

52 / 73 / 19

L

expédition

numéro de répertoire <b>2019/6022</b>
date de la prononciation <b>12/03/2019</b>
numéro de rôle <b>18/1093/A</b>

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

ne pas présenter à l'inspecteur

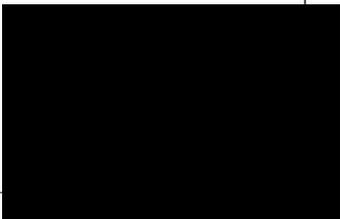
JUG - JGC  
N° 52

# Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

## Jugement

73ème chambre affaires civiles

présenté le <b>15 MARS 2019</b>
ne pas enregistrer



Appel justice de paix  
Bail - Paiement de sommes - Insalubrité - Conséquences  
Clause d'arbitrage  
Jugement définitif  
Contradictoire

Annexes:

1 requête d'appel  
1 ordonnance 747  
3 conclusions

**EN CAUSE DE:**

Monsieur F [REDACTED], domicilié à [REDACTED]

Appelant,  
Intimé sur incident,

Représenté par **Me Mélodie DE NYS loco Me Olivier TOUSSAINT**, avocat dont le cabinet est établi à 1190 Bruxelles, rue de Fierlant 156 (email : [ol.toussaint@skynet.be](mailto:ol.toussaint@skynet.be)).

**CONTRE :**

Madame J [REDACTED] domiciliée à [REDACTED]

Intimée,  
Appelante sur incident,

Représentée par **Me Madeleine GENOT**, avocat dont le cabinet est établi à 1000 Bruxelles, rue du Congrès 49 (email : [m.genot@quartierdeslibertes.be](mailto:m.genot@quartierdeslibertes.be)).

\*\* \*\* \*

En cette cause, prise en délibéré le 12 février 2019, le tribunal rend le jugement suivant.

Vu les pièces de la procédure et notamment :

- le jugement dont appel prononcé par le juge de paix du canton de Saint-Gilles, le 1<sup>er</sup> décembre 2017, dont il n'est produit aucun acte de signification ;
- la requête d'appel déposée au greffe par M. B [REDACTED] le 12 février 2018 ;
- l'ordonnance prononcée sur base de l'article 747§1<sup>er</sup> du Code judiciaire fixant des délais pour conclure, le 12 mars 2018 ;
- les conclusions principales déposées au greffe du tribunal au nom de M. B [REDACTED], le 2 mai 2018 ;
- les conclusions de synthèse déposées au greffe du tribunal au nom de Mme D [REDACTED] le 31 août 2018 (en original le 4 septembre 2018) ;
- le dossier de pièces déposé par Mme D [REDACTED]

Entendu les conseils des parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 12 février 2019.

## **I. Historique des procédures et objet de l'appel**

1.

La procédure en premier ressort a été introduite devant le juge de paix du canton de Saint-Gilles, par requête déposée le 17 octobre 2017, M. B [REDACTED] (bailleur) sollicitant la condamnation de Mme D [REDACTED] (sa locataire) à lui payer la somme de 1.200€ représentant deux mois d'arriérés de loyer, de prononcer la résolution du bail aux torts de cette dame ainsi que son expulsion, d'ordonner la libération de la garantie locative en faveur du requérant, et de condamner Mme D [REDACTED] aux frais et dépens de l'instance.

En première instance, M. B [REDACTED] n'a pas conclu et Mme D [REDACTED] a sollicité que :

- la demande initiale soit déclarée irrecevable et non fondée ;
- sa demande reconventionnelle soit déclarée recevable et fondée, et ce faisant, que le contrat de bail conclu le 7 février 2017 soit déclaré nul et non avenu, et qu'il ne peut dès lors sortir d'effets, avec pour conséquence :
  - la restitution des sommes perçues par M. B [REDACTED] à titre de loyers à partir du 1<sup>er</sup> février 2017 jusqu'au mois de septembre 2017, soit 4.800€ ;
  - la condamnation de M. B [REDACTED] au paiement de dommages et intérêts liquidés en la somme de 5.400€, soit l'équivalent de neuf mois de loyers ;
  - la condamnation de Mme D [REDACTED] au paiement d'une indemnité d'occupation de 300€ par mois pour la durée de 8 février 2017 jusqu'à la sortie des lieux par celle-ci, soit 2.625€ au 31 octobre 2017 ;
  - la condamnation de M. B [REDACTED] au remboursement de la somme de 511,53€ ;
  - la condamnation de M. B [REDACTED] au paiement de la somme de 500€ à titre d'indemnité de relocation ;
  - la libération de la garantie locative de 1.200€ au profit de Mme D [REDACTED] ;
  - la condamnation de M. B [REDACTED] à l'indemnité de procédure liquidée en la somme de 1.080€.

