

Condamne la partie défenderesse aux dépens, réduits et liquidés à ce jour, dans le chef de la partie demanderesse à **243,25 euros**;

(...)

#### Note

Cette décision s'inscrit dans la lignée de ce que juge la Cour constitutionnelle, en citant la Cour de cassation: «*Lorsque la TVA sur les frais d'huissier relatifs à la signification d'une citation introductive d'instance est facturée à une partie demanderesse qui est assujettie à la TVA, et dans la mesure où le litige dans lequel elle est impliquée est lié à son activité en tant qu'assujettie, cette dernière est habilitée à déduire cette taxe sur la valeur ajoutée. En cette hypothèse, cette taxe doit être déduite des dépens mis à charge de la partie qui succombe, le juge étant tenu d'évaluer le montant des dépens en fonction des dépens réels (Cass., 15 juin 2007, Pas., 2007, n°330)*» (C.C., 5 juillet 2018, 88/2018, B.17.2). Plaideurs et magistrats verront dans la décision annotée un rappel pertinent de cette jurisprudence d'application quotidienne.

### III. Bijzondere rechtsplegingen/Procédures particulières

**J.P. Binche,**  
**22 octobre 2020.**

Juge: D. RUBENS.

Greffier: F. CUCCU.

Avocats: T. LOTH, L. LEJEUNE.

#### **Requête civile – notion de pièce décisive retenue par le fait de l'adversaire et recouvrée depuis la décision – situation infractionnelle urbanistique – contentieux locatif.**

*Les causes de la requête civile sont limitativement énumérées à l'article 1133 du Code judiciaire. Ces causes reposent sur une erreur de fait qui n'est pas imputable au juge, et qui a été découverte après le prononcé de la 'mauvaise' décision. En l'espèce, le recours est basé sur l'article 1133, 2°, du Code judiciaire. En l'occurrence, la pièce (au sens de document) qui aurait dû être produite aux débats, selon le demandeur sur requête civile (partie défenderesse originaire), est le permis d'urbanisme (accompagné, le cas échéant des plans d'architecte). Cependant, il n'est pas d'usage de produire spontanément de tels documents, dans le cadre d'un contentieux locatif, en particulier lorsque le bailleur sollicite la résolution du bail pour inexécution fautive de ses obligations par le preneur, et que ce dernier ne formule aucune demande reconventionnelle, notamment liée à l'état du bien, ni aucun moyen de défense en rapport avec cet état. Surabondamment, quant au caractère décisif de la 'pièce' invoquée et à l'incidence qu'elle aurait pu avoir sur le jugement intervenu, rien ne permet d'affirmer que le demandeur aurait nécessairement invoqué un moyen de défense à savoir l'irrecevabilité et/ou un moyen (au fond) de nullité du bail, à l'appui d'une demande reconventionnelle, et il paraît vain d'émettre des hypothèses sur ce qu'auraient été ses intentions et sur ce qu'aurait pu être la décision du tribunal. La requête civile est irrecevable.*

**Herroeping van gewijsde – stuk van doorslaggevend belang achtergehouden door de tegenpartij en ontdekt na de gerechtelijke uitspraak – bouw misdrijf – huurgeschil.**

*De redenen voor een herroeping van gewijsde zijn limitatief opgesomd in artikel 1133 Ger.W. Deze redenen veronderstellen een feitelijke vergissing, die niet kan worden aangerekend aan de rechter, en die pas ontdekt wordt nadat de 'verkeerde' beslissing werd gewezen. In casu is het verzoek gebaseerd op artikel 1133, 2° Ger.W. In dit geval betreft het stuk (in de zin van document) dat had moet worden voorgebracht tijdens de debatten volgens de verzoekende partij tot herroeping (oorspronkelijk verwerende partij) de bouwvergunning (samen met de plannen van de architect). Het is echter van geen enkel nut om dergelijke stukken spontaan voor te leggen in het raam van een huurgeschil, in het bijzonder omdat de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst vraagt wegens het niet nakomen van de huurdersverplichtingen en deze laatste geen enkele tegenvordering stelt, wat de staat van het goed betreft, noch enig verweer voert m.b.t. de staat van het goed. Daarenboven, wat het beslissend karakter van het ingeroepen 'stuk' betreft en het belang dat het stuk zou gehad hebben op de gerechtelijke uitspraak, kan er niet met zekerheid worden gesteld dat de eisende partij een verweermiddel zou hebben opgeworpen aangaande de onontvankelijkheid en/of een middel ten gronde inzake de nietigheid van de huurovereenkomst, bij wijze van tegenvordering, en het lijkt zonder enig nut om verschillende hypothesen te maken over wat zijn intenties zouden geweest zijn en wat de rechtbank zou beslist kunnen hebben. De herroeping van gewijsde is onontvankelijk.*

