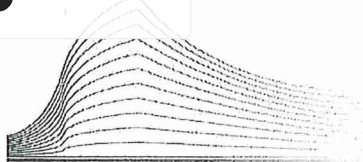




UPDF

WWW.UPDF.COM



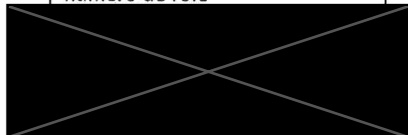
numéro de répertoire



date de la prononciation

29/09/2023

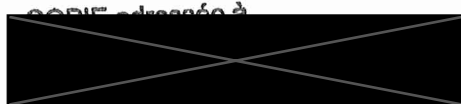
numéro de rôle



☐ ne pas présenter à l'inspecteur

JUG-JGC

n° 148



(C.J., art. 792 – 1030)

expédition

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

Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

Jugement

16^{ème} chambre
affaires civiles

présenté le

ne pas enregistrer

Appel de justice de paix

Bail - nullité

Jugement contradictoire définitif

[REDACTED]

EN CAUSE DE :

[REDACTED]

Appelant,

Représenté par

[REDACTED]

Email :

[REDACTED]

CONTRE :

[REDACTED]

ET

[REDACTED] domiciliés ensemble à

[REDACTED]

Intimés,

Représentés par **Me D** [REDACTED] avocat à [REDACTED] ;

Email :

[REDACTED]

[REDACTED] domicilié à

[REDACTED]

Intimé,

Représenté par

[REDACTED]



Email : [REDACTED]

[REDACTED] domicilié à [REDACTED]
[REDACTED]

Intimé, ne comparaissant pas, ni n'étant représenté ;

Dans la cause [REDACTED]

EN CAUSE DE :

[REDACTED]
[REDACTED]

Appelant,

[REDACTED] avocat à [REDACTED]
[REDACTED]

Email : [REDACTED]

CONTRE :

[REDACTED] domicilié à [REDACTED]
[REDACTED]

Intimé,

Représenté par [REDACTED]

Email : [REDACTED]

EN PRESENCE DE :

[REDACTED] domicilié à [REDACTED]
[REDACTED]

Ne comparaissant pas, ni n'étant représenté ;

[REDACTED]
ET

[REDACTED] domiciliés ensemble à [REDACTED]
[REDACTED]

Représentés par Me D [REDACTED] avocat à [REDACTED] ;

Email : [REDACTED]

Dans la cause [REDACTED]

EN CAUSE DE :

[REDACTED]
Appelant, ne comparaisant pas, ni n'étant représenté ;

CONTRE :

[REDACTED]
Intimé,

Représenté par [REDACTED]

Email : [REDACTED]

EN PRESENCE DE :

[REDACTED]
ET

[REDACTED] domiciliés ensemble [REDACTED]
[REDACTED]

Représentés par Me D [REDACTED], avocat à [REDACTED] ;

Email : d.dupuis@dnh-legal.be



Ne comparaisant pas, ni n'étant représenté

** ** *

En cette cause, prise en délibéré le 8 septembre 2023, le tribunal rend le jugement suivant ;

Vu les pièces de la procédure et notamment :

- le jugement prononcé le 15 janvier 2021 par le juge de paix du deuxième canton de Bruxelles, signifié à Monsieur [REDACTED] le 2 septembre 2021 ;
- la requête d'appel déposée le 14 octobre 2021 dans le dossier [REDACTED]
- la requête d'appel déposée le 25 novembre 2021 dans le dossier [REDACTED]
- la requête d'appel déposée le 10 décembre 2021 dans le dossier [REDACTED]
- les trois ordonnances rendues le 17 février 2022 sur la base de l'article 747, §1, du Code judiciaire dans les trois dossiers ;
- les conclusions déposées par les parties ;
- les dossiers de pièces déposés par [REDACTED] et par [REDACTED] ainsi que la pièce 1 du dossier de [REDACTED]

Entendu les conseils de [REDACTED]
[REDACTED] à l'audience publique du 8 septembre 2023 à laquelle [REDACTED]
[REDACTED] bien que régulièrement convoqué, n'a pas comparu ni personne en son nom.

