



171 / 06 / 25

numéro de répertoire <b>2025/ 20408</b>
date de la prononciation <b>25/09/2025</b>
numéro de rôle <b>19/7256/A</b>

**expédition**

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

ne pas présenter à l'inspecteur

JUG –  
JGC

N° 171

**EXPERT :**

# Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

## Jugement

6<sup>ème</sup> Chambre affaires civiles

présenté le
ne pas enregistrer

A3a – Troubles de voisinage  
Voies de recours – APPEL  
Jugement définitif

**EN CAUSE DE :**

**1. Madame Anne GILLON**, NN 78.11.17-076.62, domiciliée à 1190 Bruxelles, Rue des Alliés 314

**2. Monsieur Thomas VAN RUMST**, NN 78.11.16-119.49, domicilié à 1190 Bruxelles, Avenue Wielemans Ceuppens, 188/ 002

*Demandeurs*

Représentés par **Me Clio CORRIERE**, avocat à 1200 Bruxelles, Avenue Albert-Elisabeth, 46 (email : [c.corriere@avocat.be](mailto:c.corriere@avocat.be))

**CONTRE :**

**Madame Fatima MJAHID**, NN 66.05.21-348.55, domiciliée à 1080 Bruxelles, Rue de l'Aubade 4/008

*Défenderesse*

Représentée par **Me. Lihuane Jade WILLAME loco Me Christophe DIEELIS**, avocat, à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 366 (email : [c.dielis@avocat.be](mailto:c.dielis@avocat.be))

**EN PRESENCE DE :**

**L'Association des Copropriétaires à Forest, rue des Alliés 314-316**, BCE 0824.405.869, dont le siège est établi à 1190 Forest, rue des Alliés 314-316, représentée par son administrateur provisoire Mr Yves VAN ERMEN ensuite du jugement du 16/04/2024 de Mr le Juge de paix de Forest

*Défenderesse en intervention forcée et garantie*

Représentée par **Me Corinne MOSTIN**, avocat, à 1060 Bruxelles, Rue Defacqz 78/10 (email : [corinne.mostin@4law.be](mailto:corinne.mostin@4law.be))

\*\* \*\* \*

En cette cause, prise en délibéré le 2 septembre 2025, le tribunal prononce le jugement suivant.

\*\* \*\* \*

Vu les pièces de procédure, notamment :

- notre jugement interlocutoire du 7 avril 2025 prononcé par le tribunal de céans et les pièces de la procédure y visées ;
- les conclusions de synthèse après réouverture des débats déposées par *E-deposit* pour Fatima MJAHID, le 29 juin 2025 ;
- les conclusions de synthèse déposées par *E-deposit* pour l'ACP, le 30 juin 2025;
- les conclusions de synthèse après réouverture des débats déposées *par E-depositif* pour les consorts GILLON & VAN RUMST, le 15 juillet 2025.

Entendu leurs plaidoiries les conseils des parties à l'audience publique précitée.

\*\* \*\* \*

## I. OBJET DES DEMANDES

### A. Demande principale des consorts GILLON & VAN RUMST

La demande, telle que modifiée à la suite de la réouverture des débats tend à :

- *Condamner Mme MJAHID à exécuter les travaux suivants tels que décrit dans le rapport d'expertise judiciaire dans un délai de 30 jours à dater de la signification du jugement à intervenir*
- *Réaliser dans son appartement situé au 2ème étage et plus précisément dans sa salle de douche et toilettes situés au-dessus des toilettes de l'appartement du 1er étage une gaine technique accessible permettant d'accéder aux tuyaux d'adduction et d'évacuation d'eau présents dans le fond de la zone de douche*
  - *Faire vérifier et le cas échéant faire remplacer les tuyaux actuels en ce qui concerne leur état et leur étanchéité.*
  - *Isoler la périphérie de la douche (et de la salle de bain) sur les parois correspondant à des murs extérieurs, après avoir décapé le cimentage existant et fait sécher les murs en maçonnerie, et traité contre la mèche.*
  - *Prévoir et faire installer l'isolation du faux plafond de douche; les panneaux d'isolation devant être recouverts d'un pare-vapeur de qualité (classe de climat III)*
  - *Réaliser des parois de douches étanches par exemple en employant des panneaux de résines composites ou des panneaux muraux en polyuréthane.*
  - *Réaliser une double étanchéité du bac de douche pour permettre la récupération vers l'évacuation de toute eau qui passerait sous le bac de douche. (Natte d'étanchéité de type 20 « steingner » par exemple)*
  - *Replacer un bac de douche adapté à la zone, avec une évacuation la plus directe possible vers le tuyau vertical.*
  - *Placer sous les carrelages du sol devant la douche, une natte d'étanchéité rejoignant la première.*