(...)

### Motivation

**Exposé des faits qui ont donné lieu au jugement du 17 janvier 2019 (1), dont la rétractation est sollicitée, et les antécédents de procédure.**

Alors qu'elle était encore seule propriétaire d'un immeuble sis rue (...) à B., Mme C. B. avait obtenu l'autorisation de procéder à sa transformation, afin d'y aménager des appartements, selon le per-

(1) Prononcé par notre prédécesseur.

mis d'urbanisme délivré le **26 mars 2001** par la Ville de Binche.

Le projet prévoyait trois logements dont **un seul au rez-de-chaussée**.

Compte tenu du volume disponible, la propriétaire décida toutefois d'y aménager **deux** appartements sans solliciter de nouvelle autorisation. Pour ce faire, la taille du **premier** logement fut réduite.

Le **second appartement** fût donné en location à Mr X. D., le **10 octobre 2004**, par Mr J. D. L. et Mme C. B., moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 540,00 €, majoré de 15,00 € de provision sur charges.

L'architecte G., mandaté par le demandeur indique, dans un rapport du **31 juillet 2019**, que les plans de son confrère B. n'ont pas été respectés et que les travaux réalisés ne correspondent ni à l'autorisation de bâtir, ni à ses conditions.

Les consorts Mr J. D. L. et Mme C. B. **ont déposé requête le 26 octobre 2017 au greffe de la justice de paix en vue d'obtenir la résolution du bail (2)**.

Par son jugement contradictoire du **17 janvier 2019**, le tribunal (autrement composé) a fait droit à cette demande, a prononcé la **résolution** du bail aux torts du preneur et a ordonné son expulsion au motif qu'il n'avait pas respecté son obligation d'entretien du bien en bon père de famille.

Le demandeur avait en outre été condamné au paiement d'une indemnité de relocation et à une indemnité d'occupation.

Le jugement du **17 janvier 2019** avait en outre désigné l'architecte Fr. G., en qualité **d'expert**, afin de dire si le bien était atteint de dégradations imputables au preneur, à l'exclusion de celles qui seraient dues à un usage normal de la chose louée.

(2) Soit plus de **16 ans** après la délivrance du permis d'urbanisme. Il semble qu'ils n'aient jamais été inquiétés pendant toutes ces années.

Le jugement a été signifié le **4 février 2019** et il est coulé en force de chose jugée, aucun recours ordinaire n'ayant été introduit.

Précédemment, une visite du mois **d'octobre 2017** du géomètre-expert mandaté par les bailleurs et une descente sur les lieux du tribunal le **1<sup>er</sup> février 2018** (3), accompagné de l'architecte F. G. (en qualité d'expert) avaient révélé une **humidité** importante, ayant pour origines tant un phénomène de condensation que des problèmes structurels (4).

Il était reproché au preneur d'avoir **refusé** l'accès aux lieux loués par des professionnels (5) en vue de l'exécution de travaux nécessaires, ce qu'il contestait.

Le tribunal (autrement composé) a considéré que ce refus était injustifié et qu'il constituait un manquement grave du preneur à ses obligations contractuelles.

Le rapport d'expertise a été déposé au greffe le **5 mai 2020**.

Il devrait permettre de déterminer l'origine des désordres constatés et éclairer le tribunal sur leur imputabilité.

Le preneur n'avait formulé **aucune demande reconventionnelle**, notamment en vue de l'indemnisation d'un éventuel trouble de jouissance (6).

La cause est actuellement au rôle général.

