi, l'absolue nécessité est admise lorsqu'il est nécessaire de provoquer un effet de surprise ou en cas d'extrême urgence, c'est-à-dire lorsque la crainte d'un préjudice grave et imminent rend souhaitable une décision à ce point immédiate qu'elle ne saurait souffrir d'une procédure contradictoire²⁷.

Par ailleurs, les effets de la décision rendue sur requête unilatérale ne peuvent être maintenus (ou, le cas échéant, d'autres mesures ne peuvent être ordonnées) par le juge saisi sur tierce opposition qu'à la condition qu'il y ait urgence au sens de l'article 584, al. 1. Tel est le cas « *dès que la crainte d'un préjudice d'une certaine gravité, voire d'inconvénients sérieux, rend une décision immédiate souhaitable* »²⁸.

Enfin, l' (extrême) urgence alléguée doit être démontrée par celui qui s'en prévaut²⁹ ; elle doit exister lors de l'introduction de la procédure³⁰ et perdurer jusqu'au moment où le juge statue³¹. En principe, elle ne peut pas être le fruit de l'inertie du demandeur³².

²⁵ H. BOULARBAH, « La tierce opposition », in *Droit judiciaire – Tome 2 : Procédure civile – Volume 2 : Voies de recours*, 2^e éd., Larcier, Bruxelles, 2021, p. 559.

²⁶ Cass., 8 décembre 2014, R.G. n° C.12.0468.N, *Arr. Cass.*, 2014, p. 2840 ; *Pas.*, 2014, p. 2784. Cf. également Cass., 4 septembre 2020, R.G. n° C.20.0045.N, *R.W.*, 2020-21, p. 1667 ; *R.D.J.P.*, 2020, p. 199.

²⁷ Bruxelles, 14 novembre 2000, *R.W.*, 2000-01, p. 1281 ; Bruxelles, 31 juillet 2009, *A.M.*, 2010, p. 86 ; Gand, 4 novembre 2013, *R.D.C.*, 2015, p. 713 ; Mons, 12 mai 2014, *J.L.M.B.*, 2016, p. 257 ; Mons, 31 janvier 2017, *J.T.*, 2019, p. 404 ; Liège, 14 février 2019, *J.L.M.B.*, 2020, p. 667 ; Anvers, 30 janvier 2020, *D.A.O.R.*, 2020, p. 83.

²⁸ Cass., 21 mai 1987, R.G. n° 7613, *Arr. Cass.*, 1986-87, p. 1287 ; *Pas.*, 1987, I, p. 1160 ; Cass., 23 septembre 2011, R.G. n° C.10.0279.F, *Arr. Cass.*, 2011, p. 1905 ; *Pas.*, 2011, p. 2031 ; Cass., 17 juin 2019, R.G. n° C.18.0583.N, *R.D.J.P.*, 2019, p. 144.

²⁹ Art. 870 du Code judiciaire.

³⁰ Liège, 3 décembre 2002, *J.L.M.B.*, 2003, p. 37 ; Anvers, 19 novembre 2008, *NjW*, 2009, p. 637 ; Bruxelles, 25 mars 2013, *I.R.D.I.*, 2013, p. 196 ; Gand, 29 juin 2017, *T.G.R.-T.W.V.R.*, 2019, p. 145.

³¹ Cass., 11 mai 1998, R.G. n° C.95.0068.N, *Arr. Cass.*, 1998, p. 505 ; Cass., 24 avril 2009, R.G. n° C.07.0368.N, *Arr. Cass.*, 2009, p. 1099 ; *Pas.*, 2009, p. 1012.

³² H. BOULARBAH, « L'intervention du président du Tribunal de l'entreprise au bénéfice de l'urgence », in *L'entreprise face à l'urgence*, Larcier, Bruxelles, 2018, n° 24, p. 109 ; J. ENGLEBERT, X. TATON e.a., *Droit du procès civil – Volume 3*,

22. Dans le cadre du présent litige, aucune extrême urgence ne pouvait être constatée lorsque l'ordonnance du 23 janvier 2024 a été rendue et aucune urgence ne peut pas non plus être constatée aujourd'hui.

En effet, l'ordonnance rendue sur requête unilatérale (reproduite ci-dessus, cf. n° 11) se fonde en premier lieu sur l'atteinte au droit de propriété. En l'espèce, cette atteinte ne suffit pas à établir une situation d'extrême urgence ni d'urgence :

- avant que les occupantes n'y pénètrent, l'immeuble litigieux était totalement inhabité ;
- la circonstance que J. [REDACTED] envisage d'effectuer une rénovation complète du bâtiment litigieux (n° 4) ne requiert pas de décision immédiate, dès lors que les travaux n'en sont encore qu'au stade de la conception (stade lui-même à peine amorcé, du reste – n° 5-6) ; et
- l'éventuelle perte de revenus locatifs – liée à un éventuel retard dans l'exécution des travaux, découlant de l'occupation du bâtiment litigieux sans droit – ne requiert pas non plus de décision immédiate, J. [REDACTED] n'invoquant aucune menace pour sa santé financière.

