

**CONCLUSIONS PRINCIPALES**

**POUR :** **La Commune de Villers-la-Ville**, dont le siège est sis à 1495 Villers-la-Ville, rue de Marbais, 37, et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0207.275.538,

*Défenderesse,*

Ayant pour conseil : Monsieur Pierre Van Fraeyenhoven, avocat dont le cabinet est établi à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 235 (e-mail : [pvf@vancutsem.be](mailto:pvf@vancutsem.be) - Tel. 02/543.02.00).

**CONTRE :** **L'ASBL Centre Récréatif, Culturel et Sportif (C.R.C.S.)**, dont le siège est sis à 1495 Villers-la-Ville, rue Général Mellier, 74 et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0408.363.565,

*Demanderesse,*

Ayant pour conseil : Monsieur Corentin Van Roy, avocat dont le cabinet est établi à 1400 Nivelles, rue de Namur 180 (email : [cvr@nex-ius.be](mailto:cvr@nex-ius.be)).

---

**Justice de Paix du canton de Nivelles, Palais de Justice II**  
**R.G. n° 23A725**

---

Vu la requête introductive d'instance notifiée le 22 septembre 2023 ;  
Vu l'ordonnance de mise en état du 15 novembre 2023.

## I. FAITS

---

- (1) En date du 12 juillet 1972, la concluante et le C.R.C.S. ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un terrain sis rue Général Mellier, cadastré section C, n°s 261i et 262d ayant une superficie approximative de 30 ares sur lequel le C.R.C.S. a fait construire un immeuble conformément à l'article 6 dudit contrat (**pièce 1**).

Ce contrat prenait cours le 1<sup>er</sup> juillet 1972 pour se terminer initialement le 30 juin 1990 sans tacite reconduction (**pièce 1**). L'article 2 prévoit en effet, expressément :

*« La location est consentie pour une durée de dix-huit années consécutives prenant cours le 1<sup>er</sup> juillet 1972 pour expirer de plein droit le 30 juin 1990, sans tacite reconduction, en vue d'y établir une salle de réunions ainsi qu'un terrain de sports »* (la concluante souligne).

- (2) A l'expiration de ce premier contrat de bail, un second contrat de bail a été conclu entre les parties et enregistré le 7 novembre 1990. Il y est convenu que le terrain est loué aux « *conditions régissant la location constatée dans l'acte sous seing privé passé le 12 juillet 1972* », à l'exception des adaptations suivantes (**pièce 2**) :

- La durée du bail est fixée entre le 1<sup>er</sup> juillet 1990 et le 30 juin 2008 ;
- Le montant du loyer est fixé au franc symbolique (alors qu'il était auparavant fixé à 1.000 francs belges par an) ;
- L'interdiction pour le C.R.C.S. d'ériger de nouvelles constructions sans autorisation expresse de la concluante ;
- La mise à disposition gratuite à la concluante de la salle de réunions à certaines conditions ;
- La renonciation de la concluante à son droit d'exiger la démolition des constructions érigées sur le terrain donné en location.

Les parties convenaient en outre que :

*« En cas de résolution anticipée du bail ou au terme de celui-ci, le C.R.C.S. abandonnera les biens dans l'état où ils se trouveront à l'époque moyennant le prix à convenir qui sera déterminé par le Receveur de l'Enregistrement compte tenu de la vétusté de l'état du bien et de son amortissement dans les bilans du C.R.C.S. »* (article 2, *in fine*).

- (3) En date du 26 janvier 2000, un avenant à ce second contrat de bail a été conclu entre les parties afin de prolonger la durée de location du terrain jusqu'au 30 juin 2022 (**pièce 3**). Ce contrat prévoit en effet que :

*« La nouvelle location prend cours le 01 juillet 1990 et prendra fin le 30 juin 2022.  
Toutes les autres conditions et stipulations du bail dont question restent d'application. »*.

- (4) Aucune autre prolongation n'ayant été conclue entre les parties, le contrat de bail a pris fin le 30 juin 2022. Depuis cette date, le C.R.C.S. occupe donc le terrain et le bâtiment à titre précaire.
- (5) L'absence de volonté, dans le chef de la commune, de reconduire le bail échu a par ailleurs été immédiatement confirmée au C.R.C.S., et ce lors d'une réunion publique qui s'est déroulée le 14

juillet 2022 et à laquelle le C.R.C.S. était lui-même présent. Le C.R.C.S. a d'ailleurs confirmé ce fait par écrit de sorte que l'expression de cette volonté et sa communication au C.R.C.S., deux semaines seulement après la fin du bail, n'est pas douteuse (**pièce 11**).

