



	Expédition		Titre européen
	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé <b>13 septembre 2023</b>	le €  DE:	le €  DE:	le €  DR:
Numéro de rôle <b>23A1081</b>			

ne pas présenter au receveur

# Justice de paix du canton d'Uccle

## JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

Le Juge de Paix prononce le jugement suivant dans l'affaire de:

- , ayant pour numéro de registre national , domiciliée à  
représentée par Maître , avocate, dont les bureaux sont  
situés à

- , ayant pour numéro de registre national , domicilié à  
représenté par Maître , avocate, dont les bureaux sont  
situés à

**partie demanderesse**

- , ayant pour numéro de registre national , domiciliée à 1180 Uccle,  
comparaissant en personne, assistée de Maître ,  
avocate, dont les bureaux sont situés à

**partie défenderesse**

### Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 14 juin 2023. Le greffier a convoqué les parties par pli judiciaire.

Le Juge de Paix a entendu toutes les parties à l'audience publique du 7 septembre 2023, audience à laquelle l'affaire a été tenue en délibéré.

Le Juge de Paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été respectée.

### Motivation

Il n'est pas contesté que la partie défenderesse accuse un arriéré important de loyers étant de 28.708,50 euros, le loyer mensuel étant de 1.677,50 euros.

Alors que le contrat de bail a été conclu pour 9 ans à partir du 24/08/2020, la partie défenderesse, pour la première fois, se plaint du montant du loyer qui serait supérieur à la grille de loyers fixée par la Région de Bruxelles Capitale.

Cette grille n'est qu'un instrument mais n'oblige en rien les parties à en tenir compte et n'entraîne ni la nullité du contrat de bail ni la réduction du loyer.

Il pose bien des questions quant à la bonne foi de la partie défenderesse

---

Conformément aux articles 5.69 et 5.73 C.J. les contrats librement formés tiennent lieu de loi entre les parties et doivent être exécutés de bonne foi.

Le loyer tel que fixé entre parties est donc dû.

Si la partie défenderesse estimait et estime ce loyer trop élevé, elle pouvait/peut facilement mettre fin au contrat de bail moyennant le respect d'une période de préavis de 3 mois, comme prévu à l'article 237 §5 C.B.L., ce qu'elle n'a pas fait, préférant voir le montant des arriérés de loyers augmenter.

Une des obligations principales du locataire, tel que précisé à l'article 1728,2° A.C.C., est le paiement du loyer aux termes convenus.

L'arriéré locatif non contesté, constitue, dès lors, une violation grave des obligations du locataire, pouvant justifier la résolution du bail aux torts de ce dernier et justifie, en l'occurrence, vu le montant très important des arriérés, la résolution du contrat de bail aux torts de la partie défenderesse est une décision proportionnée.

Le Juge de Paix tient compte des effets de sa décision sur le droit du logement du preneur, étant, cependant, entendu qu'il n'appartient pas au bailleur privé de pallier les manquements du bailleur du secteur public.

Même si le Juge de Paix devait accorder des termes et délais, il est évident que les paiements mensuels seront assortis au paiement du loyer à échéance, les circonstances actuelles justifiant déjà la résolution aux torts et le non-paiement du loyer, à échéance, ne faisant que confirmer, dans le chef de la partie défenderesse, ce non-respect à son obligation contractuelle principale, et, par conséquent, la résolution du contrat de bail à ses torts.

La partie défenderesse dépose un mail de l'étude du notaire \_\_\_\_\_ qui confirme que le bien immobilier dont la partie défenderesse est propriétaire indivise a fait l'objet d'une adjudication et que l'acquéreur a payé le prix d'adjudication de 226.000,00 euros, ce que le notaire a confirmé le 07/08/2023.

Le paiement de la somme revenant à la partie défenderesse devrait donc intervenir dans les prochains jours, ce qui permettrait le remboursement des arriérés.

Elle dépose également une communication du C.P.A.S du 14/08/2023 confirmant la prise en charge par ce dernier d'un montant d'arriérés de charges de 2.328,31 euros payable directement à la partie demanderesse mais qu'elle n'a apparemment pas encore reçue le 07/09/2023, ce montant étant bien entendu définitif, la partie défenderesse ayant communiqué le décompte de charges sans réserve aucune au CPAS ce qui constitue une acceptation des charges communiquées.

