

## **Cour de cassation de Belgique**

### **Arrêt**

N° C.07.0144.F

**LA CITE MODERNE, SOCIETE COOPERATIVE DE LOCATAIRES,**  
société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à  
responsabilité limitée, dont le siège social est établi à Berchem-Sainte-Agathe,  
rue de la Gérance, 8,

demanderesse en cassation,

représentée par Maître Michel Mahieu, avocat à la Cour de cassation, dont le  
cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 523, où il est fait élection de  
domicile,

**contre**

**B. G.,**

défenderesse en cassation,

**en présence de**

1. **REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**, représentée par son gouvernement en la personne du ministre-président, dont le cabinet est établi à Bruxelles, rue Ducale, 7-9,
2. **SECRETAIRE D'ETAT AU LOGEMENT ET A L'URBANISME DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**, dont le cabinet est établi à Bruxelles, boulevard du Régent, 21-23,

parties appelées en déclaration d'arrêt commun.

**I. La procédure devant la Cour**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 9 septembre 2005 par le tribunal de première instance de Bruxelles, statuant en degré d'appel.

Le conseiller Albert Fettweis a fait rapport.

L'avocat général Thierry Werquin a conclu.

**II. Le moyen de cassation**

La demanderesse présente un moyen libellé dans les termes suivants :

***Dispositions légales violées***

- *articles 24 et 40 de la loi du 15 juin 1935 concernant l'emploi des langues en matière judiciaire ;*

- *pour autant que de besoin, article 1057, 7°, du Code judiciaire.*

### ***Décisions et motifs critiqués***

*Le jugement attaqué décide que la nullité de la requête d'appel déposée le 21 septembre 1998 par la défenderesse ne doit pas être prononcée et statue en conséquence sur cet appel pour le motif que « les différents passages repris en néerlandais dans la requête d'appel n'entraînent pas, en l'occurrence, la nullité de la requête d'appel étant donné qu'il s'agit de citations de doctrine et jurisprudence qui sont exclusivement données à titre illustratif ».*

### ***Griefs***

*L'article 24 de la loi du 15 juin 1935 concernant l'emploi des langues en matière judiciaire dispose que « devant toutes les juridictions d'appel il est fait usage pour la procédure de la langue dans laquelle la décision attaquée est rédigée » .*

*Aux termes de l'article 40 de la loi précitée, « les règles qui précèdent sont prescrites à peine de nullité. Celle-ci est prononcée d'office par le juge » (alinéa premier). « Cependant, tout jugement ou arrêt contradictoire qui n'est pas purement préparatoire couvre la nullité de l'exploit et des autres actes de procédure qui ont précédé le jugement ou l'arrêt » (alinéa 2).*

*Il résulte des dispositions précitées que l'acte d'appel déposé dans un litige dans lequel le juge de première instance a rendu un jugement en français doit lui-même être rédigé, à peine de nullité, en français.*

*Un acte de procédure est réputé rédigé dans la langue de la procédure lorsque toutes les mentions requises en vue de la régularité de l'acte ont été rédigées dans cette langue. A cet égard, l'article 1057, 7°, du Code judiciaire dispose que « hormis les cas où il est formé par conclusions, l'acte d'appel contient, à peine de nullité [...] l'énonciation des griefs » .*

*Il résulte de ce qui précède que, pour satisfaire à l'article 24 de la loi du 15 juin 1935, les griefs énoncés dans l'acte d'appel contre la décision*

*attaquée doivent être rédigés dans la langue de la procédure dans laquelle la décision dont appel a été rendue.*

*Si l'appelant décide certes de la mesure, plus ou moins détaillée, dans laquelle il énonce ses griefs dans l'acte d'appel, les arguments qu'il décide d'invoquer à leur appui font, en toute hypothèse, partie des griefs qui sont soumis aux juges d'appel et dont l'intimé doit pouvoir prendre connaissance dans la langue de la procédure.*

*En l'espèce, le jugement entrepris a été rédigé en français.*

*La requête d'appel déposée le 21 septembre 1998 par la défenderesse n'a pas été rédigée exclusivement en français.*

*A la page 4 de sa requête d'appel, la défenderesse expose : « Le comportement de l'intimée fait preuve d'abus de droit.*

*'Sinds het arrest van het Hof van Cassatie dd. 10 september 1971 wordt door ons hoogste gerechtshof het criterium om uit te maken of er rechtsmisbruik is of niet, veelal als volgt omschreven : een recht wordt misbruikt, wanneer het wordt uitgeoefend op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en bezorgd persoon (A.C., 1972, 42) (T.P.R., Verbintenissenrecht, 1994, p. 473).*