Il peut ainsi être lu du compte-rendu de la réunion du 14 juillet 2022, rédigé par le C.R.C.S. lui-même, que :

*« Le Bourgmestre avance que le bail étant échu, « il n'y a plus « ni titre ni droit » ». »*

- (6) La bonne compréhension de la position de la concluante par le C.R.C.S. a encore été confirmée le 24 mai 2023 dans un courrier que le C.R.C.S. a écrit à la concluante en réponse à une demande d'accès à la salle (au demeurant tout à fait raisonnable) que la concluante lui avait faite en vue d'un évènement que la commune souhaitait organiser au mois d'août 2023.

Le C.R.C.S. n'a pas fait droit à la demande de la concluante, refusant ainsi à la concluante, l'accès qu'elle demandait à la salle.

Le C.R.C.S. justifiait sa réponse négative, dans ce courrier du 24 mai 2023, dans les termes suivants particulièrement éclairant :

*« Nous vous rappelons les quelques éléments suivants :*

- (...)
- *Ce bail étant arrivé à échéance et n'étant toujours pas renouvelé malgré notre insistance, il n'y a plus, comme l'a rappelé le Bourgmestre lors de notre réunion du 14 juillet 2022, « ni titre, ni droit » ;*
- (...) » (nous soulignons).

- (7) Malgré les divers courriers et mises en demeure adressés par la concluante au C.R.C.S. dans lesquels la concluante réaffirmait le caractère précaire de l'utilisation des lieux par le C.R.C.S. (**pièces 6 et 7**) cette dernière refusera tout accès à la salle sans toutefois contester que son occupation des lieux était faite « *sans titre, ni droit* ».
- (8) Ce n'est finalement que le 9 août 2023, par courrier de son conseil, que le C.R.C.S. contestera, pour la première fois, le fait qu'il occupait l'immeuble « *à titre précaire* » (**pièce 8**).
- (9) Ce courrier fut bien entendu contesté par la concluante qui mit en demeure le C.R.C.S., comme elle l'avait déjà fait par courrier du 1<sup>er</sup> août 2023 (**pièce 7**), de quitter les lieux pour le 30 septembre 2023 au plus tard (**pièce 9**). La concluante ne pouvait en effet plus, dans ses conditions, tolérer l'occupation sans titre ni droit du C.R.C.S.
- (10) Ce n'est qu'après l'envoi du courrier précité que la concluante a ensuite été informée du fait que le C.R.C.S. avait entretemps initié la présente procédure en date du 19 septembre 2023.

## II. OBJET

---

### II.2. Demandes formulées par le C.R.C.S.

(11) Dans le cadre de sa requête introductive d'instance, le C.R.C.S. sollicite du Tribunal de Céans de :

- Entendre déclarer ses demandes recevables et fondées ;
- Entendre dire pour droit que dans la mesure où la cause n'appelle que des débats succincts, elle doit être retenue à l'audience d'introduction en application de l'article 735 §2 du Code judiciaire.

#### A titre principal

- Entendre dire pour droit que le contrat de bail portant sur le terrain sis rue Général Mellier, cadastré section C, n°s 261i et 262d conclu entre le C.R.C.S. et la Commune de Villers-la-Ville le 7 novembre 1990 a été reconduit en toutes ses dispositions pour une période allant du 1<sup>er</sup> juillet 2022 et s'achevant le 30 juin 2054, ;
- Entendre condamner la Commune au paiement des entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure de base applicable aux litiges non évaluables en argent, soit la somme de 1.800,00 EUR.

#### A titre subsidiaire

- Dans l'hypothèse où Votre Tribunal devait considérer que le contrat de bail portant sur le terrain sis rue Général Mellier, cadastré section C, n°s 261i et 262d conclu entre le C.R.C.S. et la Commune de Villers-la-Ville le 7 novembre 1990 serait arrivé à échéance en date du 30 juin 2022 sans avoir été reconduit ;
- Entendre condamner la Commune au paiement d'une somme de 180.000,00 EUR à majorer des intérêts au taux légal à dater du dépôt de la requête introductive d'instance et jusqu'à parfait paiement ;
- Entendre condamner la Commune au paiement des entiers frais et dépens de l'instance en ce compris l'indemnité de procédure de base applicable aux litiges dont la valeur est comprise entre 100.000,01 EUR et 250.000,00 EUR, soit la somme de 7.500,00 EUR.