Entre-temps, le sieur D. X. a quitté les lieux. (Le 22 mars 2019, semble-t-il).

---

(3) Jugement du 11 janvier 2018. Il est aussi question d'un jugement du **7 septembre 2017**, qui aurait autorisé l'accès aux lieux loués. R.G. 17A927.

(4) **Humidité ascensionnelle**. Le tribunal avait également relevé l'encombrement des lieux par des objets divers, ainsi que le mauvais entretien du jardinet. Des rats étaient présents dans la cave. Aucun arriéré de loyers n'était réclamé.

(5) En particulier un architecte.

(6) Ce qui lui est toujours possible de faire après expertise.

Les consorts J. D. L. et Mme C. B. indiquent qu'ils ont introduit une procédure de **régularisation des travaux** auprès de la Ville de Binche, le **20 juillet 2020**.

Le demandeur dit que c'est après avoir pris connaissance du rapport précité de son conseil technique, daté du **31 juillet 2019**, qu'il a découvert que l'appartement qui lui avait été loué avait été aménagé au mépris du permis d'urbanisme et sans respecter ni les règles de l'art, ni les normes de sécurité.

Il considère qu'il s'agit là d'un «*fait*» (sic) capital qui a été dissimulé par les bailleurs.

Le demandeur expose que si la *situation infractionnelle* lui avait été connue, il n'aurait jamais contracté le bail (7).

Il soutient également que cette information lui aurait permis de plaider l'irrecevabilité de la demande, la **nullité** (*ex tunc*) du bail en raison de la contrariété de son **objet** (ou sa cause, ce qui est une notion différente liée à la finalité du contrat (8)) à l'ordre public, et de réclamer le **remboursement** intégral de tous les loyers payés (Voir la demande - infra).

Le tribunal aurait dû, de toute manière, prononcer la nullité d'office, précise-t-il encore.

## La demande

La demande de la partie demanderesse sur requête civile, défenderesse sur reconvention, tend à:

- A titre principal, condamner les consorts B.-L. à payer au demandeur la somme de 93.852 euros en principal et à leur refuser tout droit à percevoir une indemnité d'occupation (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*).

---

(7) Ce qui est sans incidence dans le cadre du présent recours.

(8) Le demandeur semble opérer une confusion à ce sujet.

- A titre subsidiaire, les condamner à payer au demandeur la somme de 93.852 euros à titre principal dont à déduire une indemnité d'occupation de 36.301,24 euros soit 57.550,75 euros.
- La condamnation aux entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure.
- A titre infiniment subsidiaire, désigner un expert architecte.

La demande des parties défenderesses sur requête civile, demanderesses sur reconvention, tend à:

- Dire la requête civile irrecevable ou à tout le moins non fondée.
- Dire les demandes reconventionnelles formulées par les défendeurs recevables et fondées.
- Condamner le demandeur sur requête civile aux entiers frais et dépens de l'instance liquidés à une indemnité de procédure maximale évaluée à un montant de 7.200 €.
- Condamner le demandeur sur requête civile aux entiers frais et dépens de l'instance, liquidés à une indemnité de procédure évaluée à un montant de 3.000 €.
- A titre infiniment subsidiaire, si le tribunal devait considérer recevable la requête civile et partiellement fondée, dire pour droit qu'il n'y a pas lieu de procéder à la rétractation du jugement en ce qu'il ordonne l'expulsion du défendeur des lieux occupés et en ce que le tribunal ordonne la désignation d'un expert selon la mission reprise initialement.
- Dire pour droit qu'il n'y a pas lieu à restitution des loyers vu la compensation avec les indemnités d'occupation dues pour l'occupation du bien.
- A titre infiniment subsidiaire, réserver à statuer sur cette demande et étendre la mission de l'expert en vue d'obtenir son avis sur la valeur locative du bien depuis l'entame de l'occupation du bien jusqu'à son terme.

## La décision du tribunal

### Rappels de principes

La requête civile constitue une voie de recours **extraordinaire** (9) par laquelle une partie demande au juge qui a rendu une décision passée en **force de chose jugée** de **rétracter** celle-ci.