** ** *

I. Antécédents de procédure

1.

La procédure a été introduite devant le premier juge par requête (article 1344 bis du Code judiciaire) déposée le 16 septembre 2019 à l'initiative de [REDACTED] **locataires** contre Monsieur [REDACTED] **bailleur**

Monsieur [REDACTED] **bailleur** a cité Monsieur [REDACTED] **propriétaire 1** en intervention et garantie en date du 26 mars 2020.

Il a ensuite cité Monsieur [REDACTED] **propriétaire 2** en intervention et garantie en date du 14 juillet 2020.

2.

2.1

locataires

demandaient au premier juge :

« Quant à la demande principale

Déclarer la demande principale recevable et fondée ;

Par conséquent, confirmer la nullité du contrat de bail litigieux sur la base de l'article 219, § 4, alinéa 2 du Code bruxellois du Logement ;

Condamner **bailleur** à la restitution de la somme de 47.400 €, à majorer des intérêts judiciaires, à titre de loyers perçus depuis le début du bail ;

Condamner **bailleur** à la restitution de la somme de 1.200 €, à augmenter des intérêts au taux moyen du marché à dater du 1^{er} août 2012, à titre de garantie locative constituée en liquide entre ses mains à la signature du bail ;

Condamner **bailleur** au paiement de la somme de 500 €, à majorer des intérêts judiciaires, à titre d'indemnité de relogement ;

Quant à la demande reconventionnelle

Déclarer la demande reconventionnelle non fondée ;

A titre subsidiaire quant à la demande reconventionnelle tendant à condamner les concluant au paiement d'une indemnité d'occupation de 35.550 € :

o qu'elle soit déclarée fondée dans la mesure ci-après :

o que l'indemnité d'occupation réclamée soit réduite à un taux qui ne dépasse pas 40 % du loyer de 600 € qui était payé par les concluant ;

o que l'indemnité d'occupation qui serait due soit compensée avec les sommes payées par les concluant à **bailleur** à titre de loyers depuis la conclusion du bail en 2012, i.e. 47.400 €;

En tout état de cause

Condamner **bailleur** au paiement des entiers dépens, liquidés comme suit :

o mise au rôle : 50 € ;

o indemnité de procédure : 3.000 € (montant de base) ;

o extrait de registre national : 7,50 € ;

Déclarer le jugement à intervenir exécutoire nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement. »

2.2

bailleur demandait au premier juge de :

« Sur l'action initiale de la partie **locataires**

Principalement

La déclarer recevable dans le chef de **locataire 1** quant à la nullité du contrat ancrée sur l'ordre public mais non fondée, recevable mais non fondée en tant qu'ancrée sur le droit commun.

Par conséquent déclarer non fondée la demande de restitution des loyers.

Déclarer non fondée celle en restitution de la garantie locative autant que de l'indemnité de logement.

La déclarer irrecevable dans le chef de **locataire 2** subsidiairement non fondée.

Les condamner aux dépens.

Subsidiairement

En cas de responsabilité établie par Monsieur le Juge, dire pour droit que **bailleur** peut conserver au titre de loyer une somme de 35550€, le surplus revenant à **locataire 1**

Reconventionnellement

Condamner les parties **locataires** à verser à **bailleur** la somme de 600€, étant le mois de loyer resté impayé.

Aussi la somme de 1800C au titre d'indemnité de préavis.

Les condamner aux intérêts judiciaires et aux dépens.