#### En tout état de cause

- Comme de droit, entendre ordonner l'exécution provisoire du jugement, nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement.

### **II.3. Demandes de la concluante**

(12) La concluante sollicite du Tribunal de Céans de :

- Déclarer non fondées les demandes du C.R.C.S. et l'en débouter ;
- Dire pour droit que la concluante est le propriétaire plein et entier de l'immeuble occupé sans titre ni droit par le C.R.C.S. ;
- Condamner le C.R.C.S. à quitter les lieux litigieux et à défaut, condamner le C.R.C.S. à déguerpir les lieux litigieux, sis rue Général Mellier, dans les 8 jours après la signification du présent jugement sous peine d'en être expulsé avec les siens et tous ceux qui pourraient s'y trouver de son chef, ses meubles et effets étant mis sur le carreau par le premier huissier de justice à ce requis ;
- Condamner le C.R.C.S. au paiement d'un montant de 1.000,00 EUR par mois à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, date à laquelle le C.R.C.S. était en demeure de quitter les lieux, jusqu'à la libération effective des lieux par le C.R.C.S., et ce au titre de dommages et intérêts pour l'occupation sans titre ni droit des lieux litigieux ;
- Condamner le C.R.C.S. aux entiers dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure liquidée au montant de base, soit un montant de 1.800,00 EUR.

### III. EN DROIT

---

#### III.1. REFUTATION DES DEMANDES DU C.R.C.S.

- (13) La demande principale du C.R.C.S. tend à d'entendre dire pour droit que le contrat de bail conclu entre les parties et enregistré le 7 novembre 1990 a été reconduit en toutes ses dispositions jusqu'au 30 juin 2054, et ce, sur pied de l'article 1738 de l'ancien Code civil.
- (14) Il ne pourra toutefois être fait droit à cette demande dès lors que :
- Premièrement, l'article 1738 de l'ancien Code civil qui règle la reconduction tacite ne trouve pas à s'appliquer en raison de la qualité d'autorité publique de la commune de Villers-la-Ville ;
  - Deuxièmement, et à titre subsidiaire, même à considérer que l'article 1738 de l'ancien Code civil trouve à s'appliquer, les conditions de la reconduction tacite ne sont manifestement pas rencontrées en l'espèce.
- (15) La demande subsidiaire du C.R.C.S. qui tend à « *entendre condamner la Commune au paiement d'une somme de 180.000,00 EUR* » ne pourra pas être déclarée fondée non plus dès lors qu'elle n'est pas conforme à la volonté des parties telle qu'exprimée dans les contrats qu'elles ont convenus.

#### III.1.1. REFUTATION DE LA DEMANDE PRINCIPALE DU C.R.C.S.

##### **A. L'article 1738 de l'ancien Code civil ne s'applique pas à la relation contractuelle (1<sup>er</sup> moyen relatif à la demande principale du C.R.C.S.)**

- (16) A titre principal, la concluante demande au Tribunal de Céans de déclarer la demande principale du C.R.C.S. non fondée en ce que l'article 1738 de l'ancien Code civil qui règle la reconduction tacite ne trouve pas à s'appliquer en raison de la qualité d'autorité publique de la commune de Villers-la-Ville.
- (17) L'article 1738 de l'ancien Code civil dispose que :
- « Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée ».*
- (18) Cette disposition ne s'applique toutefois pas à la relation contractuelle convenue entre la concluante et le C.R.C.S. du fait de la qualité d'autorité publique de la concluante, et ce, en application de l'article 1712 de l'ancien Code civil.

L'article 1712 de l'ancien Code civil dispose en effet que :

*« Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers ».*

- (19) Si cette disposition n'exclut pas du champ d'application du droit commun du bail les biens donnés en location par les autorités publiques, il permet toutefois aux autorités publiques, comme la concluante, de convenir de dérogations au droit commun du bail, même lorsque celles-ci sont considérées d'ordinaire comme impératives.