*Zoals men weet heeft het Hof van Cassatie de algemene maatstaf voor rechtsmisbruik -rechtsuitoefening die kennelijk de grenzen overschrijdt van de normale rechtsuitoefening door een zorgvuldig persoon- gepreciseerd in een aantal specifieke criteria nl. uitoefening van een recht met het uitsluitende oogmerk een ander te schaden, rechtsuitoefening zonder enig nut voor de titularis van dat recht, het feit dat de rechtstitularis zijn recht op verschillende wijzen met gelijk nut voor hemzelf kan uitoefenen en hij die wijze kiest die het meest nadelig is voor de ander en tenslotte de wanverhouding tussen het voordeel dat de rechtsuitoefening de titularis biedt en het nadeel dat daarmee aan een ander wordt berokkend. Vooral op dit laatste criterium wordt voor misbruik van contractuele rechten regelmatig beroep gedaan door het Hof van Cassatie. Overwegende - aldus het Hof van Cassatie in het arrest van 19 september 1983 - dat, alhoewel het in artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek*

*neergelegde beginsel dat overeenkomsten te goeder trouw ten uitvoer moeten worden gebracht, een contractpartij verbiedt misbruik te maken van de rechten die dit contract haar toekent, een dergelijk misbruik onderstelt dat, wanneer die partij, uitsluitend in haar eigen belang, gebruik maakt van een recht dat zij aan die overeenkomst ontleent, zij daaruit een voordeel trekt dat buiten verhouding is met de correlatieve last van de andere partij (Cass., 18 juni 1987, A. C., 1986-1987, 1441; Cass., 19 september 1983, A.C., 1983-1984, 53-54)'.*

*Il est clair que ce dernier critère de l'abus de droit peut être utilisé pour qualifier le comportement de la [demanderesse] [...] ».*

*[Dans] sa requête d'appel, la défenderesse expose :*

*« Que [la demanderesse et la Région de Bruxelles-Capitale] semblent oublier que les services publics doivent respecter les principes d'une administration convenable. Que ces principes, même s'il ne sont inscrits expressis verbis dans les dispositions légales ou arrêtés quelconques, sont présumés [...] déterminer à chaque instant le comportement des services publics.*

*'De kwalificatie van het optreden van de erkende bouwmaatschappijen als openbare dienst heeft belangrijke gevolgen ten aanzien van de huurprijsvaststelling, nl. de toepasselijkheid van de zgn. beginselen van behoorlijk bestuur waaraan de overheid in het algemeen en de organen, die met een openbare dienst belast zijn in het bijzonder, zich moeten houden' (Suetens L.P., Algemene Rechtsbeginselen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur, T.B.P., 1970, 379-396; Hubeau, note sous trib. Anvers, 10 mai 1983, R.W., 2247).*

*Que le principe d'égalité ou de non-discrimination figure parmi ces principes généraux d'administration convenable » .*

*[Dans] la requête d'appel, la défenderesse expose :*

*« Que le fait que ce principe [le principe d'égalité ou de non-discrimination] ne fut pas respecté paraît incontestablement du courrier du 28 décembre 1992 du ministre Gosuin qui démontra que les services immobiliers de service public mettaient en application d'une manière très différenciée*

*l'article 18. Que certaines sociétés l'appliquaient sans modifier le loyer réel même quand les revenus des locataires leur avaient finalement été transmis. Tandis que d'autres revoyaient le loyer réclamé une fois cette information en leur possession.*

*Que l'explication donnée par le ministre et repris par la S.L.R.B. dans son courrier du 15 janvier 1993 était la seule possible pour mettre fin à cette discrimination, faisant preuve d'une administration non convenable.*

*'De schending van het gelijkheidsbeginsel moet vooral uit de feiten worden afgeleid. De ongelijkheid, gecreëerd door de handelwijze van de vennootschap strekt zich uit tot 2 niveaus : een ongelijkheid tussen de huurders van verschillende maatschappijen, inzonderheid tussen hen die huren van een maatschappij die een verhoogde basishuurprijs aanrekent en de andere huurders. Maar tevens voegt zich hierbij een ongelijkheid tussen de huurders binnen eenzelfde maatschappij...' (Hubeau, o. c., p.2251).*

*Que [la demanderesse et la Région de Bruxelles-Capitale], en voulant imposer maintenant pour toute une année un loyer porté à la valeur locative normale, font manifestement preuve de détournement de compétence. Qu'il y a détournement de compétence 'lorsque le résultat recherché par l'autorité est autre que celui que la loi a eu en vue et à raison duquel elle a armé l'autorité d'attributions' (Cambier, Droit administratif, 264; Hubeau, o. c., p. 2251). Que le but social est surtout d'accorder un logement à des locataires non solvables.*