Sur la demande en intervention et garantie

Si Monsieur le Juge de paix déclare nul le contrat liant **bailleur** à **locataires** et daté du 31 août 2012, il est demandé de dire pour droit que le contrat de location liant formellement **Bailleur** à **Propriétaire 1** daté du 14 mai 2012 l'est de même. Eu égard aux développements repris supra, en ce cas de figure il est demandé de dire pour droit que la demande de **Propriétaire 1** en condamnation de **Bailleur** à une indemnité d'occupation est particulièrement non fondée. En tout état de cause si **Bailleur** est sanctionné à quelque hauteur que ce soit en le litige initial, il y a lieu de condamner les sieurs **Propriétaire 2** et **Propriétaire 1** solidairement à garantir **Bailleur** de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre.

Ce en principal, intérêts et tous frais quelconques.

Les condamner aux dépens.

Déclarer le jugement à venir exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution et à l'exclusion de tout cantonnement même avec affectation spéciale. »

2.3

Monsieur **Propriétaire 2** demandait au premier juge de :

« A titre principal :

Déclarer la demande en intervention forcée et garantie formée à l'égard de **Propriétaire 2** recevable.

Débouter le demandeur en intervention et garantie de son action

Le condamner aux frais et dépens de l'instance en ce compris l'indemnité de procédure taxée à 2.400,00 euros.

A titre subsidiaire :

Si par impossible le Tribunal devait déclarer recevable l'appel en intervention et garantie formé à l'égard de concluant, le déclarer non fondé.

Débouter le demandeur en intervention et garantie de son action Le condamner aux frais et dépens de l'instance en ce compris l'indemnité de procédure taxée à 2.400,00 euros. »

2.4

Monsieur **Propriétaire 1** demandait au premier juge de :

« Déclarer la demande en intervention forcée et garantie formée à l'égard de **Propriétaire 1** non-fondée ;

Débouter **Bailleur** de son action en intervention forcée et garantie ;

Dans le cas où le contrat de bail entre **Bailleur** et **Propriétaire 1** devait être déclaré nul,

Condamner **Bailleur** une indemnité d'occupation pour la période du 14 mai 2012 au 31 août 2019 équivalente au loyer prévu contractuellement, soit la somme de 2.250 euros par mois et compenser ce montant avec les loyers déjà versés ;

En toute hypothèse, condamner **Bailleur** aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, liquidés à la somme de 2.400,00€. »

3.

Par le jugement entrepris, prononcé le 15 janvier 2021, le juge de paix a :

- Déclaré la demande principale redevable et partiellement fondée ;
- Confirmé la nullité du bail litigieux, portant sur l'appartement du 2^{ème} étage [REDACTED] à 1000 Bruxelles ;
- Condamné **Bailleur** à restituer à **Locataires** [REDACTED] la somme de 48.600 €, à majorer des intérêts au taux légal ;
- condamné **Bailleur** aux dépens de **Locataires** [REDACTED] ;
- déclaré la demande reconventionnelle recevable et partiellement fondée ;
- condamné **Locataires** à payer à **Bailleur** [REDACTED] la somme de 23.700 €, venant en déduction du montant de 48.600 € ;
- déclaré la demande en garantie recevable et fondée ;
- condamné solidairement **Propriétaire 1** [REDACTED] et Monsieur **Propriétaire 2** [REDACTED] à garantir **Bailleur** [REDACTED] des condamnations en principal, intérêts et frais ;
- condamné solidairement **Propriétaires** [REDACTED] aux dépens de **Bailleur** [REDACTED]

4.

En appel, **Bailleur** demande au tribunal de :

« Déclarer l'appel à tout le moins incident du concluant et les demandes du concluant recevables et fondées,

Déclarer recevable et fondé l'appel de la partie **Propriétaire 2** en ce qu'il tend à la réformation du jugement *a quo* en ce que celui-ci fait droit à l'action (aux demandes) des consorts **Locataires** à l'encontre du concluant ;

Déclarer à tout le moins non fondés les appels tant de la partie **Propriétaire 2** que de la partie **Propriétaire 1** en ce qu'ils tendent à voir réformé le jugement dont appel en ce que ce dernier les condamne solidairement à garantir le concluant du chef des condamnations comminées à charge de ce dernier du chef des demandes des consorts **Locataires** à l'encontre du concluant ;