- (20) En l'espèce, les parties ont convenu d'exclure la possibilité de reconduction tacite du bail prévue par l'article 1738 de l'ancien Code civil puisqu'elles ont expressément convenu qu'il expirerait à l'échéance convenue, et ce, « *de plein droit* » et « *sans reconduction tacite* ».
- (21) Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de considérer que les parties ont exclu l'application de l'article 1738 de l'ancien Code civil qui ne peut donc trouver à s'appliquer en l'espèce.

**B. Le contrat de bail n'a pas été reconduit tacitement (2<sup>ème</sup> moyen relatif à la demande principale du C.R.C.S.)**

- (22) A titre subsidiaire, si le Tribunal de céans devait, par impossible, considérer que la Commune de Villers-la-Ville est soumise à l'application de l'article 1738 de l'ancien Code civil qui règle la reconduction tacite du bail, la concluante demande au Tribunal de Céans de déclarer la demande principale du C.R.C.S. non fondée sur base du fait qu'en l'espèce les conditions de la reconduction tacite ne sont tout simplement pas rencontrées.

a) Les principes applicables

- (23) Pour rappel, l'article 1738 de l'ancien Code civil prévoit ce qui suit :

*« Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée ».*

- (24) Pour qu'il y ait tacite reconduction, trois conditions doivent en conséquence être remplies :

- (i) La présence d'un bail écrit à durée déterminée venu à échéance ;
- (ii) Le consentement tacite des parties ;
- (iii) La capacité des parties.

- (25) Cette seconde exigence relative au consentement tacite des parties implique plus particulièrement la réunion d'une double condition, à savoir la détention de l'immeuble par le preneur:

- (i) De façon non-équivoque ;
- (ii) Sans aucune opposition de la part du bailleur<sup>1</sup>.

- (26) L'exigence de l'absence d'opposition du bailleur n'est remplie, quant à elle, que lorsque le silence du bailleur est suffisamment circonstancié et qu'il est conforté par d'autres indices<sup>1</sup>.

- (27) Aucune reconduction tacite n'est par ailleurs possible lorsque le bailleur s'y oppose, c'est-à-dire s'il manifeste sa volonté de ne pas poursuivre le bail<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> HERVE, L., « Droit du bail – Extinction du bail », *Les baux. Commentaire pratique*, 2015, Kluwer, Bruxelles, p. 18.

<sup>2</sup> DELFORGE, C., DURANT, I., GEORGE, F., HELAS, C., WERY, P., CRUQUENAIRE, A., « Le bail à loyer ou les règles organiques du louage de choses », *Droit des contrats spéciaux*, 2022, Kluwer, Bruxelles, p. 298.

(28) Enfin, lorsque le preneur demeure dans les lieux loués, alors que les conditions de la tacite reconduction ne sont pas réunies, et notamment en cas d'opposition du bailleur, il y a occupation du bien sans titre, ni droit<sup>3</sup>.

b) En l'espèce

(29) En l'espèce, il n'y a pas eu de reconduction tacite du bail pour la simple et bonne raison que la concluante s'y est opposée, de manière expresse, juste après l'échéance du contrat de bail.

(30) Alors que le contrat de bail a échu le 30 juin 2022, la concluante a communiqué au C.R.C.S., au moins dès le 14 juillet 2022, qu'elle considérait l'occupation du C.R.C.S. à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022 comme étant une occupation « *sans titre, ni droit* ». Comme il a été expliqué *supra*, le C.R.C.S. a reconnu par écrit avoir été informée de cette position comme en atteste le rapport de réunion qu'elle produit à la présente procédure (**pièce 11**).

(31) Le C.R.C.S. a par ailleurs parfaitement compris cette position et, un an plus tard, considérait que celle-ci était toujours d'actualité puisqu'elle écrivait elle-même, à nouveau, le 24 mai 2023 que :

*« ce bail étant arrivé à échéance et n'étant toujours pas renouvelé malgré notre insistance, il n'y a plus, comme l'a rappelé le Bourgmestre lors de notre réunion du 14 juillet 2022, ni titre ni droit » (pièce 5).*

(32) Il s'agit là à n'en pas douter, d'un véritable aveu (extra)judiciaire.