En deuxième lieu, l'ordonnance du 23 janvier 2024 épingle le fait que J. [REDACTED] a « *entreposé l'ensemble de ses documents fiscaux et comptables* » dans le bâtiment litigieux. L'administrateur de J. [REDACTED] a accepté de visiter ce dernier le dimanche 21 janvier 2024 (n° 8), après avoir discuté avec un représentant des occupantes le samedi 20 janvier 2024 pendant plus d'une heure³³. S'il n'est pas établi que cette visite a finalement eu lieu, il se déduit de ces éléments que les occupantes de l'immeuble litigieux – dont Mme A. [REDACTED] – veillent à dialoguer avec J. [REDACTED]. Dans ces conditions, aucun risque pour les documents fiscaux et comptables de J. [REDACTED] n'est établi.

En troisième lieu, l'ordonnance attaquée relève que J. [REDACTED] ne dispose plus « *des autorisations d'exploitation* » requises pour la prestation de services hôteliers. Cette circonstance ne semble pas avoir empêché J. [REDACTED] de loger des réfugiés ukrainiens jusqu'en décembre 2023, moyennant entre autres le paiement d'une indemnité par la Région de Bruxelles-Capitale (n° 3). L'administrateur de J. [REDACTED] a expressément reconnu devant la police le 20 janvier 2024 que la Région lui a proposé « *le 16 janvier* » de faire bénéficier les occupantes de l'immeuble litigieux d'une solution similaire (n° 7). Ceci démontre la volonté de la Région de tenter de concilier J. [REDACTED] et les occupantes ; elle a du reste confirmé cette volonté le 23 janvier 2024 (n° 12). J. [REDACTED] n'a donc à redouter aucune amende administrative pour exploitation illicite de son hôtel.

En quatrième lieu, l'ordonnance du 23 janvier 2024 évoque une crainte de consommation « *illicite de l'eau, de l'électricité et du chauffage* ». Toutefois, l'administrateur de J. [REDACTED] a reconnu dès le 20 janvier 2024 devant la police qu'un relevé des compteurs avait été effectué par les occupantes. La Région a en outre laissé entendre dès le 16 janvier 2024 qu'elle pourrait être disposée à payer ces charges à J. [REDACTED] (n° 7) – comme elle l'a fait pour les réfugiés ukrainiens (n° 3). En outre, et cela a déjà été souligné ci-dessus, la perte de revenus locatifs ou le fait de devoir assumer des charges locatives ne suffisent pas à établir une situation d'extrême urgence ni d'urgence.

En cinquième lieu, l'ordonnance rendue sur requête unilatérale observe que le bâtiment litigieux « *ne serait pas assuré* ». J. [REDACTED] avait pourtant l'obligation d'assurer celui-ci jusqu'au 30 novembre 2023

Anthémis, Limal, 2022, n° 54-58, p. 53-56 ; P. MARCHAL, « Référés », *Rép. not.*, Tome XIII, Livre 7, Larcier, Bruxelles, 1992, n° 16, p. 50.

³³ Courriel du 22 janvier 2024 de représentantes des occupantes (Pièce 6 de Mme A. [REDACTED]) : « *Nous nous sommes [...] entretenu.es pendant près de 1h30 ce samedi 20 janvier avec le propriétaire du bâtiment, M. E. [REDACTED] [...]* » (fait non contesté par J. [REDACTED]).

(n° 3). Ceci, combiné au fait que le bâtiment litigieux est toujours pourvu d'électricité et de gaz, alors que J. [REDACTED] envisage d'y effectuer d'importants travaux de rénovation (n° 4), rend l'absence de couverture incendie peu crédible. Enfin, à supposer qu'une telle absence soit avérée, J. [REDACTED] peut y remédier aisément en prolongeant ou en renouvelant la police d'assurance qu'elle a souscrite jusqu'au 30 novembre 2023. La prise en charge de cette police ne suffit pas à établir une situation d'extrême urgence ni d'urgence dans son chef.