*A défaut d'exécution dans ledit délai, condamner Mme MJAHID à payer aux concluants une astreinte de 200 EUR par jour calendrier de retard, avec un maximum de 50.000 EUR.*

- *Condamner Mme MJAHD à payer aux concluants la somme de 14.854,00 EUR à titre de troubles de jouissance de 161,50 EUR/mois, à dater du 22/08/2016 jusqu'au 18/03/2024, à majorer des intérêts compensatoires aux taux légal à dater de la citation introductive d'instance, soit le 28/11/2019 jusqu'à parfait paiement ; à titre subsidiaire, condamner Me MJAHD à payer aux concluants la somme de 8.651 € à titre de trouble de jouissance (95 € x 90 mois et 27 jours) à majorer des intérêts compensatoires aux taux légal à dater de la citation introductive d'instance, soit le 28/11/2019 jusqu'à parfait paiement ;*
- *Condamner Mme MJAHD à payer aux concluants les dépens, soit les frais de citation de 259,87 EUR, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à dater du 28/11/2019, les frais d'expertise judiciaire exposés, soit 3.864,01 EUR à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à dater du 31/03/2023 jusqu'à parfait paiement ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000 EUR;*
- *Condamner Mme MJAHD et Mr Yves VAN ERMEN, en sa qualité d'Administrateur provisoire de l'ACP, in solidum, à tout le moins l'un à défaut de l'autre, et dispenser les concluants de toute participation la condamnation sollicitée et à intervenir, dont la charge sera ainsi répartie entre Mme MJAHD et l'ACP à l'exclusion des concluants, à payer aux concluants :*
  - *39.446,78 EUR pour les travaux de la remise en état partiel de l'appartement des concluants, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à dater du 02/07/2024 jusqu'à parfait paiement*
  - *9.500 EUR à titre de trouble de jouissance et d'indisponibilité de leur appartement à dater du 18/03/2024, date du début des travaux de mэрule et arrêté au 31/01/2025, date de fin des travaux de mэрule*

*A titre subsidiaire condamner Mme MJAHD à payer aux concluants les sommes suivantes :*

- *33.529,77 EUR (85 % de 39.446,78 EUR) pour les travaux de la remise en état partiel de l'appartement des concluants, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à dater du 02/07/2024 jusqu'à parfait paiement*
- *8.075 EUR (85 % de 9.500 EUR) à titre de trouble de jouissance et d'indisponibilité de leur appartement à dater du 18/03/2024, date du début des travaux de mэрule et arrêté au 31/01/2025, date de fin des travaux de mэрule ;*

*Et à titre subsidiaire condamner Mr Yves VAN ERMEN, en sa qualité d'Administrateur provisoire de l'ACP, et dispenser les concluants de toute participation à la condamnation sollicitée et à intervenir, dont la charge sera ainsi répartie entre les copropriétaires de l'ACP à l'exclusion des concluants, à payer aux concluants les sommes suivantes :*

- *5.917,01 EUR ( 15 % de 39.446,78 EUR) pour les travaux de la remise en état partiel de l'appartement des concluants, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à dater du 02/07/2024 jusqu'à parfait paiement*
- *1.425 EUR (15 % de 9.500 EUR) à titre de trouble de jouissance et d'indisponibilité de leur appartement à dater du 18/03/2024, date du début des travaux de mэрule et arrêté au 31/01/2025*