(33) À toutes fins utiles, la concluante précise encore qu'elle n'était nullement obligée de répondre à tous les courriers qui lui ont été adressés par le C.R.C.S. dès lors que sa volonté avait été suffisamment exprimée. Compte tenu de l'opposition formulée par la concluante, aucun éventuel silence ne pourrait en effet être considéré comme un *silence circonstancié* valant accord tacite.

(34) Enfin, et à toutes fins utiles également, la concluante attire l'attention du Tribunal de Céans sur la durée extrêmement longue de la reconduction invoquée par le C.R.C.S. (plus de trente ans), de sorte qu'il ne peut raisonnablement être invoqué que la reconduction tacite pourrait être fondée sur un quelconque silence (*quod non* puisque la Commune s'y est opposée).

**III.1.2. REFUTATION DE LA DEMANDE SUBSIDIAIRE DU C.R.C.S. (1<sup>er</sup> moyen relatif à la demande subsidiaire du C.R.C.S.)**

(35) A titre subsidiaire, le C.R.C.S. estime que s'il fallait considérer que le contrat de bail conclu entre les parties à la cause n'avait pas été reconduit tacitement, la concluante lui serait redevable d'un prix de 180.000 EUR correspondant, selon le C.R.C.S., à la valeur vénale du bien construit.

(36) Cette demande ne pourra être que rejetée dès lors que :

- (i) les parties n'ont pas convenu du paiement d'un prix qui serait égal à la valeur vénale du bien mais d'un prix dont les critères de détermination sont particulièrement précis et mènent à une valeur équivalente à zéro ;

---

<sup>3</sup> HERVE, L., « Droit du bail – Extinction du bail », *op. cit.*, p. 24.

- (ii) en tout état de cause, même à considérer qu'il y ait lieu de tenir compte de la valeur vénale du bien, celle-ci n'est pas établie par le C.R.C.S.

(37) Ainsi, et premièrement, les parties ont convenu que le prix à payer à la fin du bail serait :

*« déterminé par le Receveur de l'Enregistrement compte tenu de la vétusté, de l'état du bien et de son amortissement dans les bilans du C.R.C.S. » (pièce 2).*

(38) Les 3 critères à prendre en compte sont donc les suivants :

- (i) La vétusté de l'immeuble ;
- (ii) L'état de l'immeuble ;
- (iii) L'amortissement de l'immeuble dans les bilans du C.R.C.S..

(39) En l'espèce, l'état de l'immeuble est très vétuste. Il nécessite une rénovation complète et en profondeur et pourrait en outre nécessiter une dépollution de l'amiante qu'il contient, ce qui engendrera très certainement des coûts très importants.

Par ailleurs, il ressort clairement des comptes du C.R.C.S. que l'immeuble n'a plus de valeur comptable, celui-ci ayant été totalement amorti. L'immeuble est en effet repris à une valeur de « 0 » dans les comptes du C.R.C.S. depuis de nombreuses années (**pièce 10**).

(40) Compte tenu de ce qui précède, aucun prix n'est à payer par la concluante au C.R.C.S.

(41) Deuxièmement, et en tout état de cause, le C.R.C.S. ne démontre pas que l'immeuble vaudrait, en valeur vénale, 180.000 EUR, et ce alors que la charge de la preuve lui incombe en sa qualité de partie demanderesse d'une indemnisation.

### **III.2. LES DEMANDES RECONVENTIONNELLES DE LA CONCLUANTE**

#### **III.2.1. LA CONCLUANTE EST PLEINE PROPRIETAIRE DE L'IMMEUBLE DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUILLET 2022 (1<sup>er</sup> moyen relatif à la première demande reconventionnelle de la concluante)**

- (42) La concluante demande que le Tribunal de Céans reconnaisse son droit de propriété plein et entier sur l'immeuble que le C.R.C.S. a érigé pendant l'exécution du contrat de bail qui liait jusqu'il y a peu les parties.

A cette fin, la concluante démontrera dans le cadre des présentes conclusions qu'elle est devenue pleine propriétaire de l'immeuble construit par le C.R.C.S. depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, dès lors que :

- un droit de superficie a été octroyé par la concluante au C.R.C.S. (a) ;
- la propriété de l'immeuble a été transférée à la concluante par le mécanisme de l'accession (b).