2.

Par un jugement prononcé contradictoirement le 1<sup>er</sup> décembre 2017, le juge de paix a fait droit aux demandes de Mme D■■■■■, en déclarant :

- la demande de M. B■■■■■ irrecevable et d'ailleurs non fondée ;
- les demandes de Mme ■■■■■ fondées dans la mesure ci-après précisée :
  - déclare le bail entre parties, portant sur un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage de la rue ■■■■■ à 1060 St-Gilles, nul et de nullité absolue ;
  - condamne la partie demanderesse à la restitution à Mme D■■■■■ des sommes payées à titre de loyers, soit 4.800€ (compte arrêté le 31.10.17, sous réserve d'autres paiements intervenus entre-temps) indument perçues en raison de la nullité du contrat de bail, sous déduction de l'indemnité d'occupation de 3.000€ pour la période du 1<sup>er</sup> février 2017 au 30 novembre 2017, ce qui laisse un solde provisionnel de 1.800€ dû par le bailleur à Mme D■■■■■ ;
  - condamne M. B■■■■■ à payer à Mme D■■■■■ les sommes suivantes :
    - à titre de restitution de la garantie locative : 1.200€ ;
    - à titre de dommages et intérêts, y compris l'indemnité de déménagement : 1.800€ ;
    - à titre de remboursement de frais exposés : 511,53€ ;
    - soit au total : 3.511,53€ ;
- M. B■■■■■ tenu à l'intérêt judiciaire et aux dépens, y compris l'indemnité de procédure.

3.

M. B■■■■■ a interjeté appel de ce jugement, par requête déposée au greffe du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le 12 février 2018.

Le jugement critiqué semble avoir été signifié le 18 janvier 2018 ; l'appel, régulier en la forme, est recevable, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

4.

Actuellement, M. B■■■■■ conclut de :

- dire l'appel recevable et fondé ;
- en conséquence réformer le jugement entrepris, et dire sa demande principale initiale recevable et fondée ;
- condamner Mme D■■■■■ à lui payer 1.200€ à titre d'arriérés de loyers ;
- prononcer la résolution du bail à ses torts et ordonner son expulsion des lieux loués ;
- la condamner aux intérêts judiciaires et dépens ;
- la débouter de sa demande reconventionnelle originaire.

Mme D■■■■■ conclut quant à elle de :

- déclarer l'appel recevable, quoi que non fondé ;
- conséquemment, « l'en débouter de ses demandes avant dire droit<sup>1</sup> et principales » ;

---

<sup>1</sup> Plus formulées en dernières conclusions, il n'y a donc pas lieu de répondre aux arguments développés sur ce point précis – cf. point 3.a des conclusions de synthèse de Mme D■■■■■

- confirmer le jugement dont appel dans toutes ses dispositions ;
- condamner M. B [REDACTED] à la somme de 600€ à titre de dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire ;
- condamner M. B [REDACTED] à l'indemnité de procédure pour les deux instances, liquidée en la somme de 1.440€ par instance, ainsi qu'aux entiers frais et dépens des deux instances.

## II. Cadre du litige

Le 7 février 2017, Mme D [REDACTED] et M. B [REDACTED] signent un contrat de bail de résidence principale portant sur la location d'un appartement situé [REDACTED] à Saint-Gilles, pour une durée d'un an.

Le loyer est fixé à la somme de 600€ par mois, et une garantie locative de deux mois est constituée.

Le bien loué était précédemment occupé par la sœur de Mme D [REDACTED] et cette dernière affirme que le propriétaire se serait engagé à faire certains travaux lors de son arrivée dans les lieux.

Aucun état des lieux d'entrée n'est dressé.

Les loyers semblent régulièrement payés à l'intervention du Centre Public d'Action sociale compétent ou de la locataire.