- *Condamner l'ACP aux dépens de l'instance, soit les frais de citation de 278,11 EUR ainsi que l'indemnité de procédure de majorée 5.000,00 EUR et dispenser les concluants de toute participation à la dépense commune des honoraires du conseil de la défenderesse, l'ACP, les dépens et indemnité de procédure de la présente instance, dont la charge sera ainsi répartie entre les autres copropriétaires.*

## **B. Demande en garantie de l'ACP**

Par voie de conclusion, l'ACP forme, à titre subsidiaire, une demande en garantie à l'encontre de Fatima MJAHID tendant à entendre condamner celle-ci à la garantir à concurrence de 85% des condamnations prononcées à sa charge, en principal, frais et intérêts.

## **II. LES FAITS ET ANTECEDANTS DE LA PROCEDURE**

Le tribunal de céans s'en réfère intégralement au relevé des faits et rétroactes de procédure tels que repris dans son jugement du 7 avril 2025 qu'il reproduit ici intégralement.

## **III. DISCUSSION**

### **A. Demande principale**

Les consorts GILLON & VAN RUMST demandent à leur voisine, Fatima MJAHID ainsi qu'à l'ACP l'indemnisation de leurs dommages liés à des infiltrations d'eau dans leur appartement depuis 2016.

Ils en imputent la cause à l'état de la douche située dans l'appartement de Fatima MJAHID.

Par son jugement du 7 avril 2025, le tribunal de céans a fait sien l'avis de l'expert judiciaire qui estime que :

- *« les désordres dans l'appartement des consorts GILLON & VAN RUMST proviennent du défaut d'étanchéité des parois de la douche du 2<sup>ème</sup> étage et d'un problème d'évacuation dans le système d'eau du bac à douche. » et, que « ces défauts sont à l'origine des infiltrations dans la structure du plancher couvrant le 1<sup>er</sup> étage des toilettes et de l'humidification des murs périphériques de la toilette. ».*
- *« La troisième cause est un problème d'étanchéité de la façade arrière du bâtiment. Cette façade a été revêtue voici très longtemps d'un cimentage. Ce cimentage est dégradé et ne présente plus une étanchéité suffisante vis-à-vis des pluviosités atteignant cette façade exposée. » ;*
- *« Ce cimentage a un effet complémentaire néfaste qui est qu'il empêche l'humidité du mur de façade de sortir du mur vers l'extérieur par effet de ventilation et de vaporisation en période de temps plus chaud, et a renforcé l'effet condensation en période froide du fait de l'absence de pare-vapeur du côté chaud (intérieur) ».*

L'expert estime également que *« ces effets se combinant, l'eau d'infiltration issue des défauts de la douche et l'humidité pénétrant la façade arrière du fait des dégradations du cimentage extérieur ainsi que la vapeur d'eau émise dans le bâtiment (et notamment dans la cuisine) constituent une masse d'eau importante qui a permis le développement de champignons au niveau des solives de planchers qui ont été confinées dans de faux planchers sans ventilation. ».*

Par ce même jugement, le tribunal de céans a relevé que « l'immeuble est infecté par la mэрule » et que « Il est établi que la mэрule située au 2<sup>ème</sup> étage, présente en 2012, n'a pas été éradiquée par Fatima MJAHID et a proliféré dans les étages, les problèmes d'étanchéité de la façade arrière aggravant la situation. ».

Le tribunal de céans a jugé que « La demande formée par les consorts GILLON & VAN RUMST à l'encontre de Fatima MJAHID sera donc déclarée fondée en son principe. » et que « La demande formée par les consorts GILLON & VAN RUSMT contre l'ACP est également fondée. » dans la mesure où « L'ACP n'a pas agi avec diligence afin de mettre fin aux problèmes d'étanchéité de la façade et de la mэрule. » et que dès lors, « l'ACP a commis une faute engageant sa responsabilité, l'absence de décision prise par l'ACP à propos de la façade et de la mэрule étant en relation causale avec les dommages des consorts GILLON & VAN RUMST. ».

#### **a. Quant aux dommages**

1.