*'Het primair maatschappelijk doel van de erkende vennootschappen is het verschaffen van huisvesting aan minder begoede huurders. Het Hof van Cassatie zegt uitdrukkelijk dat de maatschappijen onder meer tot doel hebben aan de meest misdeelde groepen van de bevolking bescheiden woningen te verhuren waarvan de huurprijzen niet hoger zijn dan hetgeen de begunstigten kunnen betalen. Hieruit blijkt meteen dat financiële objectieven niet mogen doorwegen' (Cass. 10 februari 1983, J.T., 1983, 540; Hubeau, o. c., 2250).*

*Que malgré le fait que toute information nécessaire était en possession de la [demanderesse] avant le 1<sup>er</sup> janvier 1993, cette dernière veut appliquer la valeur locative normale pendant une année; qu'il s'agit d'un loyer que la*

*[défenderesse] ne sait soutenir, compte tenu de ses revenus modérés. Qu'il s'agit d'un détournement de compétence ».*

*Les extraits ainsi reproduits établissent que l'acte d'appel déposé par la défenderesse contenait de larges développements, soutenant l'énoncé de ses griefs, rédigés en néerlandais sans traduction ni reproduction de leur texte ou de leur substance en français.*

*Dès lors que la requête d'appel de la défenderesse comprenait des griefs ou des arguments soutenant ses griefs, rédigés en néerlandais sans traduction ni reproduction de leur texte ou de leur teneur en français, la requête n'était pas entièrement rédigée dans la langue de la procédure.*

*En décidant que « les différents passages repris en néerlandais dans la requête d'appel n'entraînent pas, en l'occurrence, la nullité de la requête d'appel étant donné qu'il s'agit de citations de doctrine et jurisprudence qui sont exclusivement données à titre illustratif », le jugement attaqué a méconnu les articles 24 et 40 de la loi du 15 juin 1935 relative à l'emploi des langues en matière judiciaire. Il a également violé pour autant que de besoin l'article 1057,7°, du Code judiciaire.*

### **III. La décision de la Cour**

L'article 24 de la loi du 15 juin 1935 concernant l'emploi des langues en matière judiciaire dispose que, devant toutes les juridictions d'appel, il est fait usage pour la procédure de la langue dans laquelle la décision attaquée est rédigée.

En vertu de l'article 40 de la loi, les règles qui précèdent cette disposition sont prescrites à peine de nullité ; celle-ci est prononcée d'office par le juge.

Un acte de procédure est réputé rédigé dans la langue de la procédure lorsque toutes les mentions requises en vue de sa régularité sont rédigées en cette langue.

Aux termes de l'article 1057, alinéa 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, dudit code, hormis les cas où il est formé par conclusions, l'acte d'appel contient, à peine de nullité, l'énonciation des griefs.

Dès lors, l'acte d'appel doit contenir l'énonciation des griefs dans la langue de la procédure.

Lorsque l'acte d'appel contient des arguments invoqués à l'appui des griefs, ceux-ci relèvent des griefs qui sont soumis aux débats et dont l'intimé doit pouvoir prendre connaissance dans la langue de la procédure.

Il ressort des pièces auxquelles la Cour peut avoir égard que la défenderesse a interjeté appel par une requête dont la motivation contient plusieurs passages rédigés en néerlandais, dont le contenu n'est pas traduit en substance en français, langue de la procédure.

En considérant que « les différents passages repris en néerlandais dans la requête d'appel n'entraînent pas, en l'occurrence, la nullité de la requête d'appel étant donné qu'il s'agit de citations en doctrine et jurisprudence qui sont exclusivement données à titre illustratif », le jugement attaqué viole les dispositions légales précitées.

Le moyen est fondé.

La demanderesse a intérêt à ce que l'arrêt soit déclaré commun aux parties appelées à cette fin devant la Cour.

**Par ces motifs,**

La Cour

Casse le jugement attaqué ;

Déclare l'arrêt commun à la Région de Bruxelles-Capitale et au secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale ;



Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement cassé ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

Renvoie la cause devant le tribunal de première instance de Nivelles, siégeant en degré d'appel.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président Christian Storck, le président de section Jean de Codt, les conseillers Didier Batselé, Albert Fettweis et Sylviane Velu, et prononcé en audience publique du six juin deux mille huit par le président Christian Storck, en présence de l'avocat général André Henkes, avec l'assistance du greffier Marie-Jeanne Massart.