Et, dès lors :

A)

- mettre à néant le jugement dont appel en ce qu'il prononce condamnation à charge du concluant en déclarant les demandes des consorts **Locataires** à l'encontre du concluant irrecevables ou à tout le moins non fondées (ou à tout le moins non démontrées recevables et fondées), ou, à titre infiniment subsidiaire, limiter la condamnation du concluant compte tenu des moyens développés par lui,

-débouter les consorts **Locataires** dès lors des fins de ces demandes ;

B) autant que besoin : confirmer le jugement dont appel en ce qu'il condamne solidairement les consorts **Propriétaires** à garantir le concluant du chef de toutes condamnations comminées à sa charge, tant en principal qu'en intérêts, frais et dépens ;

C) réformer le jugement a quo en ce qu'il condamne le concluant à quelque part de dépens ;

A titre subsidiaire, dès lors que le concluant serait condamné au paiement au profit des parties **Locataires** et qu'il ne serait pas fait droit à sa demande en garantie :

D) prononcer l'annulation (ou subsidiairement à tout le moins constater la nullité) du bail au terme duquel le concluant tenait en location l'immeuble sis au [REDACTED] à Bruxelles ;

E) dès lors qu'il devra(it) être retenu que le nullité du bail emporte obligation de voir les loyers être restitués au locataire : condamner solidairement les parties **Propriétaires** à payer (rembourser) au concluant la somme provisionnelle de 10000,00 EUR à valoir sur les montants réglés par le concluant du chef de la location de l'immeuble susmentionné, sous réserve de majorations en cours d'instance, sur un montant estimé provisoirement à 189 000,00 EUR, et aux intérêts à valoir sur ce montant, au taux de l'intérêt légal, à dater du 1^{er} janvier 2016 (date moyenne) ;

F) condamner solidairement les parties **Locataires et propriétaires** entiers des dépens de deux instances du concluant. »

5.

En appel, [REDACTED] **Locataires** concluent à l'irrecevabilité ou à tout le moins au non-fondement de l'appel principal et de l'appel incident formés par [REDACTED] **bailleur** demandant au tribunal de confirmer le jugement entrepris et de condamner [REDACTED] **bailleur** aux dépens d'appel.

6.

En appel, [REDACTED] **Propriétaire 2** demande au tribunal de :

« Recevoir l'appel formé par le concluant ;

En conséquence, mettre à néant le jugement entrepris en tant qu'il a condamné le concluant à garantir la partie [REDACTED] **bailleur** des condamnations prononcées contre lui, en principal, intérêts et frais, à la requête des consorts [REDACTED] **Locataires**

Déclarer l'action originaire irrecevable et à tout le moins non fondée ;

Débouter dès lors [REDACTED] **bailleur** de sa demande en intervention et garantie à l'encontre du concluant ;

Le condamner aux frais et dépens des deux instances en ce compris les indemnités de procédure que de droit. »

7.

En appel, [REDACTED] **Propriétaire 1** demande au tribunal de :

« Recevoir l'appel formé par le concluant et, en conséquence.

Mettre à néant le jugement dont appel prononcé par Monsieur le Juge de Paix du 2^{ème} canton de Bruxelles le 15 janvier 2021 en ce qu'il condamne le concluant à garantir [REDACTED] **bailleur** des condamnations prononcées contre lui en principal, intérêts et frais.

Et, faisant ce que le premier juge eut dû faire, débouter [REDACTED] **bailleur** de son action en intervention et garantie et le condamner aux dépens des deux instances, en ce compris les indemnités de procédure au montant de base. »

II. Cadre du litige

1.

Monsieur [REDACTED] **Propriétaire 1** et [REDACTED] **Propriétaire 2** étaient copropriétaires, avec leurs épouses, d'un immeuble sis [REDACTED] à 1000 Bruxelles. Ils ont revendu l'immeuble en date du 17 mars 2020.