##### a) Le droit de superficie octroyé par la concluante au C.R.C.S.

- (43) La théorie de la superficie-conséquence, également appelée superficie accessoire, acceptée aussi bien en doctrine qu'en jurisprudence, consacre le principe selon lequel un droit de superficie peut découler par exemple d'un contrat de bail, dès lors que celui-ci autorise explicitement ou implicitement le locataire à ériger des constructions, ce qui a pour effet de retarder l'accession des constructions par le propriétaire du fonds jusqu'à la fin du contrat ou du droit principal dont la superficie est l'accessoire<sup>4</sup>.

- (44) En l'espèce, l'article 6 du contrat de bail conclu entre les parties autorisait explicitement le C.R.C.S. à ériger des constructions sur le terrain donné en location (**pièce 1**). Du fait de cette autorisation, la concluante a donc octroyé au C.R.C.S., en concluant ledit contrat de bail, un droit de superficie sur le terrain également.

##### b) La récupération de la propriété de l'immeuble par le mécanisme de l'accession

- (45) Le droit de superficie ainsi concédé a des conséquences concrètes au moment où le contrat de bail prend fin, notamment via le mécanisme juridique de l'accession aujourd'hui codifié par l'article 3.64 du nouveau Code civil qui permet au propriétaire du terrain, à l'expiration du droit de superficie (ici à l'expiration du contrat de bail), de récupérer la propriété des immeubles construits sur ledit terrain<sup>5</sup>.

En effet, le droit de superficie octroyé au C.R.C.S. est un accessoire du contrat de bail principal. Ceci a pour conséquence que l'accession de l'immeuble par le propriétaire du terrain n'a lieu qu'à l'expiration du contrat de bail (dont la superficie est l'accessoire). En d'autres termes, la *superficie-conséquence* prend fin lorsque le contrat de bail prend fin, et c'est à ce moment précis que le phénomène de l'accession produit ses effets.

Le mécanisme de l'accession a donc pour conséquence que le propriétaire du terrain récupère automatiquement, de par l'effet de la loi et plus particulièrement du principe d'accession aujourd'hui

<sup>4</sup> NOEL, J. et TERVFVE, J., « Superficie : constitution, cession, extinction », *Jurim Pratique*, 2022/2-3, p. 302 ; voy. également VAN DEN EYNDE, P., « Transmissions à titre onéreux de biens immeubles (art. 44 et s. C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.)). Conditions générales d'exigibilité », *Droits d'enregistrement*, tome II, 2022, Kluwer, Bruxelles, p. 39.

<sup>5</sup> NOEL, J. et TERFVE, J., « Superficie : constitution, cession, extinction », *op. cit.*, p. 302.

codifié par l'article 3.64 du nouveau Code civil, la propriété de l'immeuble construit sur le terrain par le locataire, et ce, à l'expiration du contrat de bail.

- (46) En l'espèce, le contrat de bail a pris fin le 1<sup>er</sup> juillet 2022 par l'échéance du terme convenu. En effet, comme cela a été explicité au point III.1.1. des présentes conclusions, et contrairement à ce que soutient le C.R.C.S., le contrat de bail enregistré le 7 novembre 1990 n'a jamais été reconduit tacitement.

A l'expiration de ce droit de superficie-conséquence, soit à l'expiration du contrat de bail, la concluante, a ainsi récupéré automatiquement, de par l'effet de la loi et plus particulièrement du principe de l'accession, la propriété de l'immeuble construit sur le terrain communal. Ceci ressort d'ailleurs aussi de la volonté des parties qui ont prévu un mécanisme d'indemnisation à la fin du bail pour le transfert du bien construit, fonction notamment de l'amortissement du bien dans les comptes du C.R.C.S.

En conséquence, la concluante est effectivement pleine propriétaire de l'immeuble depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

**III.2.2. DES DOMMAGES ET INTERETS POUR L'OCCUPATION PRECAIRE SANS TITRE NI DROIT DE L'IMMEUBLE SONT DUS PAR LE C.R.C.S A LA CONCLUANTE (1<sup>er</sup> moyen relatif à la seconde demande reconventionnelle de la concluante)**

- (47) Comme cela a été explicité au point I des présentes conclusions, la concluante a mis en demeure le C.R.C.S. de quitter les lieux pour le 30 septembre 2023 au plus tard, et ce à deux reprises (**pièces 7 et 9**).