En septembre 2017, un délégué du service communal Sécurité, Hygiène et Environnement visite les lieux loués, et établit un rapport de constat le 2 octobre 2017, dont il ressort un certain nombre d'infractions du bien tant dans les communs que dans les parties privatives occupées par Mme D [REDACTED]

Ce délégué confirme saisir la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (D.I.R.L.) de Bruxelles, de la situation.

Ces constats sont confirmés par le Centre d'accompagnement et de formation pour Adultes de Saint-Gilles (C.A.F.A.) qui fait aussi un rapport social de visite du bien loué, le 23 octobre 2017.

Entretemps, le 17 octobre 2017, M. B [REDACTED] saisit le juge de paix compétent pour obtenir le paiement de deux mois d'arriérés de loyers.

## III. Discussion

### A. Rappel des principes

1.

En vertu des articles 1315 du Code civil et 870 du Code judiciaire, chacune des parties a la charge de prouver les faits qu'elle allègue et de démontrer l'obligation dont elle réclame l'exécution.

Cette preuve peut être rapportée par toute voie de droit et notamment par présomptions, la preuve civile consistant le plus souvent à « *établir une vraisemblance suffisante pour convaincre le juge qui se retournera vers l'autre partie en lui donnant la possibilité de faire apparaître une vraisemblance en sens contraire* »<sup>2</sup>.

De manière générale, celui qui invoque une obligation doit la démontrer quel que soit le fondement de cette obligation en apportant la preuve de tous les éléments constitutifs de la source d'obligation en cause<sup>3</sup>.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le fait qui a produit l'extinction de l'obligation.

Chacune des parties doit collaborer loyalement à la charge de la preuve.

L'incertitude ou le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve doivent être retenus au détriment de celui qui a la charge de cette preuve<sup>4</sup>.

En droit civil, demeure le principe de la preuve par écrit<sup>5</sup> pour toutes choses excédant la somme de 375€, sauf exception spécifiquement déterminée, dont celle de l'impossibilité pour le créancier de se procurer une preuve littérale de l'obligation contractée envers lui ; il est aussi admis un commencement de preuve par écrit dans différentes hypothèses pour autant qu'il soit certain qu'il émane de la partie contre laquelle on l'oppose, de celui qui le représente et qui rend probable le fait allégué (articles 1341, 1347 et 1348 du Code civil)<sup>6</sup>.

2.

Dès que les quatre conditions de validité exigées par le législateur sont réunies, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi entre les parties et doivent être exécutées de bonne foi (articles 1108 et 1134 du Code civil).

Toutes les clauses des conventions doivent s'interpréter les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier, après avoir recherché l'intention commune des parties (articles 1156 et 1161 du Code civil).

La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement (article 1184 du Code civil).

La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention ou d'en demander la résolution en justice, avec dommages et intérêts.

---

<sup>2</sup> R. Mougnot, « Droit des obligations - La preuve », Bruxelles, Larcier, Rép. Not., 1997, p. 75.

<sup>3</sup> P. Van Ommeslaghe, Droit des obligations, Tome 3, Bruxelles, Bruylant, 2010, n° 1661 et 1662.

<sup>4</sup> Cass., 17 septembre 1999, Bull., n° 467.

<sup>5</sup> De celui contre qui on veut prouver.

<sup>6</sup> Mons, 27 février 2007, R.G.D.C., 2007 p. 468 cité par D. Mougnot, "La preuve en matière civile – chronique de jurisprudence 2002-2010", J.T., 2011, pp.598 et suivantes.

Le juge qui doit se prononcer sur la demande de résolution d'un contrat synallagmatique est tenu d'examiner l'étendue et la portée des engagements pris par les parties et, à la lumière des circonstances de fait, d'apprécier si le manquement invoqué est suffisamment grave pour prononcer la résolution.

3.

En matière de bail, le Code civil dispose que :

- le bailleur doit délivrer le bien loué, procéder aux réparations nécessaires, et en assurer une jouissance paisible ;
- le locataire doit payer le loyer et user de la chose en bon père de famille, suivant la destination qui lui a été donnée.

Non seulement le bailleur est obligé de délivrer au preneur une chose en bon état, mais il est encore tenu de maintenir cette chose en état de répondre à l'usage pour lequel elle a été louée. Il doit donc l'entretenir (article 1719, 2° du Code civil).