2.

Une interdiction de mise en location de l'appartement situé au 2^{ème} étage avant de l'immeuble sis [REDACTED] a été prononcée par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (la Dirl) en date du 4 avril 2011.

3.

Par contrat de bail du 14 mai 2012, [REDACTED] **Propriétaire 1** a donné en location à [REDACTED] **bailleur** les étages de l'immeuble sis boulevard Lemonnier 155 à 1000 Bruxelles, pour un loyer mensuel de 2.250,00 €.

Ce bail était conclu pour un terme de neuf ans prenant cours le 1er juin 2012 pour se terminer le 31 mai 2021.

Le contrat prévoyait, en son article 11 :

« Le preneur déclare louer le bien à usage d'habitation.

Il pourra sous-louer en tout ou en partie. Céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du bailleur. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. »

4.

Par contrat de bail du 31 août 2012, [REDACTED] **bailleur** a donné en location à [REDACTED] **locataires** un appartement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [REDACTED] à 1000 Bruxelles, pour un loyer mensuel de 600 €.

Ce contrat était conclu pour un terme de 3 ans, prenant cours le 1^{er} août 2012 pour se terminer le 1^{er} août 2015 (sic).

5.

Une inspection d'initiative a été menée par la Dirl en date du 7 janvier 2019 concernant le logement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble (anciennement 2^{ème} étage avant).

Une confirmation d'interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement a été prononcée par la Dirl en date du 5 mars 2019.

6.

Par courrier du 27 mars 2019, [REDACTED] **Propriétaire 1** a écrit à [REDACTED] **bailleur** qu'il lui signifiait son renon ainsi qu'aux locataires des étages, au plus tard pour le 31 août 2019.

III. Jonction des causes

Les conseils des parties présentes à l'audience de plaidoiries demandent au tribunal d'ordonner la jonction des causes [REDACTED]

Les causes portant les numéros de rôle généra [REDACTED] sont liées entre elles par un rapport si étroit qu'il y a intérêt à les juger en même temps afin d'éviter des solutions qui seraient susceptibles d'être inconciliables si les causes étaient jugées séparément.

Elles sont donc jointes, en application de l'article 30 du Code judiciaire.

IV. Recevabilité des appels

1.

Dans la cause [REDACTED], **bailleur** a interjeté appel de la décision du 15 janvier 2021, en intimant **locataires et propriétaires** [REDACTED]

Le jugement entrepris a été signifié à **bailleur** à la requête de **locataires** [REDACTED] par exploit d'huissier du 2 septembre 2021.

La requête d'appel a été déposée le 14 octobre 2021.

En vertu de l'article 1051 du Code judiciaire, le délai pour interjeter appel est d'un mois à partir de la signification du jugement.

En l'espèce, la requête d'appel a été déposée plus d'un mois après la signification de la décision entreprise.

L'appel principal est tardif et partant irrecevable, ce que ne conteste pas **bailleur** [REDACTED]

2.

Dans les causes [REDACTED] Messieurs **propriétaires** [REDACTED] ont chacun introduit un appel à l'encontre de la décision du 15 janvier 2021, qui ne leur a pas été signifiée. Ils ont uniquement intimé **bailleur** [REDACTED].

Ces appels sont recevables, ce qui ne fait pas l'objet de contestations.

3.

bailleur [REDACTED] forme par ailleurs, dans les causes [REDACTED], en application de l'article 1054 du Code judiciaire, un appel incident à l'encontre du jugement du 15 janvier 2021 en ce qu'il a déclarée recevable et fondée la demande de **locataires** [REDACTED]

Dans ces deux causes cependant, **locataires** [REDACTED] n'ont pas la qualité d'intimés, **propriétaires** [REDACTED] n'ayant interjeté appel de la décision qu'en ce qu'elle avait fait droit à la demande en garantie formée par **bailleur** [REDACTED]

locataires [REDACTED] concluent par conséquent à l'irrecevabilité de l'appel incident formé par **bailleur** [REDACTED]

L'article 1054 du Code judiciaire dispose, en son premier alinéa :

"La partie intimée peut former incidemment appel, contre toutes parties en cause devant le juge d'appel, même si elle a signifié le jugement sans réserve ou si elle y a acquiescé avant sa signification."