Les causes de la requête civile sont **limitativement** énumérées à l'**article 1133 du Code judiciaire**:

«La requête civile est ouverte pour les causes suivantes:

1° s'il y a eu **dol** personnel;

2° si, depuis la décision, il a été recouvré des pièces décisives et qui avaient été retenues par le fait de la partie (10);

3° si, entre les mêmes parties, agissant en mêmes qualités, il y a incompatibilité de décisions rendues sur le même objet et sur la même cause;

4° si on a jugé sur pièces, témoignages, rapports d'experts ou serments reconnus ou déclarés faux depuis la décision;

5° si la décision est fondée sur un jugement ou arrêt rendu en matière répressive qui a été ensuite annulé;

6° si la décision est fondée sur un acte de procédure accompli au nom d'une personne, sans qu'elle ait soit donné mandat exprès ou tacite à cette fin, soit ratifié ou confirmé ce qui a été fait».

Ces causes reposent sur une **erreur de fait** (11) qui n'est pas imputable au juge, et qui a été découverte après le prononcé de la «mauvaise» décision.

En l'espèce, le recours est basé sur l'**article 1133, 2° C. jud.**

(9) Il ne s'agit pas d'un degré supplémentaire de juridiction mais un recours «subsidiaire».

(10) C'est le tribunal qui souligne.

(11) Et non de droit.

On notera toutefois que le demandeur invoque, à plusieurs reprises, la notion de «*réticence dolosive*».

L'article 702, 3° C. jud. et l'article 807 C. jud. ne sont pas applicables sur la procédure de la requête civile.

Les faits énoncés dans la requête civile **et leur qualification** en fonction d'une ou de plusieurs des **causes** énumérées de manière limitative à l'art. 1133 C. jud., **ne peuvent plus être ni étendus ni modifiés** (Cass. 1re ch., RG C.03.0368.N, 27 mai 2005 (D.I. / V.L.).

Selon la Cour de cassation, la requête civile est ouverte à ceux qui n'ont pas eu l'occasion de faire valoir certains **moyens** par la voie des recours ordinaires, ces moyens n'étant apparus ou n'ayant pu être connus avant le jugement ou avant l'expiration des délais des voies de recours (12).

Elle a également décidé que:

«(...) *la requête civile ne peut être formée pour des causes dont la partie avait ou pouvait* (13) *avoir connaissance avant la prononciation de l'arrêt dont la rétractation est poursuivie ou avant l'expiration des voies de recours* (14);

*Que l'arrêt a décidé sur la base des faits qu'à l'époque de la prononciation de l'arrêt dont la rétractation est poursuivie, la demanderesse aurait pu avoir connaissance des éléments invoqués à l'appui de la requête civile mais que, n'ayant pas entrepris ses démarches en temps utile et n'ayant pas collaboré correctement et loyalement à l'administration de la preuve, elle a été négligente à cet égard;*

*Que, dès lors, il justifie légalement sa décision;* (15)»

(12) Cass., 17 février 1981, *Pas.*, I, 668.

(13) Souligné par le tribunal.

(14) C'est le tribunal qui souligne.

(15) Cass., 26 mai 1995, *Pas.*, I, 541. Voir aussi: Cass., 16 mai 1974 (*Bull. et Pas.*, 1974, I, 961); cet arrêt casse un jugement ayant admis la requête civile pour cause de dol personnel (article 1133, 1°, du

**L'article 1136** énonce que: «*Sous réserve des délais prévus dans des dispositions impératives supranationales et internationales, la requête civile est formée, à peine de déchéance, dans les six mois à partir de la découverte de la cause invoquée*».

Avant de vérifier si ce délai a été respecté, il convient d'examiner, au préalable, de quelle «*pièce*» il peut s'agir.

On peut d'ores et déjà considérer que la «*cause invoquée*» n'a été découverte, au plus tôt, que lorsque le demandeur a pris connaissance du rapport du **31 juillet 2019** de son conseil technique.

Une pièce décisive retenue par le fait de l'adversaire et recouvrée depuis la décision.

A propos du **dol**, la doctrine enseigne que «*la simple abstention d'une partie de produire par loyale spontanéité, devant le juge, des documents de nature à faire triompher la prétention de la partie adverse, ne constitue pas en soi un dol, cause de la requête civile*» (16).