En ce qui concerne le volet lié aux infiltrations d'eau, le tribunal de céans a, par son jugement du 7 avril 2025, jugé que la demande visant à condamner Fatima MJAHID à des troubles de jouissance est fondée à concurrence de « 8.651 €, soit 95 € x 90 mois et 27 jours. ».

Pour ce même volet, les consorts GILLON & VAN RUMST demandent également de condamner Fatima MJAHID à exécuter les travaux tels que décrits par l'expert judiciaire.

Le tribunal de céans a ordonné la réouverture des débats afin d'être éclairé sur les travaux encore à réaliser quant à ce.

A cet égard, rien ne démontre que Fatima MAJHID ait procédé à la réalisation des travaux en question.

Il sera donc fait droit à la demande des consorts GILLON & VAN RUMST.

2.

Par ailleurs, les consorts GILLON & VAN RUMST sollicitent l'indemnisation de leur dommage en raison de la mэрule.

Aux termes de leurs conclusions de synthèse après réouverture des débats, ils réclament la somme de 39.446,78 €.

Par son jugement du 7 avril 2025, le tribunal a tranché la question du dommage des consorts GILLON & VAN RUMST dans les circonstances de la cause.

En effet, le tribunal de céans a décidé de faire droit à la demande de ces derniers concernant la mэрule à concurrence de la somme de 27.029,56 € pour les travaux de remise en état partielle de leur appartement.

Par ce même jugement, le tribunal relève que « Dans leurs conclusions de synthèse du 29 novembre 2024, les consorts GILLON & VAN RUMST exposent que les travaux visant à éradiquer la mэрule entre le 1<sup>er</sup> étage et le rez-de-chaussée ne sont pas encore terminés.

*Ils demandent de réserver à statuer sur les travaux de remise en état de leur appartement portant sur la cuisine, les planchers, la cuisine, les peintures, la réinstallation des portes et de la baie vitrée, dans l'attente de la réalisation des travaux visant à éradiquer la mэрule du plancher de l'appartement du 2er étage et du rez-de-chaussée qui ne sont toujours pas terminés.*

*Lors de l'audience publique du 10 mars 2025, l'ACP a toutefois plaidé que l'ensemble des travaux étaient terminés. Aucune pièce n'est déposée à ce sujet. ».*

Le tribunal de céans a ordonné la réouverture des débats afin que « *les parties s'expliquent sur ce point et fournissent au tribunal toutes les explications quant aux travaux d'éradication de la mэрule* ».

A ce propos, l'ACP expose que les travaux visant à éradiquer la mэрule sont terminés depuis le 31 janvier 2025 et elle produit les factures de la société Humiconcept y relatives.

Contrairement à ce que soutient Fatima MJAHID, rien ne démontre que les travaux en question n'ont pas été efficaces afin de régler la situation.

Par ailleurs, les consorts GILLON & VAN RUMST poursuivent l'indemnisation complémentaire de leur dommage et sollicitent 12.417,22 €.

Mme MAJHID le conteste et estime que les factures et devis sont unilatéraux sans que les pièces produites ne permettent de faire une distinction claire entre les postes esthétiques et de confort et ceux strictement liés aux dommages liés à la mэрule.

Il ressort des pièces 3.2 à 3.19 du dossier des consorts GILLON & VAN RUMST que les factures produites sont détaillées et, à la lecture de celles-ci, rien ne permet de constater que des travaux relevant de l'esthétique des lieux aient été réalisés par les consorts GILLON & VAN RUMST.

On peut voir du rapport de la société Humiconcept que la mэрule a endommagé les boiseries des linteaux des portes de la cuisine et de la chambre et des planchers ainsi que des châssis.

Dès lors et au vu des pièces déposées par les consorts GILLON & VAN RUMST, ce chef de la demande est fondée.

Enfin, les consorts GILLON & VAN RUMST sollicitent l'indemnisation de leur trouble de jouissance.