Cette demande de la concluante était – et est toujours – parfaitement justifiée dès lors que le C.R.C.S. occupe les lieux litigieux sans titre ni droit depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

- (48) Le maintien du C.R.C.S. dans les lieux contre la volonté de la concluante cause un dommage à la concluante qui ne dispose en effet pas des lieux, contre sa volonté.

Ainsi, alors que la concluante a consacré un montant de 50.000,00 EUR à son budget 2023 pour effectuer des travaux de rénovation de l'immeuble, ces travaux ne pourront, manifestement, pas être exécutés en 2023 et tant que le C.R.C.S. occupe les lieux.

Le retard dans l'exécution des travaux planifiés par la concluante retarde la future occupation de l'immeuble rénové par la commune, cette future occupation par la commune étant postposée d'une durée équivalente à l'occupation sans titre ni droit de l'immeuble par le C.R.C.S.

- (49) Le dommage causé par le C.R.C.S. à la concluante pouvant difficilement être déterminé avec suffisamment de précision, celui-ci a été déterminé *ex aequo et bono* à un montant de 1.000,00 EUR par mois. La concluante demande cette indemnisation à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, date à laquelle le C.R.C.S. devait avoir quitté les lieux suivant les mises en demeure qui lui ont été adressées, et jusqu'à la libération effective des lieux par le C.R.C.S.

**PAR CES MOTIFS,**

**Sous réserves de tous autres moyens à faire valoir en cours d'instance,**

**PLAISE AU TRIBUNAL,**

- De déclarer non fondées les demandes du C.R.C.S. et l'en débouter ;
- De dire pour droit que la concluante est le propriétaire plein et entier de l'immeuble occupé sans titre ni droit par le C.R.C.S. ;
- De condamner le C.R.C.S. à quitter les lieux litigieux et à défaut, condamner le C.R.C.S. à déguerpir les lieux litigieux, sis rue Général Mellier, dans les 8 jours après la signification du présent jugement sous peine d'en être expulsé avec les siens et tous ceux qui pourraient s'y trouver de son chef, ses meubles et effets étant mis sur le carreau par le premier huissier de justice à ce requis ;
- De condamner le C.R.C.S. au paiement d'un montant de 1.000,00 EUR par mois à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, date à laquelle le C.R.C.S. était en demeure de quitter les lieux, jusqu'à la libération effective des lieux par le C.R.C.S., et ce au titre de dommages et intérêts pour l'occupation sans titre ni droit des lieux litigieux ;
- De condamner le C.R.C.S. aux entiers dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure liquidée au montant de base, soit un montant de 1.800,00 EUR.

Bruxelles, le 29 novembre 2023

Pour la concluante,  
Son conseil,

Pierre Van Fraeyenhoven

**Frais:**

- Indemnité de procédure : 1.800,00 EUR

**Inventaire des pièces ci-dessous**

**INVENTAIRE**

*Commune de Villers-la-Ville / ASBL Centre Récréatif, Culturel et Sportif (CRCS)*

*M. réf. 116212*

*R.G. n° 23A725*

1. Convention de bail conclue entre le Commune de Tilly (devenue Commune de Villers-la-Ville) et le C.R.C.S. en date du 12 juillet 1972
2. Convention de bail conclue entre la Commune de Villers-la-Ville et le C.R.C.S. enregistrée en date du 7 novembre 1990
3. Avenant à la convention de bail enregistrée le 7 novembre 1990 conclu en date du 26 janvier 2000
4. Courrier de la Commune de Villers-la-Ville au C.R.C.S. en date du 17 mars 2023
5. Courrier du C.R.C.S. à la Commune de Villers-la-Ville en date du 24 mai 2023
6. Courrier de la Commune de Villers-la-Ville au C.R.C.S. en date du 7 juillet 2023
7. Courrier de la Commune de Villers-la-Ville au C.R.C.S. en date du 1<sup>er</sup> août 2023
8. Courrier de Me Van Roy à la Commune de Villers-la-Ville en date du 9 août 2023
9. Courrier officiel de Me Van Fraeyenhoven à Me Van Roy du 22 septembre 2023
10. Comptes annuels du C.R.C.S. de 2020 et de 2019
11. Courrier du C.R.C.S. à la Commune de Villers-la-Ville en date du 20 juillet 2022 et son annexe (rapport de la réunion du 14 juillet 2022)