La partie défenderesse dépose également une attestation d'emploi dans le cadre de l'article 60 § 7 de la loi sur les CPAS à partir du 15/09/2023, qui ne semble cependant avoir été postposée au 01/10/2023, sans qu'une preuve ne soit fournie.

Au vu de ces éléments, le Juge de Paix permet que la partie défenderesse s'acquitte du paiement des arriérés pour le 31/10/2023, étant entendu que le loyer du mois d'octobre doit être payé à échéance, à défaut de quoi le contrat sera réputé résolu aux torts de la partie défenderesse et la partie demanderesse pourra la faire expulser même durant le moratoire hivernal.

En effet, l'article 159 de la Constitution dispose que les cours et tribunaux n'appliqueront les arrêtés et règlements généraux, provinciaux et locaux, qu'autant qu'ils seront conformes aux lois, de sorte que le juge refusera d'appliquer une ordonnance non-conforme aux dispositions de la loi ou de la Constitution.

L'article 11 de la Constitution stipule que la jouissance des droits et libertés reconnus aux Belges doit être assurée sans discrimination.

La section législation du Conseil d'État, dans son avis sur le projet d'ordonnance insérant dans le Code Bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité, a clairement énoncé :

*' Dans la mesure où il interdit temporairement l'expulsion d'un locataire qui ne remplit pas ses obligations, le régime en proj et constitue une ingérence dans le droit de propriété du bailleur. Une telle ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un j juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il faut qu'existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi. Dans la mesure où le régime en proj et rend temporairement impossible l'exécution d'un j jugement d'expulsion, il implique également une restriction du droit d'accès au j uge. En effet, ce droit comprend également le droit d'exécuter des décisions j udiciaires définitives.'*

Pour conclure :

*' Force est de conclure que, dans la mesure où l'article 233duodecies en proj et prévoit une interdiction des expulsions au cours de la période comprise entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars de l'année suivante, le régime en proj et ne ménage pas un j juste équilibre entre, d'une part, les intérêts du locataire d'un bien immeuble dont l'expulsion est suspendue et, d'autre part, les intérêts de propriétaire-bailleur, de sorte que cette mesure constitue une restriction excessive et au respect des biens du second.'*

Le Juge de Paix estime établi que l'article 223 duodecies C.B.L., en ne retenant que 3 cas spécifiques pour échapper au moratoire hivernal est discriminatoire.

L'article 5.69 C.C. consacre le principe de la convention-loi précisant que le contrat valablement formé tient lieu de loi à ceux qui l'ont fait, l'article 5.73 C.C. ajoutant que le contrat doit être exécuté de bonne foi.

En ne permettant pas d'expulsion entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars de l'année suivante, même dans le cas où certains contrats de bail ont correctement pris fin, conformément aux règles édictées

par le C.B.L., ou suite à des accords transactionnels conclu entre les parties permettant l'expulsion, ou suite à un non-respect flagrant, récurrent et soutenu de son obligation de paiement de loyers, la non-conclusion d'une assurance couvrant sa responsabilité, ....., le législateur Bruxellois rompt le juste équilibre entre les intérêts des parties concernées.

Le Juge de Paix estime, dans ces conditions, que, dans ce cas spécifique, il peut déroger au moratoire hivernal et permet l'expulsion durant cette période.

Il y a lieu de renvoyer l'affaire au rôle pour le surplus de la demande.

<b>Décision</b>
-----------------

Le Juge de Paix,

Déclare l'action recevable et fondée comme dit ci-après :

Condamne la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de **28.708,50 euros** à augmenter des intérêts judiciaires au taux légal du 14/06/2023 au 07/09/2023 sur 28.346,11 euros et, à partir de cette date, sur 28.708,50 euros ;

Autorise la partie défenderesse à s'acquitter du montant de la présente condamnation pour le 31/10/2023 au plus tard en plus des loyers à échoir, à partir du 01/10/2023 ;

A défaut de paiement, soit des loyers à échoir, à partir du 01/10/2023, soit de l'arriéré au 31/10/2023 au plus tard :