En sixième et dernier lieu, l'ordonnance attaquée fait état de « *risques d'incendie, d'explosion, d'intoxication et d'inondation* », déduits de ce que les conditions d'utilisation des « *installations d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage* » sont inconnues de J. [REDACTED]. L'ordonnance en conclut que « *l'ordre public et l'hygiène publique sont vraisemblablement en jeu, non seulement pour les occupants de l'immeuble, mais également pour le voisinage* ». Or, (i) le dialogue qui s'est apparemment noué entre J. [REDACTED] et les occupantes de l'immeuble litigieux dès le 20 janvier 2024, (ii) le relevé des compteurs effectués d'emblée par les occupantes et (iii) l'accord de ces dernières pour que l'administrateur de J. [REDACTED] visite le bâtiment litigieux (n° 7-8) démontrent que J. [REDACTED] avait la possibilité de vérifier l'état des installations précitées et leurs conditions d'utilisation avant d'introduire sa requête unilatérale en date du 23 janvier 2024. J. [REDACTED] a donc eu la possibilité de réunir les preuves des risques qu'elle allègue, mais ne paraît pas avoir saisi cette opportunité d'étayer sa demande – alors que la charge de la preuve lui incombe³⁴.

Au demeurant, le rapport établi le 8 février 2024 par un architecte assermenté de la Commune, soulignant que l'immeuble litigieux est occupé « *conformément à [sa] destination* », dans un « *bon* » « *état général de propreté, d'entretien [et] d'hygiène* » et « *sans [...] avoir modifié l'état, les caractéristiques ou le nombre* » des « *installations techniques existantes* » (n° 16) impose de constater que les risques précités, affectant l'ordre public et l'hygiène publique, ne sont pas établis.

Au cours de l'audience de plaidoiries, J. [REDACTED] a qualifié ce rapport d'« unilatéral » et vainement contesté son caractère probant. En effet, ce rapport a été établi par une personne qualifiée, assermentée et désignée par le bourgmestre de la Commune, tiers au présent litige et en charge de la police administrative – c'est-à-dire de la sécurité, de la salubrité et de la tranquillité publiques³⁵. En outre, et comme souligné ci-dessus, J. [REDACTED] avait la possibilité de vérifier l'état de son bien, mais ne paraît pas avoir saisi cette opportunité d'étayer sa demande. Dans ce contexte, le rapport du 8 février 2024 est suffisamment probant pour la présente procédure en référé.

23. À l'audience de plaidoiries, J. [REDACTED] a soutenu qu'elle ignorait, à la date du 23 janvier 2024, l'identité des occupantes de l'immeuble litigieux et que cette circonstance ne lui laissait pas d'autre choix que de saisir la présidence de ce Tribunal sur requête unilatérale.

J. [REDACTED] ne peut pas être suivie sur ce point.

Car même si la circonstance précitée était avérée³⁶, elle ne suffirait pas à établir une situation d'extrême urgence ni d'urgence au sens de l'article 584 du Code judiciaire, dès lors que

³⁴ Art. 870 du Code judiciaire ; art. 8.4 du nouveau Code civil.

³⁵ Art. 135, § 2, al. 1, de la nouvelle loi communale : « *De même, les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics* ». Cf. également l'al. 2 de la même disposition.

³⁶ Mme A. [REDACTED] conteste que J. [REDACTED] ait ignoré l'identité de toutes les occupantes, lorsqu'elle a introduit le présent litige (ses conclusions, p. 5-7). Il est toutefois inutile que le Tribunal se prononce à ce sujet.

l'article 1344octies³⁷ du même code permet à J. [REDACTED] d'introduire une procédure d'expulsion par requête unilatérale devant le Juge de Paix compétent.

24. Toujours à l'audience de plaidoiries, J. [REDACTED] a exposé craindre de graves dégradations de l'immeuble litigieux par les occupantes.

Toutefois, dès l'introduction de sa requête unilatérale (23 janvier 2024), J. [REDACTED] savait qu'une police d'assurance qu'elle avait souscrite jusqu'au 30 novembre 2023 pouvait notamment la prémunir d'un risque de « *dégradation du bâtiment par vandalisme [ou] malveillance* » (n° 3). Il a en outre déjà été jugé ci-dessus que la faculté qu'a J. [REDACTED] de prolonger ou de renouveler cette police suffit à écarter toute situation d'extrême urgence ou d'urgence à cet égard.

Au demeurant, puisque J. [REDACTED] envisage d'effectuer une rénovation complète du bâtiment litigieux depuis au moins le 29 septembre 2023 (n° 4) – soit bien avant d'introduire sa requête unilatérale – et notamment d'abattre des murs pour réunir des pièces différentes (n° 5), le Tribunal ne saurait admettre que les éventuels dégâts provoqués dans le bâtiment par les occupantes représentent pour J. [REDACTED] un préjudice grave rendant une décision immédiate souhaitable.