Une partie mentionnée dans la requête d'appel, mais qui n'est ni intimée, ni appelante, ne peut se voir reconnaître la qualité de « partie en cause devant le juge d'appel », au sens des articles 1054 et 1056 du Code judiciaire (voyez à ce sujet J.-Fr. van Drooghenbroeck et A. Hoc, « L'appel en hochepot (pourri) », *J.T.*, 2019/6792, p. 781, n°20bis).

A cet égard, le juge du fond peut, sans violer la foi due aux actes, ni, notamment, les articles 1053, 1054 et 1056 du Code judiciaire, dénier la qualité de partie en cause en degré d'appel, au sens de ces dispositions, à des personnes que l'appelant n'a pas formellement intimées, mais « *uniquement mentionnées comme ayant été partie à la cause en première instance* », quand bien même elles avaient été convoquées par le greffe, leur ayant notifié la requête, qu'elles avaient été qualifiées d'intimées par d'autres parties, qu'elles avaient fait une déclaration de postulation et qu'une d'entre elles s'était qualifiée d'appelante dans ses conclusions (voy. Cass. (1^{ère} ch.), 06 septembre 2019, C.18.0265.F, juportal.be).

L'appel incident formé par [REDACTED] **bailleur** à l'égard de [REDACTED] **locataires** est par conséquent irrecevable à défaut de qualité, ceux-ci n'ayant pas la qualité de partie en cause devant le juge d'appel dans les causes [REDACTED]

Le tribunal relève à cet égard que, le jugement entrepris ayant été signifié par [REDACTED] **locataires** à [REDACTED] **bailleur**, l'appel formé par ce dernier à leur encontre a déjà été déclaré irrecevable car tardif.

V. Appréciation du tribunal

A. Quant à la demande en garantie

1.

Monsieur [REDACTED] **Propriétaire 1** soutient, qu'en ayant omis d'interjeter appel dans les délais, [REDACTED] **bailleur** aggrave sa situation en se privant de la possibilité de contester les demandes principales et dont il demande à être garanti.

Il en conclut que [REDACTED] **bailleur** doit être débouté de sa demande en intervention et garantie à son encontre, étant donné qu'il n'a pas à subir les conséquences de la faute commise par lui en n'interjetant pas appel dans le délai.

A titre subsidiaire, il demande au tribunal de débouter [REDACTED] **bailleur** de sa demande en garantie étant donné que :

- S'il a donné les trois étages de l'immeuble en location à [REDACTED] **bailleur**, c'était en raison de l'engagement de ce dernier d'effectuer des

travaux de rénovation aux trois appartements puis d'acquérir l'immeuble une fois ceux-ci réalisés ;

- L'interdiction de location ne concernait que l'appartement du deuxième étage ;
- Il n'a jamais donné son accord sur une éventuelle sous-location alors que le contrat de bail prévoit en son article 11 la nécessité d'un accord écrit du bailleur en ce sens.

2.

Monsieur **Propriétaire 2** adopte la même défense que son frère à titre principal.

A titre subsidiaire, il soutient qu'il n'a jamais été le bailleur de **bailleur** et qu'il n'existait donc entre eux aucun lien contractuel.

Il expose qu'il n'était pas au courant de l'interdiction de mise en location, qu'il ne s'occupait pas de la gestion du bien litigieux et qu'aucune faute ne peut lui être reprochée.

Il relève que seuls deux copropriétaires de l'immeuble sur quatre ont été mis à la cause.

3.

Monsieur **bailleur** soutient que les lieux lui ont été donnés en location pour être affectés au logement, avec autorisation de les sous-louer.