Il en va d'autant plus ainsi lorsqu'il s'agit d'une «*prétention*» qui **aurait pu**

---

Code judiciaire); la portée de la règle alors formulée, qui est reproduite au résumé, n'est pas limitée à l'article 1133, 2°.

Les conclusions du procureur général Ganshof van der Meersch prises en cet arrêt important (*Bull. et Pas.*, 1974, I, 962 et les références) sont partiellement fondées sur le rapport du commissaire royal relatif à la réforme judiciaire. Celui-ci avait expressément énoncé que la requête civile n'est ouverte qu'à ceux qui n'ont pas eu l'occasion de faire valoir certains moyens par la voie des recours ordinaires (opposition, appel ou même pourvoi en cassation) et ne peut être introduite pour des causes dont la partie a eu connaissance avant le jugement ou avant l'expiration des voies de recours. Le procureur général relève à cet égard qu'il faut assimiler, au point de vue de la recevabilité de la requête civile, le cas de la partie qui, pouvant recueillir des preuves, refuse de les recueillir ou de les produire. Suivant les conclusions, **l'échec dans ce cas ne peut être imputé qu'à la négligence de la partie** ou à sa malice.

(16) «*Droit judiciaire – Tome 2 – Manuel de procédure civile*», Larcier, p. 1182 et les références en note.



être formulée par une partie, sur base de l'ensemble des faits exposés et des pièces communiquées, mais ne l'a pas été!

Cependant, en l'espèce, ce n'est pas **l'article 1133, 1°** qui est invoqué à l'appui de la requête mais bien **l'article 1133, 2°** (voir *supra*).

Dans le cadre des débats judiciaires, chaque partie constitue, en principe, un dossier de pièces en vue de la défense de **ses** propres intérêts, et non pas pour fournir spontanément des «*armes*» à son adversaire, a fortiori lorsqu'elles viendraient en appui d'une prétention que ce dernier n'a jamais formulée (17).

La loyauté dans les débats ne va pas jusqu'à suggérer à l'autre partie des moyens qu'elle n'aurait pas aperçus.

Une partie peut aussi demander la production d'une pièce, sur la base de l'article 877 du Code judiciaire «*lorsqu'il existe des présomptions graves, précises et concordantes de la détention par une partie ou un tiers, d'un document contenant la preuve d'un fait pertinent*».

Toute abstention constaterait une négligence.

Il faut que la pièce retenue ait été **ignorée** du requérant et **qu'il n'ait pu (raisonnablement) la connaître**; il n'y a pas ouverture à requête civile si la partie requérante connaissait la pièce et pouvait en exiger la production, ou si elle ne pouvait en ignorer l'existence que par sa propre **négligence** (18).

(17) Ceci, bien entendu, hors du cas de figure où une partie qui se voit réclamer une pièce qu'elle détient prétend, de manière mensongère, qu'il n'en est rien et la dissimule. D'autre part, il peut aussi arriver qu'une pièce soit produite mais ne soit pas «*exploitée*» comme il se devrait.

«... l'obligation d'une partie de se comporter loyalement et de reproduire correctement les faits n'implique pas qu'elle serait tenue d'avancer tous les éléments qui pourraient être invoqués contre ses arguments ou moyens de défense», Gent, 17 juin 2020, R.W., 2010-2012, Liv. 15, 703.

(18) R.P.D.B., v° *Requête civile*, op. cit., nos 231-232; Civ. Liège, 22 février 1939, J.T., 1940, p. 89 et Jur.

Selon la Cour de cassation, la requête civile ne réunit pas les conditions de recevabilité lorsque la partie requérante s'est délibérément abstenue de faire des **démarches** qui lui auraient permis, raisonnablement, de produire aux débats, lors de l'instruction de la cause, les éléments sur lesquels elle fonde sa requête (19).

Dans ce cas, l'irrecevabilité de la requête civile sanctionne, en quelque sorte, une **négligence** commise lors de la mise en état de la demande qui a fait l'objet du jugement, qu'elle soit le fait d'une partie ou de son mandataire *ad litem* (20).