Enfin, le constat effectué le 8 février 2024 par un architecte assermenté de la Commune (n° 16) impose de constater que J. [REDACTED] n'a pas de motifs sérieux de redouter des actes de dégradation ou de vandalisme.

25. Il ressort de tout ce qui précède qu'en l'espèce, aucune extrême urgence au sens de l'article 584 du Code judiciaire ne pouvait être admise le 23 janvier 2024 et qu'aucune urgence au sens de la même disposition ne peut non plus être admise à la date du prononcé de la présente ordonnance de référé.

En application de l'article 1130, al. 1, du Code judiciaire, l'ordonnance du 23 janvier 2024 sera donc annulée en tous ses points.

L'exécution de la présente décision étant incompatible avec celle de la décision annulée, cette annulation aura lieu à l'égard de J. [REDACTED] et de toutes les personnes occupant l'immeuble litigieux, en vertu de l'article 1130, al. 2.

c) Conclusion et dépens

26. Il découle de ce qui précède que J. [REDACTED] perd son procès. Elle doit dès lors prendre en charge les dépens, y compris l'indemnité de la procédure³⁸.

Mme A. [REDACTED] réclame à cet égard un montant de 3.600 EUR, soit le double de l'indemnité de procédure de base. Elle fonde cette demande sur la circonstance que J. [REDACTED] était en mesure d'« *entrer en contact avec les occupants, les bénévoles ou leur conseil pour obtenir l'identité des occupants de l'immeuble* »³⁹.

³⁷ Dont l'al. 1 énonce que : « *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* ».

³⁸ Art. 1017 et 1018 du Code judiciaire, lus en combinaison avec l'art. 19 du même code.

³⁹ Conclusions de Mme A. [REDACTED], p. 7 (la page 8 est manquante et n'a pas été déposée à l'audience ni sur E-DEPOSIT).

Cette circonstance, même établie⁴⁰, ne suffirait pas pour constater une situation déraisonnable au sens de l'article 1022 du Code judiciaire, ou un abus de procédure, dans le chef de J. [REDACTED].

Seul le montant de base (1.800 EUR) sera donc accordé à Mme A. [REDACTED].

27. Pour les affaires inscrites ou réinscrites au rôle général des tribunaux de première instance, un droit de mise au rôle de 165,00 EUR est dû⁴¹.

Le droit de mise au rôle doit être mis à charge de la partie qui perd le procès par le juge dans sa décision définitive⁴². Ce droit ne doit être payé par la partie ainsi désignée qu'après que celle-ci y ait été invitée par le SPF Finances, chargé du recouvrement au nom de l'État belge⁴³.

J. [REDACTED] perdant le présent litige (cf. ci-dessus) et celui-ci ayant été réinscrit au rôle (sous un autre numéro) suite à l'introduction de la tierce opposition, le droit de mise au rôle de 165 EUR sera mis à la charge de J. [REDACTED].

F. DÉCISION

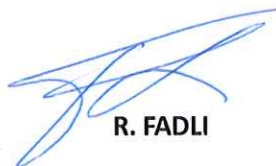
Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire et compte tenu des motifs exposés ci-dessus, le Tribunal, statuant contradictoirement et en référé :

- déclare la tierce opposition de Mme A. [REDACTED] recevable et fondée ;
- par conséquent, annule en tous ses points l'ordonnance du 23 janvier 2024, rendue par la présidence de ce Tribunal sur requête unilatérale de J. [REDACTED] (R.G. n° 24/193/B) ;
- dit, en vertu de l'article 1130, al. 2, du Code judiciaire, que cette annulation a lieu à l'égard de J. [REDACTED] et de toutes les personnes occupant l'immeuble litigieux ;
- dit que les dépens doivent être pris en charge par J. [REDACTED], fixés dans le chef de Mme A. [REDACTED] à 1.800 EUR (indemnité de procédure de base) ; et
- dit que J. [REDACTED] est redevable de 165 EUR envers l'État belge (SPF Finances) (droit de mise au rôle).

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la chambre des référés du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le **14 février 2024**,

Où étaient présents et siégeaient :

- M. Thierry DELVAUX, juge ; et
- Mme Rajâa FADLI, greffier délégué



R. FADLI



Th. DELVAUX

⁴⁰ Il est inutile que le Tribunal se prononce sur ce point.

⁴¹ Art. 269¹ du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

⁴² Art. 269² du même code.

⁴³ Art. 6 de l'arrêté royal du 28 janvier 2019 relatif à l'exécution du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et à la tenue des registres dans les greffes des cours et tribunaux, qui renvoie à la loi domaniale du 22 décembre 1949 (cf. spéc. l'art. 3 de cette loi).



UPDF
WWW.UPDF.COM