Par son jugement du 7 avril 2025, le tribunal a décidé ceci :

*« Le tribunal de céans souhaite également que les parties s'expliquent sur ce point et donnent au tribunal toutes les explications quant aux travaux d'éradication de la mэрule.*

*Enfin, les consorts GILLON & VAN RUMST sollicitent l'indemnisation de leur trouble de jouissance évalué à la somme de 5700 €, du 18 mars 2024, date de début des travaux de mэрule au 17 septembre 2024.*

*Il apparaît des photos produites par les consorts GILLON & VAN RUMST que leur appartement était totalement indisponible pendant l'exécution des travaux visant à éradiquer la mэрule*

*Au vu des motifs précités, cette demande sera déclarée fondée à concurrence de la somme de 5700 €, 950 x 5 mois et 30 jours. ».*

Les consorts GILLON & VAN RUMST demandent l'indemnisation de leur trouble de jouissance jusqu'au 31 janvier 2025, date à laquelle les travaux d'éradication de la mэрule ont été terminés.

Au vu des motifs précités, la demande des consorts GILLON & VAN RUMST est fondée.

Outre les demandes de condamnation aux frais de remise en état de leur appartement et des troubles de jouissance, les consorts GILLON & VAN RUMST demandent à être dispensés de toute participation à ces condamnations à l'encontre de l'ACP et ce, compte tenu de la faute de l'ACP à agir avec diligence dans ce sinistre.

Par son jugement du 7 avril 2025, le tribunal de céans a déclaré la demande formée par les consorts GILLON & VAN RUMST à l'encontre de l'ACP fondée, décidant ce qui suit :

*« En effet, il est établi des constatations précitées de l'expert que la façade arrière du bâtiment n'était pas étanche, ce manque d'étanchéité étant à l'origine de la prolifération de la mэрule dans l'immeuble, dont l'appartement des consorts GILLON & VAN RUMST.*

*Il est établi que les travaux contre la mэрule n'ont pas été exécutés en 2012 et que la mэрule étant « restée » dans le bâtiment, elle a été « activée » par l'humidité, le défaut d'étanchéité de la salle d'eau de Madame MJAHID ainsi que les défauts de la façade arrière du bâtiment.*

*L'ACP n'a pas agi avec diligence afin de mettre fin aux problèmes d'étanchéité de la façade et de la mэрule.*

*Il est en effet établi qu'alors que les travaux visant à étanchéifier la façade étaient urgents puisqu'ils étaient, notamment, à l'origine de la prolifération de la mэрule, l'ACP n'a entrepris aucune démarche visant à y mettre fin.*

*L'expert a constaté que la mэрule était toujours présente en 2022 en raison du défaut de son éradication : « Suite à notre visite de décembre 2022, nous avons pu constater au travers des découpes des faux plafonds, dans les toilettes, la présence d'un plancher composé de poutrelles et de voûtes de maçonnerie dont les éléments métalliques présentent une oxydation extrêmement importante, et dans la cuisine la présence d'un plancher en bois dont les gîtes porteurs sont appuyés dans la façade arrière. A l'appui, ces gîtes présentent des dégradations dues à l'attaque de champignons du type « mэрule ». (rapport final, page 30).*

*Il souligne, page 33 du rapport final, que « Le coût du traitement contre la mэрule est nécessité par la présence de mэрule dans le bâtiment. Toutefois, la cause de l'apparition de la mэрule ne réside pas dans le seul fait des infiltrations de la douche [ du 2e étage, Mme Mjahid]. En réalité, si les infiltrations de la douche ont permis de découvrir que les foyers de mэрules étaient toujours actifs, la mэрule ne détruit que les éléments en bois, mais traverse les maçonneries. Son éradication est nécessaire pour éviter qu'elle ne s'étende, y compris aux bâtiments voisins. ».*

*« Il est établi que ce n'est que le 18 mars 2024 que des travaux partiels d'éradication de la mэрule ont été exécutés et qu'ensuite, c'est en octobre 2024 que la société HUMICONCEPT a procédé à des travaux d'éradication de la mэрule entre le 2<sup>ème</sup> étage et le 1<sup>er</sup> étage.*