Il considère que **propriétaires** savaient qu'ils ne pouvaient pas mettre en location le logement du 2^{ème} étage de l'immeuble et que le contrat de bail du 14 mai 2012 était donc nul de sorte qu'il se justifie de voir **propriétaires** condamnés solidairement à restituer les loyers perçus par eux du chef de la location litigieuse.

Il demande par conséquent au tribunal de confirmer le jugement dont appel en ce qu'il condamne solidairement les consorts El Banouhi à le garantir du chef de toutes condamnations comminées à sa charge, tant en principal qu'en intérêts, frais et dépens.

4.

La circonstance que l'appel principal introduit par **bailleur** est irrecevable car tardif ne peut constituer une faute dans son chef de nature à exonérer ses propriétaires de toute responsabilité à son égard ou qui permettrait au tribunal de déclarer la demande en garantie non fondée.

5.

En l'espèce, par contrat de bail du 14 mai 2012 **propriétaire 1** a donné en location à **bailleur** les étages de l'immeuble sis **1000 Bruxelles**.

L'article 11 de ce contrat de bail prévoit, d'une part, que le preneur déclare louer les biens à usage d'habitation, d'autre part qu'il pourra le sous-louer en tout ou en partie.

La lecture de cette disposition permet en effet de comprendre que seule la cession des droits sur le bien loué nécessite l'accord écrit du bailleur.

Monsieur [REDACTED] **propriétaire 1** ne pouvait par ailleurs ignorer qu'une partie des lieux donnés en location à [REDACTED] **bailleur** avait été frappée par une interdiction de mise en location en avril 2011, ce qu'il ne soutient d'ailleurs pas.

La circonstance que l'interdiction de location ne concernait que l'appartement du 2^{ème} étage est indifférente en l'espèce étant donné que cet étage a été donné en location à [REDACTED] **bailleur** et que celui-ci ne forme d'ailleurs sa demande en garantie que pour le contrat de sous-location qui portait sur cet appartement, à l'exclusion de ceux des premier et troisième étages.

Aucune pièce du dossier ne permet pour le surplus d'établir que [REDACTED] **bailleur** aurait pris les étages de l'immeuble en location en vue d'effectuer lui-même des travaux de rénovation, tout en payant un loyer, et ce avant un éventuel rachat, cette thèse étant au demeurant fort peu vraisemblable.

La demande en garantie est par conséquent fondée à l'égard de [REDACTED] **propriétaire 1**, qui a loué à [REDACTED] **bailleur** le deuxième étage de l'immeuble sis [REDACTED] à 1000 Bruxelles, alors qu'il était frappé d'une interdiction de mise en location.

6.

Aucun élément du dossier ne permet d'établir que [REDACTED] **propriétaire 2** était également le bailleur de [REDACTED] **bailleur**, sa signature ne figurant ni sur le contrat de bail ni sur le courrier de renon.

Les éléments auxquels se réfère [REDACTED] **bailleur** en termes de conclusions (voyez en page 17 de ses conclusions) concernant le paiement des loyers sur les comptes des deux copropriétaires, comme étant des éléments relevés par le premier juge, sont en réalité la reproduction de ses propres conclusions de premier ressort, reprises par le juge de paix sous le titre « Selon [REDACTED] **bailleur** ».

Au contraire, aucun élément déposé au dossier ne permet d'établir le paiement d'un quelconque loyer en faveur de [REDACTED] **propriétaire 2**.

En l'absence de mention de son nom et de sa signature sur le contrat de bail du 14 mai 2012 et en l'absence de tout élément permettant d'établir que ce contrat aurait été exécuté en tenant compte d'une qualité de bailleur dans le chef de [REDACTED] **propriétaire 2** il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en garantie telle que formulée par [REDACTED] **bailleur** à son égard.

Le jugement entrepris est par conséquent réformé quant à ce.

7.