En doctrine et en jurisprudence, on trouve l'affirmation selon laquelle la rétentention **involontaire** d'une pièce décisive suffit pour donner ouverture à la voie de la rétractation car, soutenir le contraire, reviendrait à **confondre** deux causes distinctes de l'article 1133 (21).

Cette position ne semble pas prendre en considération **l'appréciation subjective** du caractère décisif pour la solution du litige d'une pièce détenue par une partie, lequel peut n'apparaître qu'après coup.

En somme ce serait le caractère **décisif** qui l'emporterait, sans égard pour les intentions du détenteur, sa bonne ou sa mauvaise foi.

#### Application au cas d'espèce

En l'occurrence, se pose, au premier chef, la question de savoir si la partie qui a gagné son procès **détenait une pièce déci-**

Liège, 1939, p. 220; Gand (12e ch.), 10 avril 2002, T.G.R., 2004, p. 134. Voy. ég. Ch. VAN REEPINGHEN, note sous Liège, 28 février 1957, J.T., 1958, p. 95. Voy. aussi Cass., 26 mai 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 541, *Arr. Cass.*, 1995, p. 515 et R.W., 1995-1996, 111 (somm.) qui a rejeté le pourvoi contre un arrêt, longuement cité dans le texte, de la Cour d'appel de Gand du 22 novembre 1991.

(19) Cass., 16 mai 1974, *Pas.*, I, 961 déjà cité.

(20) La consultation d'un nouveau conseil, plus «*perspicace*», alors que le jugement est coulé en force de chose jugée, n'est pas susceptible d'ouvrir une voie de recours extraordinaire.

(21) «*Manuel de Procédure Civile*», Fettweis, 1987, p. 575, n° 903, et références.

sive, qu'elle n'a pas produite aux débats, soit qu'elle l'ait volontairement (22) ou involontairement dissimulée, soit même qu'elle n'ait pas eu conscience de ce qu'elle pouvait avoir une incidence sur la décision du juge (23).

Doit être considérée comme «*décisive*», selon la doctrine, une pièce qui lui aurait permis de «*gagner*» son procès (24).

Il semble plus exact de considérer «*une pièce susceptible d'avoir une incidence favorable sur l'issue du procès*», sans certitude absolue; le juge qui déclare le recours recevable peut d'ailleurs examiner le fond de l'affaire.

La loi ne précise pas ce qu'il faut entendre par *pièce*.

Dans la jurisprudence, il est question de «*pièce*» ou de «*document*» qu'une partie «*détenait*» et qu'elle s'est abstenue de produire aux débats.

Le demandeur fait lui-même référence à la jurisprudence selon laquelle la requête civile ne doit pas être automatiquement repoussée lorsque la *pièce* (au sens de «*document*») est un acte d'état civil, si elle se trouve dans un dépôt public et si on pouvait en obtenir copie. Il convient seulement de vérifier si la partie qui invoque la pièce découverte ne pouvait raisonnablement pas se la procurer avant l'expiration des voies de recours ordinaires.

Si l'on trouve également en jurisprudence, comme exemple, un *événement*, tel le décès d'une partie, et qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'autre partie, c'est dans le cadre du **dol** invoqué.

En l'occurrence, la *pièce* (au sens de *document*) qui aurait dû être produite aux

(22) Sans que, pour autant, le dol soit invoqué.

(23) Si l'on en croit la doctrine et la jurisprudence précitées.

(24) En l'occurrence, dans le cadre d'une demande reconventionnelle que le demandeur n'a pas formulée tout en assurant ... qu'il l'aurait fait!  
P. DEPUYDT, Kluwer, Chapitre 6, «*La requête civile*», 095.

débats, selon le sieur D. X., est le **permis d'urbanisme** (accompagné, le cas échéant des **plans** d'architecte).

Cependant, **il n'est pas d'usage de produire spontanément de tels documents**, dans le cadre d'un contentieux locatif, en particulier lorsque le bailleur sollicite la résolution du bail pour inexécution fautive de ses obligations par le preneur, et que ce dernier ne formule aucune demande reconventionnelle, notamment liée à l'état du bien, ni aucun moyen de défense en rapport avec cet état.