- Déclare le bail liant les parties résolu aux torts de la partie défenderesse.
- Condamne la partie défenderesses à quitter les lieux loués sis à 1180 Uccle, (appartement B2 + emplacement de parking + cave), et à les remettre à la libre et entière disposition de la partie demanderesse dans le mois de la signification du présent jugement et dit pour droit qu'à défaut de ce faire par la partie défenderesse, la partie demanderesse est dès à présent autorisée à l'en faire expulser avec les siens et tous ceux qui pourraient s'y trouver de son chef et que leurs meubles et effets mobiliers seront mis sur le carreau par le premier huissier de justice à ce requis, au besoin avec l'aide de la force publique.
- autorise cette expulsion nonobstant le moratoire hivernal prévu à l'article 233duodecies du Code bruxellois du Logement ;
- Condamne la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse une indemnité de résolution de 5.032,50 euros à augmenter des intérêts judiciaires au taux légal à partir de la date effective de résolution.
- Condamne la partie défenderesse à payer une indemnité d'occupation de 1.677,50 euros, à calculer par jour, à partir de la résolution effective jusqu'au départ effectif des lieux ;
- Désigne, Monsieur \_\_\_\_\_ ayant ses bureaux à \_\_\_\_\_ en qualité d'expert, avec pour mission, parties présentes, représentées ou dûment

convoquées, de visiter le bien loué par la partie défenderesse sis à 1180 Uccle, (appartement B2 + emplacement de parking + cave), dans un rapport motivé et assermenté, d'indiquer les réparations et de décrire celles qui sont imputables à la partie défenderesse, c'est-à-dire sans tenir compte des grosses réparations, ni des réparations locatives qui sont uniquement dues à la vétusté, à l'usure normale ou à la force majeure, d'évaluer le coût et la durée des réparations, de répondre à toutes les questions pertinentes en la matière posées par les parties et de donner au juge de paix tous autres renseignements nécessaires à l'éclaircissement de cette affaire, afin de permettre, après ce rapport, aux parties de conclure et au juge de paix de trancher .

- **Ordonne toutefois la suspension de la notification** du présent jugement à l'expert désigné ci-dessus, chaque partie pouvant néanmoins à tout moment demander au greffe de procéder à cette notification, conformément à l'article 972 par. 1 du Code Judiciaire, la partie demanderesse étant tenue dans ce cas de consigner auprès du greffe de la présente justice de paix, la somme de **605,00 euros**, ce montant comprenant le cas échéant la TVA, sur le numéro de compte chèque postal **BE** avec la référence et dit pour droit que la consignation devra s'effectuer au plus tard **15 jours** suivant la notification du présent jugement et qu'à défaut l'expert pourra différer l'accomplissement de sa mission jusqu'à ce que cette consignation ait été faite .
- Dit que l'expert et les parties devront se conformer aux règles relatives aux expertises judiciaires, contenues dans les articles 962 à 991bis du Code Judiciaire .
- Fixe à 605 euros (ce montant comprenant la TVA le cas échéant) la partie de la provision susceptible d'être libérée au profit de l'expert à sa demande, en vue de couvrir ses frais.
- Dit que les honoraires de l'expert seront calculés sur base d'un tarif horaire conforme aux prix communément pratiqués par les professionnels ayant des compétences et spécialisations comparables pour des missions ou prestations de même ordre, et que les frais seront portés en compte sur base d'un relevé précis et détaillé; disons que l'expert communiquera ses tarifs aux parties au plus tard à l'occasion de la première réunion d'expertise .
- Dit que l'expert pourra faire appel à des conseillers techniques spécialisés s'il l'estime nécessaire .
- Dit que le rapport final de l'expert devra être déposé dans les six mois de la notification de la présente décision, sous réserve d'éventuelles prolongations de ce délai conformément à l'article 974 du Code Judiciaire.

Réserve à statuer sur le surplus de la demande et renvoie la cause au rôle.

Dit pour droit, conformément à l'article 1050 C.J., qu'un appel peut être formé contre le présent jugement avant qu'un jugement définitif ne soit prononcé.

Déclare ce jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du **13 septembre 2023** de la Justice de paix du canton d'Uccle, par le **Juge de Paix** assisté du **greffier délégué**