Dès lors qu'il est fait droit à la demande en garantie formée par [REDACTED] **bailleur**, fut-ce partiellement, il n'y a pas lieu de se prononcer sur ses demandes formulées à titre subsidiaire.

B. Quant aux dépens

1.

Les appels principal et incident formés par [REDACTED] **bailleur** à l'égard de [REDACTED] **locataires** [REDACTED] ayant été déclarés irrecevables, il y a lieu de le condamner, en tant que partie succombante, à leur dépens d'appel, liquidés au montant de base de l'indemnité de procédure, soit 1.680 €, ce qui ne fait pas l'objet de contestation.

2.

Dans le cadre de la cause [REDACTED], [REDACTED] **propriétaire 2** triomphe dans son appel.

[REDACTED] **bailleur** étant la partie succombante, il doit être condamné aux dépens des deux instances de [REDACTED] **propriétaire 2**, que celui-ci liquide aux montants de 1.560 € par instance, ce qui ne fait pas l'objet de contestation.

3.

Dans le cadre de la cause [REDACTED], [REDACTED] **propriétaire 1** succombe dans son appel et doit être condamné aux dépens d'appel de [REDACTED] **bailleur**, que celui-ci liquide au montant de 7.500€. Le tribunal taxe l'indemnité de procédure à son montant de base, soit 3.000 € pour les litiges dont l'enjeu se situe entre 20.000,01 € et 40.000,00 €.

4.

Le tribunal précise que la condamnation de [REDACTED] **propriétaire 1** à garantir [REDACTED] **bailleur** [REDACTED] prononcée par le premier juge et confirmée en degré d'appel, ne porte pas sur les frais et les dépens d'appel.

Par ces motifs,**Le tribunal,**

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

Statuant contradictoirement et en degré d'appel :

Joint les causes portant les numéros de rôle général [REDACTED] ;

Déclare l'appel principal et l'appel incident de [REDACTED] **bailleur** irrecevables ; l'en déboute ;

Déclare l'appel introduit par [REDACTED] **propriétaire 1** recevable mais non fondé ; l'en déboute ;

Déclare l'appel introduit par [REDACTED] **propriétaire 2** recevable et fondé ;

Confirme le jugement entrepris en tous points, sous la seule émendation que la demande en garantie formée par [REDACTED] **bailleur** est à tout le moins non fondée à l'égard de [REDACTED] **propriétaire 2** ; Déboute [REDACTED] **bailleur** de sa demande en garantie formée contre Monsieur [REDACTED] **propriétaire 2** ;

Condamne [REDACTED] **bailleur** aux dépens d'appel de [REDACTED] **locataires**, liquidés dans leur chef à la somme de 1.680 € ;

Condamne [REDACTED] **bailleur** aux dépens de [REDACTED] **propriétaire 2**, liquidés dans son chef aux sommes de 1.560 € (indemnité de procédure de premier ressort), 20 € (contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne mis sur pied par la loi du 19 mars 2017) et 1.560€ (indemnité de procédure d'appel) ;

Condamne [REDACTED] **propriétaire 1** aux dépens d'appel de [REDACTED] **bailleur**, liquidés à la somme de 3.000 € ;

Dans la cause [REDACTED], en application de l'article 269² du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, condamne [REDACTED] **bailleur** à payer à l'Etat belge le droit de mise au rôle (165 €) ;

Dans la cause [REDACTED] en application de l'article 269² du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, condamne [REDACTED] **bailleur** à payer à l'Etat belge le droit de mise au rôle (165 €) ;

Dans la cause [REDACTED] en application de l'article 269² du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, condamne [REDACTED] **propriétaire 1** à payer à l'Etat belge le droit de mise au rôle (165 €).

Ainsi jugé et prononcé par la 16^{ème} chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles présidée par Mme Ch. Soumeryn-Schmit, juge unique, avec l'assistance de Mme N. Delaet, greffier délégué, à l'audience publique du 29 septembre 2023.


Delaet
Soumeryn-Schmit