



|   |
|---|
| numéro de répertoire<br><b>2015 /</b>         |
| date de la prononciation<br><b>11/12/2015</b> |
| numéro de rôle<br><b>14/9413/A</b>            |

**expédition**

| délivrée à     | délivrée à     | délivrée à     |
|----------------|----------------|----------------|
| le<br>€<br>BUR | le<br>€<br>BUR | le<br>€<br>BUR |

ne pas présenter à l'inspecteur

JUG-JG

N° 367

**Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile**

**Jugement**

|                    |
|--------------------|
| présenté le        |
| ne pas enregistrer |

Chambre des référés affaires civiles

Comme en référé

Comme en référé  
Jugement définitif  
Contradictoire

Annexes :

- 2 jugements

EN CAUSE DE:

**L'ASBL RASSEMBLEMENT BRUXELLOIS POUR LE DROIT A L'HABITAT**, en abrégé **RBDH**, inscrite à la BCE sous le n° 0465 875 162, dont le siège social est établi à 1080 Bruxelles, quai du Hainaut, 29 ;

**Partie demanderesse,**

Représentée par **Me Xavier ROLIN** et **Me Valentine DONCK**, avocats, dont le cabinet est établi à 1000 Bruxelles, rue du Congrès, 49, [x.rolin@quartierdeslibertes.be](mailto:x.rolin@quartierdeslibertes.be) ;

CONTRE:

- 1.
- 2.

**Parties défenderesses,**

Représentées par **Me Thierry RADELET**, avocat, dont le cabinet est établi à 1420 Braine-L'Alleud, avenue Léon Jourez, 73, [avocats.radelet@skynet.be](mailto:avocats.radelet@skynet.be) ;

\*\* \*\* \*

En cette cause, prise en délibéré le 2 décembre 2015, le président du tribunal prononce le jugement suivant.

\*\* \*\* \*

Vu les pièces de la procédure, et notamment :

- Le jugement contradictoire en réouverture des débats prononcé le 8 mai 2015 ;

- Le jugement interlocutoire contradictoire prononcé le 10 juin 2015 ;

\*\* \*\* \*

**OBJET DE LA DEMANDE :**

L'action a pour objet d'ordonner aux défendeurs de prendre les mesures suivantes :

- introduire le cas échéant, dans les trois mois du prononcé du présent jugement une demande de permis d'urbanisme complète et recevable auprès de l'administration communale compétente, sous peine d'une astreinte de 250 € par jour de retard à compter du dépassement de ce délai, et de diligenter cette procédure avec bonne foi et célérité, ce compris le recours administratif organisé contre une éventuelle décision de refus de permis si nécessaire ;
- réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'occupation effective de l'immeuble dans les six mois de la délivrance du permis d'urbanisme, ou dans les six mois du prononcé du présent jugement à défaut de permis nécessaire, sous peine d'une astreinte de 250 € par jour de retard à compter du dépassement de ce délai ;
- assurer l'occupation effective de l'immeuble dans les 3 mois qui suivront la fin des travaux, sous peine d'une astreinte de 250 € par jour de retard à compter du dépassement de ce délai ;

Et assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Condamner les défendeurs aux dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure de 1.320 €.

**RETROACTES :**

Les défendeurs sont propriétaires d'une maison d'habitation sise à 1050 Ixelles, Rue de la Croix, n° 23.

L'association RBDH a mis les défendeurs en demeure par courrier du 4 juillet 2014 de mettre fin à l'inoccupation de l'immeuble litigieux.

Les défendeurs ont répondu par courrier du 28 août 2014 que la maison était en travaux, à leur rythme, pour y faire une garderie d'enfants.

La requête introductive d'instance, en vue d'assurer l'occupation du logement a été déposée le 12 novembre 2014 et la cause fixée au 29 avril 2015, sur pied de l'article 747, § 1<sup>er</sup> du Code judiciaire, suivant un calendrier amiable d'échanges de conclusions.

Par jugement du 8 mai 2015, le tribunal des référés a déclaré l'action recevable et au vue des photographies produites par les défendeurs quant à l'exécution de travaux d'aménagement des lieux litigieux, a ordonné la réouverture des débats pour production de devis et toutes autres pièces attestant de la bonne fin des travaux.