Le locataire «répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute » (article 1732 du Code civil ) et «aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure » (article 1755 du même Code).

La chose louée doit en principe être restituée dans l'état où elle a été reçue, réserve faite des détériorations dues à un usage normal.

*« Les règles concernant la restitution ne sont pas modifiées : il faut toujours rendre le bien loué dans l'état où il a été livré. Cependant, si en l'espèce il n'a pas été établi d'état des lieux « détaillé » il n'existe pas de preuve de cet état établie selon le prescrit de la loi, le législateur présume que l'état lors de la restitution est identique à celui existant au jour de l'entrée en vigueur du bail. Il y a donc un renversement de la preuve ; les détériorations au bien restitué sont censées avoir toujours existé et ne sont pas imputables au preneur, à moins que le bailleur en apporte la preuve contraire. Le preneur est présumé innocent tant que la preuve contraire n'est pas établie ; celle-ci peut être faite par toutes voies de droit, présomption et témoignage inclus »<sup>7</sup>.*

Dans ce cas, la preuve contraire peut être rapportée par toutes voies de droit, ce qui implique que le propriétaire démontre aussi l'état dans lequel le bien a été délivré ; *« une fois cette double preuve rapportée, le locataire est présumé en faute »<sup>8</sup>.*

Sur le caractère unilatéral de certains constats, le tribunal rappelle que le fait qu'une demande soit fondée sur pareil rapport ne suffit pas à l'écarter : *« La circonstance que l'avis d'un homme de l'art a été donné à la demande d'une seule des parties n'empêche pas que les examens*

---

<sup>7</sup> C. civ., art. 1731, § 1 in fine, Yvette Merchiers, *Rép.Not.* — Tome VIII : « Les baux » — Livre 1, éd. 1997 : Bail en général, p.217.

<sup>8</sup> M. De Smedt et M. Higny, « Le bail de droit commun : questions choisies », in *Actualités en droit du bail*, C.U.P., Larcier, 2014, p. 29.

*effectués, les constatations faites et l'avis exprimé sont des faits constants, dans lesquels le juge, dès lors qu'ils sont invoqués dans la cause par une partie et que la preuve par présomptions est autorisée, peut, par une appréciation souveraine en fait, puiser des présomptions de nature à faire preuve »<sup>9</sup>.*

*« Le rapport pourrait ainsi être retenu par le juge lorsqu'il émane d'une personne dont les compétences techniques et l'impartialité ne pourraient sérieusement être suspectées, et dès lors qu'aucun élément du dossier n'est de nature à remettre en cause les conclusions de l'expert. En revanche, dès qu'une contestation sérieuse existe, le juge ne peut admettre le rapport unilatéral sans autre investigation »<sup>10</sup>.*

4.

L'article 2§1<sup>er</sup> de la Loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale<sup>11</sup> se lit comme suit:

*« Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.*

*Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur.*

*Le Roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1er.*

*Les conditions minimales visées à l'alinéa précédent sont impératives et obligatoirement annexées au bail.*

*Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts ».*

Ces conditions s'apprécient lors de la conclusion du contrat de bail et de l'entrée en jouissance du preneur.

Le Roi est intervenu en application de la disposition précitée en édictant l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Chaque Région a également légiféré, dans le cas de la Région de Bruxelles-Capitale en édictant le Code bruxellois du logement.

<sup>9</sup> D. Mougnot, « Le rapport d'expertise unilatéral », *R.D.J.P.*, 2011, liv. 3, 116-118, et références : Cass. 14 septembre 1984, *Pas.* 1985, I, p. 71, *R.W.* 1985-86, p. 1027; Cass. 11 décembre 1997, *Bull.Ass.* 1997, p. 1422; dans le même sens: Mons 5 novembre 2001, *J.T.* 2002, p. 438; Mons 4 mars 2002, *J.T.* 2003, p. 159; Civ. Eupen 11 octobre 2004, *J.L.M.B.* 2005, p. 1431 (somm.); Comm. Tongres 13 janvier 2005, *D.A.O.R.* 2005, p. 76.

<sup>10</sup> D. Mougnot, *op.cit.*, 116-118.

<sup>11</sup> Section 2 de "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur" du chapitre II "Du louage des choses" du titre VIII "Du contrat de louage" du livre III "Des différentes manières dont on acquiert la propriété" du Code civil.