*Il n'est pas démontré à ce jour que les travaux de mэрule à traiter entre le 1<sup>er</sup> étage et le rez-de-chaussée ont été exécutés.*

*Le tribunal rappelle que le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter des travaux de réparation ayant un caractère absolu de nécessité et d'urgence, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée. Aucune initiative n'a été en l'espèce prise ni par l'ACP ni par le syndic.*

*Il résulte de l'ensemble de ces considérations que ce faisant, l'ACP a commis une faute engageant sa responsabilité, l'absence de décision prise par l'ACP à propos de la façade et de la mérule étant en relation causale avec les dommages des consorts GILLON & VAN RUMST. ».*

Il en résulte que si une partie privative est affectée par des travaux portant sur des parties communes, le coût de la réparation de cette partie privative doit incomber à l'association des copropriétaires.

Aucune faute ne peut en l'espèce être reprochée aux consorts GILLON & VAN RUMST.

Dès lors, leur doit être déclarée fondée.

### **b. Conclusion**

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande des consorts GILLON & VAN RUMST formée à l'encontre de Fatima MJAHD est fondée à concurrence de la somme de 14.854€ (troubles de jouissance liés à la douche).

Leur demande est également fondée à l'encontre de l'ACP et de Mme MJAHD à concurrence des montants suivants :

- 39.446,78€ (travaux de réfection liés à la mérule) ;
- 9.500 € (troubles de jouissance liés à la mérule).

Il résulte en effet des éléments de la cause que la responsabilité de Fatima MJAHD est établie sur la base de l'article 1382 de l'ancien Code civil. La responsabilité de l'ACP est également retenue en l'espèce sur pied de cette disposition légale. Ces parties seront dès lors condamnées *in solidum* à la réparation du dommage des consorts GILLON & VAN RUMST.

En effet, lorsqu'un même dommage a été causé par les fautes concurrentes de plusieurs personnes, elles sont responsables *in solidum* à l'égard de la personne lésée, de sorte que chacune de celles-ci est tenue à la réparation intégrale du dommage de la victime qui n'a pas commis de faute (Cass., 17 octobre 2014, Pas., 1, p. 2277). Ce principe est applicable à tout fait générateur de responsabilité, qu'il s'agisse d'une responsabilité pour ou sans faute, contractuelle ou extracontractuelle (Cass., 10 décembre 2012, Pas., I, p. 2449).

### **B. Demande en garantie de l'ACP**

L'ACP forme une demande en garantie contre Fatima MJAHD, afin que celle-ci la garantisse de toute condamnation en principal, frais et accessoires, prononcée à sa charge qui dépasserait sa quote-part de 15% du dommage.

Compte tenu de l'incidence des manquements commis sur le dommage subi, il y a lieu de fixer la part contributoire de chacun des intervenants comme suit :

- 85% pour Mme MJAHD
- 15% pour l'ACP.

Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'accorder aux consorts GILLON & VAN RUMST une indemnité de procédure majorée à son taux maximal, aucune des conditions légales n'étant remplie en l'espèce pour que lui soit accordé une telle indemnité. Une indemnité au taux de base de 3.924,42 € leur sera accordée.

**PAR CES MOTIFS,  
LE TRIBUNAL,**

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

Statuant contradictoirement  
En premier ressort,

Déclare la demande de Anne GILLON et de Thomas VAN RUMST recevable et fondée dans la mesure précisée ci-après ;

Déclare la demande en intervention et garantie formée par l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à Forest, rue des Alliés 314-316 à l'encontre de Fatima MJAHD recevable et fondée dans la mesure ci-après précisée ;