Par jugement du 10 juin 2015, le tribunal des référés a constaté que les défendeurs n'ont produit aucun devis de professionnels de la construction autre que pour la réfection de la toiture mais que des photographies attestaient de l'existence d'aménagements intérieurs et que des compteurs d'eau individuels avaient été établis, par étage. La cause a été mise en continuation à l'audience du 2 décembre 2015.

**DISCUSSION :**

Les défendeurs sollicitent une seconde mise en continuation de la cause à la fin du mois de mars 2016. Les défendeurs ont pourtant disposé d'un délai de six mois pour rencontrer les demandes initiales. Par le fait des remises et des pièces déposées, il apparaît que les travaux de rénovation consistent dans la transformation d'un immeuble unifamilial en plusieurs logements, ce qui suppose la délivrance d'un permis d'urbanisme par l'administration communale compétente, en vertu de l'article 98, § 1, 2° du CoBAT. Si l'objet de la demande n'est pas celle relative à la conformité des travaux en cours au Code bruxellois de l'aménagement du territoire, et que cette irrégularité n'empêche pas, en tant que telle l'occupation effective du bien par différents locataires, comme le relève le conseil des défendeurs à l'audience, il convient de constater que ne pas faire droit à la demande initiale, en ce qu'elle entend ordonner aux défendeurs de solliciter un tel permis, reviendrait à autoriser, sous le couvert d'une décision de justice, la poursuite de travaux illicites.

Le tribunal constate que les défendeurs maintiennent inoccupé leur immeuble destiné au logement et n'ont pas pris toutes les mesures nécessaires à leur occupation.

Il y a lieu de faire droit à la demande initiale, en ce qu'elle tend à la condamnation des défendeurs à introduire un permis d'urbanisme et à réaliser les travaux nécessaires pour assurer l'occupation effective du bien.

En vue d'assurer l'effectivité de la condamnation et vu l'absence de volonté manifeste des défendeurs de se soumettre à leur obligation de permis préalable aux travaux, la condamnation sera assortie d'une astreinte. Compte tenu des pressions financières déjà subies par les défendeurs, l'astreinte peut être réduite à 20 € par jour de retard à compter du dépassement des délais et limitée à un plafond de 150.000 €, vu la valeur locative potentielle du bien.

\*\*\* \*\* \*\*

**PAR CES MOTIFS,  
LE TRIBUNAL,**

Nous, A. Leclercq, juge désigné pour remplacer le président du tribunal de première instance francophone de Bruxelles ;

Assisté de M.A. Andolina, greffier délégué ;

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

Statuant, contradictoirement, comme en référé ;

Rejetant toutes conclusions autres plus amples ou contraires ;

Ordonnons à  
suivantes :

de prendre les mesures

- introduire au plus tard dans les six mois à partir de la signification du présent jugement sous peine d'une astreinte de 20 € par jour de retard à compter du dépassement de ce délai, une demande de permis d'urbanisme complète et recevable auprès de l'administration communale d'Ixelles, en vue de la poursuite des travaux en cours et qui tend à la rénovation et à la transformation de l'immeuble sis Ixelles, Rue de la Croix, n°23, en plusieurs logements, et à diligenter cette procédure avec bonne foi et célérité, en ce compris le recours administratif organisé contre une éventuelle décision de refus de permis si nécessaire ;
- poursuivre l'ensemble des travaux nécessaires à l'occupation effective de l'immeuble au plus tard dans les six mois de la délivrance du permis d'urbanisme, sous peine d'une astreinte de 20 € par jour de retard à compter du dépassement de ce délai ;
- assurer l'occupation effective de l'immeuble au plus tard dans les six mois qui suivront la fin des travaux, sous peine d'une astreinte de 20 € par jour de retard à compter du dépassement de ce délai ;

Disons que la totalité des astreintes ne pourra dépasser 150.000 € ;

Condamnons les défendeurs aux dépens de l'instance, étant les frais de mise au rôle, non liquidés et l'indemnité de procédure de 1.320 € due à la partie demanderesse ;

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours ;

*Ainsi jugé et prononcé en chambre du conseil de la chambre des référés du tribunal de première instance francophone de Bruxelles le 11 décembre 2015,*

Où étaient présents et siégeaient :

Mme A. Leclercq, juge,  
Mme M.A. Andolina, greffier délégué,

ANDOLINA

LECLERCQ