Les services compétents de ces autorités sont amenés à visiter des biens et rédiger des rapports, voire à ordonner la fermeture de ces biens.

La portée de ces rapports, unilatéraux, est parfois sujette à critique : « *Aussi indicatives de l'état du bien loué soient-elles, les décisions (...) ne sauraient lier le juge, ne serait-ce que parce que celles-ci s'abstiennent de déterminer la responsabilité des uns et des autres dans la survenance du défaut* »<sup>12</sup>.

En cas de location d'un bien contraire aux conditions posées à l'article 2 - contrariété établie au moment de l'entrée en jouissance du preneur, celui-ci dispose en vertu de l'article 2 d'une option : il peut soit demander au bailleur d'exécuter en nature ses obligations, par l'exécution de travaux de mise en conformité, soit requérir la résolution du bail aux torts du bailleur, avec dommages et intérêts.

En outre, le droit commun des contrats reste applicable : la nullité du bail peut ainsi être demandée pour objet ou cause illicite, en raison de la violation d'une norme de sécurité, salubrité ou habitabilité.

En vertu de l'article 1131 du Code civil, l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet.

Sur cette base, le contrat de bail portant sur des lieux qui ne respectent pas les normes de sécurité, salubrité et d'habitabilité peut être annulé.

Il en va ainsi si la disposition violée est d'ordre public, c'est-à-dire, selon la jurisprudence constante de la Cour de cassation, s'il s'agit d'une loi qui touche aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la collectivité ou qui fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société. Il s'agit alors d'une nullité absolue.

Le preneur peut également invoquer la nullité du bail sur la base de violation d'une norme impérative destinée à le protéger, sauf s'il y a renoncé, après avoir été en mesure de bénéficier de la protection, conformément au régime des nullités relatives<sup>13</sup>.

5.

Le tribunal rappelle qu'il n'est tenu de répondre qu'aux véritables moyens, c'est-à-dire à l'énonciation par une partie d'un fait, d'un acte ou d'un texte d'où, par un raisonnement juridique, cette partie prétend déduire le bien-fondé d'une demande, d'une défense ou d'une exception<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> N. Bernard, « L'incidence des normes régionales de salubrité sur le contrat de bail de résidence principale », *R.G.D.C.*, 2010, p. 467 ; du même auteur, « L'impact sur le contrat de location des manquements aux normes régionales de salubrité : le tournant de la régionalisation du bail », *J.T.*, 2018/29, pp. 650 à 650.

<sup>13</sup> N. Bernard et L. Debroux, « La nullité du contrat de bail en cas de violation des normes de salubrité », *Les nullités en Droit Privé – Etat des lieux et Perspectives*, Anthémis, 2016, pp. 129 et suivantes.

<sup>14</sup> Cass., 31 mai 2011, *J.T.*, n°6446, 28/2011, p.583, sur [www.strada.be](http://www.strada.be) ; Cass., 8 février 1988, *Pas.*, I, p. 658.

## B. Appréciation

### 1. Appel principal

1.

M. B. [REDACTED] conteste l'irrecevabilité de sa demande originaire, tout comme la nullité du contrat de bail liant les parties telle que retenue par le premier juge avec les conséquences matérielles et financières qu'elle implique.

2.

Dès ses premiers écrits de procédure, Mme D. [REDACTED] a invoqué l'article du bail liant les parties prévoyant la procédure d'arbitrage pour tout différend relatif à cette convention.

En application de l'article 1682 du Code judiciaire, le premier juge était bien sans juridiction pour connaître de la demande originaire de M. B. [REDACTED] au demeurant fort laconique sur le décompte des arriérés de loyers revendiqués vu notamment le double paiement effectué pour le mois de février 2017.

Le jugement critiqué doit, pour être précis, être formellement rectifié sur ce point terminologique en ce qu'il déclarait la demande principale « irrecevable ».

3.

Reconventionnellement, Mme D. [REDACTED] invoquait la nullité du bail en violation de normes urbanistiques, d'habitabilité et de sécurité du bien loué, impliquant une restitution de l'ensemble des loyers versés, le paiement d'une indemnité d'occupation calculée forfaitairement (mais moindre que le montant des loyers), le remboursement de certaines dépens, et le paiement de dommages et intérêts (équivalent à neuf mois de loyers).