En conséquence,

- (1) Condamne Fatima MJAHD à faire réaliser, par une entreprise spécialisées, les travaux suivants tels que décrit dans le rapport d'expertise judiciaire dans un délai de les deux mois à dater de la signification du jugement à intervenir et ce, sous peine d'une astreinte de 200 € par jour ouvrable de retard, plafonnée à 2.500€ ;
  - Réaliser dans son appartement situé au 2ème étage et plus précisément dans sa salle de douche et toilettes situés au-dessus des toilettes de l'appartement du 1er étage une gaine technique accessible permettant d'accéder aux tuyaux d'adduction et d'évacuation d'eau présents dans le fond de la zone de douche.
  - Faire vérifier et le cas échéant faire remplacer les tuyaux actuels en ce qui concerne leur état et leur étanchéité.
  - Isoler la périphérie de la douche (et de la salle de bain) sur les parois correspondant à des murs extérieurs, après avoir décapé le cimentage existant et fait sécher les murs en maçonnerie, et traité contre la mèche.
  - Prévoir et faire installer l'isolation du faux plafond de douche; les panneaux d'isolation devant être recouverts d'un pare-vapeur de qualité (classe de climat III).
  - Réaliser des parois de douches étanches par exemple en employant des panneaux de résines composites ou des panneaux muraux en polyuréthane.

- Réaliser une double étanchéité du bac de douche pour permettre la récupération vers l'évacuation de toute eau qui passerait sous le bac de douche. (Natte d'étanchéité de type 20 « steingner » par exemple).
  - Replacer un bac de douche adapté à la zone, avec une évacuation la plus directe possible vers le tuyau vertical.
  - Placer sous les carrelages du sol devant la douche, une natte d'étanchéité rejoignant la première.
- (2) Condamne Fatima MJAHD à payer à Anne GILLON et de Thomas VAN RUMST la somme de 14.854,00 EUR à titre de troubles de jouissance, à majorer des intérêts compensatoires aux taux légal à dater de la citation introductive d'instance, soit le 28 novembre 2019 jusqu'à parfait paiement ;
- (3) Condamne *in solidum* Fatima MJAHD et l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à Forest, rue des Alliés 314-316, à payer à Anne GILLON et de Thomas VAN RUMST la somme de 39.446,78 EUR, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à dater du 2 juillet 2024 jusqu'à parfait paiement et la somme de 9.500 EUR à titre de troubles de jouissance;
- (4) Condamne *in solidum* Fatima MJAHD et l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à Forest, rue des Alliés 314-316 aux dépens de l'instance, liquidés dans le chef de Anne GILLON et de Thomas VAN RUMST à la somme de 3.924,42 € (ind. Proc.) et 3.864,01 EUR (frais d'expertise) ;
- (5) Condamne l'ACP aux dépens de l'instance, liquidés dans le chef de Anne GILLON et de Thomas VAN RUMST à 278,11 € (cit.) ;
- (6) Condamne Fatima MJAHD aux dépens de l'instance, liquidés dans le chef de Anne GILLON et de Thomas VAN RUMST à 259,87 € (cit.) ;
- (7) Condamne Fatima MJAHD à garantir l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à Forest, rue des Alliés 314-316 des condamnations reprises aux points (2) et (3) en principal, intérêts et frais ;
- (8) Dit que la part contributoire de l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à Forest, rue des Alliés 314-316 est fixée à 15% du montant de la condamnation reprise aux points 2 et 3 précitée, en principal, intérêts et frais en ce compris les dépens ;
- (9) Dit que la part contributoire de Fatima MJAHD est fixée à 85% du montant de la condamnation reprise aux points 2 et 3 précitée, en principal, intérêts et frais en ce compris les dépens ;
- (10) Dit que Anne GILLON et Thomas VAN RUMST sont dispensés de toute participation à la condamnation de l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à Forest, rue des Alliés 314-316 et dont la charge sera ainsi répartie entre Fatima MJAHD et l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à Forest, rue des Alliés 314-316.

En application de l'article 269<sup>2</sup> du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, condamne *in solidum* Fatima MJAHD et l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à Forest, rue des Alliés 314-316 à payer à l'Etat belge le droit de mise au rôle (165 €).

***Ainsi jugé et prononcé en audience publique extraordinaire de la 6ème chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le 25 septembre 2025.***

Où étaient présents et siégeaient :

Mme I. JACQUEMIN, Vice-Présidente,

M. C. DE ROCKER, expert administratif assumé greffier art. 329 C.J.,

  
C. DE ROCKER

  
I. JACQUEMIN