Dès lors qu'en l'espèce, **l'état général du bien** était au cœur des débats, le demandeur aurait pu, sans attendre, dans le cours de la procédure qui a donné lieu au jugement dont il demande la rétractation, interpellé les bailleurs, s'informer auprès de l'urbanisme, ou prendre toutes autres dispositions pour vérifier si les **défaillances structurelles** mises en avant dès la descente sur les lieux n'étaient pas dues à des défauts de conception et/ou de réalisation, ce qui lui aurait vraisemblablement révélé que l'appartement avait été aménagé sans aucun permis d'urbanisme, en tout cas au mépris de celui qui avait été délivré.

Par ailleurs, il était également loisible au demandeur d'invoquer la non-conformité du bien aux critères de sécurité, de salubrité et d'habitabilité du bien loué, quod non, ce qui aurait vraisemblablement débouché sur de pareilles investigations (25).

La *pièce* invoquée par le demandeur apparaît donc comme étant totalement **étrangère** au débat judiciaire, tel qu'il s'était noué entre les parties.

La thèse (quelque peu contradictoire) du demandeur revient, en somme, à soutenir que:

- De son côté, il n'avait, a priori, aucune raison d'envisager de soulever des

(25) Sur ce point, on notera que le législateur wallon n'a pas retenu la sanction de nullité : article 9 du décret du 15 mars 2018.



moyens touchant à la recevabilité de la demande originaire et/ou à la nullité éventuelle du bail et donc aucun motif de s'inquiéter de la situation urbanistique du bien loué ou, plus généralement, des circonstances dans lesquelles l'appartement avait été construit et aménagé, alors même que des problèmes structurels avaient été mis en évidence (26).

- Les propriétaires, en revanche, se devaient **d'anticiper** de tels moyens *potentiels*, et de communiquer toutes pièces susceptibles de suggérer au locataire une position différente de celle qu'il a adoptée, en considération de notions juridiques qui font l'objet de controverses complexes, accessibles aux seuls juristes. Il en irait ainsi du permis d'urbanisme (anciennement de bâtir) et des plans joints, ce qui n'est du reste pas toujours possible lorsque le bâti est très ancien et que les règles étaient différentes au moment de l'édification du bâtiment et/ou de sa modification (extension, rénovation, etc.).

Du reste, nombre de logements, sur le marché locatif, sont dotés d'annexes ou ont fait l'objet de modifications sans autorisation, et sans que les locataires ne s'en émeuvent.

**Les conditions de l'article 1133, 2° du Code judiciaire ne sont donc pas remplies.**

Surabondamment, quant au **caractère décisif** de la «*pièce*» invoquée et à l'incidence qu'elle aurait pu avoir sur le jugement intervenu, on observera que:

- Le demandeur entend invoquer des **moyens nouveaux**, et qu'il n'a jamais soulevés (27).

(26) Alors que l'instruction de la cause avait révélé des problèmes liés à la structure même du bâtiment.

(27) *Irrecevabilité* de la demande principale et *nullité* du bail (dans le cadre d'une demande reconventionnelle qui n'avait pas été formulée).

Il n'avait pas non plus (comme c'est actuellement le cas) formulé de demande **reconventionnelle**.

- Les considérations qu'il développe quant à la collaboration des parties à l'administration de la preuve (28) ne valent que pour les éléments de preuve en rapport avec les moyens qui ont été invoqués et débattus.
- Aux yeux du demandeur, la sanction de nullité ne fait aucun doute. Le professeur Bernard (qu'il cite) a pourtant adopté une position bien plus **nuancée** à ce sujet (voir, notamment, la note «*De la nullité du bail comme sanction (toujours adéquate?) de la violation d'un règle urbanistique*» *Revue Générale de droit civil*, 2019/1 pp. 32 et suivantes, dans laquelle il démonte ce qu'il qualifie de «*sylogisme*».)

On notera, incidemment, qu'en l'espèce, il n'est nullement fait état de la **constatation** d'une **infraction** par les autorités compétentes, ni de poursuites quelconques, encore moins de condamnation. En outre, on ignore quel sort sera réservé à la demande de régularisation récemment introduite.