S'il est désormais admis que les normes urbanistiques et régionales en matière de logement n'impliquent pas toutes la nullité absolue d'un contrat de bail, les infractions devant être relativisées, replacées dans leur contexte et appréciées au cas par cas, impliquant une approche proportionnée de l'ordre public par les juridictions en fonction de la gravité du manquement constaté<sup>15</sup>, le tribunal relève en l'espèce que le juge de paix a fait une juste application des principes rappelés ci-dessus (cf. point III.A.4.), au regard des infractions constatées à deux reprises par des organismes extérieurs à la suite de visite de l'appartement litigieux.

Contrairement à ce qu'affirme M. B. [REDACTED] Mme D. [REDACTED] n'a pas attendu d'être appelée à comparaître devant le juge de paix pour soutenir pareils arguments : au moins un des rapports de visite déposé est antérieur à cette saisine.

S'il aurait sans doute été préférable que Mme D. [REDACTED] mette immédiatement par écrit ses griefs concernant l'état des lieux loués, la lecture des rapports déposés laisse supposer que

---

<sup>15</sup> Civ. Bruxelles (77<sup>ème</sup> chambre), 19 mai 2015 et 28 juin 2016, cités par N. Bernard, *op. cit.*, Anthémis, 2016, pp. 155 et suivantes.

l'état délabré du bien n'est pas récent, et que certaines infractions (absence de lumière naturelle dans la chambre à coucher à la suite de la fermeture définitive d'un balcon sans permis d'urbanisme, risque de chute de la rambarde du balcon, etc.) ne peuvent être uniquement imputables au comportement malveillant du locataire. Le fait que Mme D. [REDACTED] connaissait l'état du bien de par l'occupation antérieure de sa sœur n'y change rien.

M. B. [REDACTED] ne justifie ses affirmations pour soutenir son appel ni en fait ni en droit ; il ne dépose aucune pièce.

L'appel principal n'est pas fondé.

## 2. Appel incident

Mme D. [REDACTED] réclame la condamnation de son ancien propriétaire à lui payer une indemnité de 600€ pour procédure téméraire et vexatoire.

Si agir en justice est un droit, un acte de procédure peut revêtir un caractère téméraire ou vexatoire lorsque son auteur exerce son droit de l'accomplir soit dans l'intention de nuire à une autre partie, soit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente<sup>16</sup>.

Tel n'est le cas en l'espèce, l'absence de dépôt de pièces ne pouvant y suffire.

## C. Dépens

Aucune réformation n'intervenant, il n'y a pas lieu de revenir sur les dépens adéquatement liquidés par le premier juge et non sérieusement critiqués ici.

M. E. [REDACTED] succombant majoritairement de son instance d'appel, il est tenu aux dépens de celle-ci : il conserve la charge de ses frais de requête d'appel et doit une indemnité de procédure de 1.440€ telle que liquidée par Mme D. [REDACTED]

\*\* \*\* \*

---

<sup>16</sup> Cass 16 mars 2012 réf C080323F-C090590F, [www.iuridat.be](http://www.iuridat.be), Cass., 31 octobre 2003, J.T., 2004, 135 ; Cass., 5 mai 2008, R.G.D.C., 2009, p.381.

**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 ;

Dit l'appel principal de [REDACTED] B [REDACTED] recevable mais non fondé ;

L'en déboute ;

Dit l'appel incident de [REDACTED] D [REDACTED] recevable mais non fondé ;

L'en déboute ;

Pour autant que de besoin, confirme le jugement entrepris, prononcé par le juge de paix du canton de Saint-Gilles le 1<sup>er</sup> décembre 2017, en toutes ses dispositions, sous la seule émendation qu'il y a lieu de dire qu'il « est sans juridiction pour connaître de la demande (principale) de M. B [REDACTED] » en lieu et place de « déclarons la demande de la partie demanderesse, M. B [REDACTED] irrecevable et d'ailleurs non fondée » ;

Condamne [REDACTED] B [REDACTED] aux dépens de l'instance et à payer à [REDACTED] D [REDACTED] une indemnité de procédure de 1.440€.

\*\* \*\* \*

***Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la 73ème chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le 12 mars 2019.***

Où étaient présents et siégeaient :

██████████ juge unique,  
██████████ greffier délégué,