- Il n'est pas nécessairement dans l'intérêt d'un preneur de soulever la nullité du bail car, s'il obtient satisfaction (29), il doit quitter les lieux qu'il occupe alors sans titre ni droit; il s'agit là d'un «*d'effet pervers*» qui a été identifié par la doctrine.

Rien ne permet d'affirmer que le demandeur aurait nécessairement invoqué un moyen de défense à savoir l'irrecevabilité et/ou un moyen (au fond) de nullité du bail, à l'appui d'une demande reconventionnelle, et il paraît vain d'émettre des **hypothèses** sur ce qu'auraient été ses intentions et sur ce qu'aurait pu être la décision du tribunal.

(28) A ne pas confondre avec la «*charge*» de la preuve.

(29) Ce qui n'est pas certain.



La demande de dommages et intérêt du chef de requête civile téméraire et vexatoire. L'indemnité de procédure

Une demande de dommages et intérêts doit être déclarée non fondée lorsqu'il n'est pas établi qu'elle procède d'une intention malveillante.

Cette preuve n'est pas rapportée en l'espèce.

Les demandeurs sur reconvention paraissent cependant avoir renoncé à cette demande.

Les motifs de leur conclusions mêlent toutefois des considérations qui touchent, à la fois, à la prétendue «*légèreté*» avec laquelle le demandeur aurait agi et au «*caractère déraisonnable*» de la situation.

Ils fixent à 3.000 € l'indemnité de procédure et à 5.000 € le montant de dommages et intérêts, soit un total de 8.000 €.

Dans le dispositif des conclusions, il ne s'agit plus que d'une indemnité de procédure «*évaluée*» (sic) dans le même temps à 7.200,00 € et ... à 3.000,00 €.

Au vu de ce dispositif, le tribunal considère qu'il n'est plus saisi d'une demande de condamnation à des dommages et intérêts.

Les défendeurs au principal sont invités à préciser leur demande en ce qui concerne l'indemnité de procédure (30), laquelle sera réservée.

### Décision

Le tribunal,

Dit la **requête civile irrecevable**.

Réserve les dépens et renvoie la cause au rôle général quant à ce,

(...)

---

(30) Qui ne constitue pas une «*demande reconventionnelle*».

## Note sous le jugement de la justice de paix de Binche du 22 octobre 2020

### Requête civile, mode d'emploi

1. La requête civile est une voie de recours extraordinaire, à plus d'un titre. Peu fréquemment rencontrée en jurisprudence, elle répond à des conditions très strictes et revêt un caractère subsidiaire par rapport aux autres voies de recours.

Le jugement annoté donne l'occasion de faire synthétiquement le point sur cette voie de recours.

**2. Notion.** La requête civile est une voie de recours extraordinaire dirigée contre une décision coulée en force de chose jugée (1). «Elle tend à la rétractation d'une décision passée en force de chose jugée, considérée par la loi comme l'expression de la vérité» (2).

Elle consiste à demander au juge qui a rendu une décision entachée d'une erreur de fait qui ne lui est pas imputable, et découverte après le prononcé, de rétracter cette décision.

**3. Interprétation stricte.** De manière générale, les règles qui gouvernent cette voie de recours doivent faire l'objet d'une interprétation stricte, dans la mesure où elle permet de faire échec à la force de chose jugée d'une décision de justice (3). Ces règles relèvent, à l'évidence, de l'ordre public (4).

**4. Titulaires.** La requête civile peut être formée contre une décision «par ceux qui

---

(1) La formule qui désigne cette voie de recours en néerlandais («*herroeping van het gewijsde*») est beaucoup mieux choisie.

(2) Cass., 27 mai 2005, C.03.0368.N, [juportal.be](http://juportal.be). L'opposition et la tierce opposition visent également la rétractation d'une décision.

(3) Cass., 27 mai 2005, C.03.0368.N, [juportal.be](http://juportal.be) et H. BOULARBAH et J. ENGLEBERT, «Questions d'actualité en procédure civile», in G. DE LEVAL (coord.), *Actualités en droit judiciaire*, Bruxelles, Larcier, CUP vol. 83, p. 131.

(4) C. trav. Bruxelles, 27 août 2004, [juportal.be](http://juportal.be).