

**JUSTICE DE PAIX DU TROISIEME CANTON
DE BRUXELLES
DU 19 JUIN 2023**

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

- Association sans but lucratif B. A. I. S. , inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro (...), qui a son siège à (...)

ayant pour avocat Maître Walter Muls, dont les bureaux sont situés à 1000 Bruxelles,

partie demanderesse

- A. V. G. , ayant pour numéro de registre national (...), domiciliée à (...)

partie intervenante

- V. B. , ayant pour numéro de registre national (...), domicilié à (...)

- N. N. , ayant pour numéro de registre national (...), domiciliée à (...)

partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 19 septembre 2022.

Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

Vu la procédure antérieure.

Vu Notre jugement interlocutoire réouverture des débats avec fixation nouvelle date d'audience art. 775 C.J. du 18 janvier 2023;

Vu Notre jugement interlocutoire auditions de témoins (Art. 917 C.J.) du 20 mars 2023;

Le Juge de Paix a entendu toutes les parties en leurs dires et moyens à Notre audience du 27 avril 2023 où la cause fut prise 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

1. OBJET:

A l'audience du 1/12/2022 la demanderesse confirme qu'aucun arriéré de loyer n'est dû et limite sa demande à entendre :

- dire pour droit que le congé quelle a notifié 9 mars 2022 est valide est que par conséquent le bail ayant existé entre parties a pris fin le 31 octobre 2022.
- s'autoriser à faire expulser les défendeurs et les leurs.
- libérer la garantie locative en sa faveur.
- la condamnation des défendeurs aux dépens.

Les défendeurs invoquent implicitement l'abus de droit et sollicitent en tout hypothèse la prorogation du bail.

2. RETROACTES- DISCUSSION — AU FOND :

1. Par convention du 1 novembre 2010 la demanderesse a donné en location au défendeur un appartement sis à Bruxelles, et ce pour une durée initiale d'un an. Faute de congé le bail a été réputé conclu pour une durée de 9 ans. Faute de congé pour le 31 octobre 2019, le bail est prorogé pour des durées successives de 3 années (237, §1 al 3 CL) Un de ces triennats a pris fin le 31 octobre 2022 et la demanderesse a notifié un congé pour cette date en respectant le délais de préavis de 6 mois.

2. Les défendeurs invoquent implicitement que le congé notifié par la demanderesse constitue un abus de droit dans son chef.

Le fils du défendeur B. G. qui cohabite avec son épouse et ses 3 enfants mineurs, avec ses parents dans le lieu loués déclare que son père souffre de problèmes mentaux et psychologiques. Il ne nie pas qu'il y a eu une altercation verbale entre son père et l'administrateur de la demanderesse mais explique le comportement de son père par ses troubles psychologiques et estime ne pas devoir être victime de ce comportement. G. B. déclare avoir en outre perdu son travail...

3. En son arrêt du 8 février 2001 la cour de Cassation précise que le principe consacré par l'article 1134 du Code civil, en vertu duquel les conventions doivent être exécutées de bonne foi, interdit à une partie d'abuser des droits qui lui sont octroyés par la convention. L'abus de droit consiste à exercer un droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ces droits par une personne prudente et diligente. La sanction de l'abus de droit lors de l'exercice de droits contractuels consiste à imposer l'exercice normal de ces droits ou à réparer le dommage résultant de cet abus.

Selon P. B. (RGDC, Kluwer ,2012/8, p393) la doctrine admet que la fonction modératrice de la bonne foi constitue une véritable norme de comportement, détachée de toute volonté des parties, dotée d'une réelle juridicité . Elle impose aux parties un devoir de modération, qui les oblige à exercer normalement les droits qu'elles tirent de leur convention comme le ferait toute personne prudente et diligente. Pour conclure à la violation du devoir de modération, le magistrat doit examiner, au regard de toutes les circonstances de l'espèce, si le droit mis en oeuvre l'a été manifestement au-delà de son exercice normal, même si l'existence du droit, légale en soi, ne peut être contestée.

4. En l'occurrence le tribunal a été interpellé par le fait que la demanderesse est une ASBL, par définition à finalité sociale mais qu'en outre elle est agréée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles - Capitale en tant qu'agence immobilière sociale ce qui, selon le tribunal entraîne des obligations d'ordre public.

A la lumière de la finalité sociale et de service publique en matière de logement de la demanderesse le tribunal s'est posé la question à savoir quels sont les intérêts que peut faire valoir la demanderesse pour mettre fin à un bail de 12 ans pour un appartement destiné au logement de 7 personnes.

5. Le tribunal a ordonné la réouverture des débats par jugement du 18 janvier 2023, afin de permettre aux parties de répondre à cette question.

6. En ses conclusions après réouverture des débats déposées à l'audience du 23 février 2023, la demanderesse a fait valoir qu'elle ne met fin au bail qu'en cas de non-paiement du loyer ou si le service d'accompagnement arrête de suivre les locataires.

En l'occurrence, les défendeurs étaient suivis par l'ASBL B. et plus particulièrement par madame A. V. G. , Coordinatrice Logement. A l'audience du 23 février 2023, les défendeurs ont prétendu que Madame V. G. ou l'ASBL n'avait jamais suspendu leur suivi.

Par son jugement interlocutoire du 20 mars 2023, le tribunal a décidé qu'il avait lieu d'entendre l'ASBL B. en la personne de madame A..V. G. à ce sujet en qualité de témoin.

7. L'audition de madame V. G. a eu lieu à l'audience du 27 avril 2023, cette dernière a déposé à cette occasion un échange de courriels entre son organisation ou elle-même et l'ASBL BA..

8. L'ASBL B. est une maison de quartier, et partenaire de l'agence immobilière sociale (AIS) BA. ASBL, pour l'accompagnement des locataires aux niveaux sociaux et administratifs. L'ASBL B. accompagne en cette qualité la famille B. depuis l'année 1999 !

Il résulte de l'audition de madame V. G. que B. ASBL n'a jamais ni arrêté ni suspendu son accompagnement.

En 2022 BA. ASBL avait demandé aux défendeurs un certain nombre d'attestations. Les défendeurs, restaient en demeure de les produire, et madame V. G. ne parvenait pas non plus à les obtenir. Les locataires accusaient, en outre à ce moment-là, un arriéré de loyer assez conséquent et refusaient d'accepter le plan d'apurement que leur proposait leur bailleur (selon madame V. G. parce qu'il était trop élevé et la famille ne pourrait le respecter).

Afin de faire bouger les choses madame V. G. a averti BA. ASBL de cette situation et leur a suggéré de mettre les locataires en demeure.

Madame V. G. n'a jamais déclaré qu'elle arrêta ou suspendait son suivi avec les défendeurs. Au contraire, elle a avisé a ceux-ci de proposer un plan d'apurement « réaliste », à raison de 100,00 EUR par mois qu'ils exécuteraient volontairement. Les défendeurs ont payé 100,00 EUR par mois, outre le loyer en cours, de sorte qu'aucun arriéré n'étaient dû à l'audience d'introduction.

Elle leur a suggéré également de demander de l'aide au CPAS, ce qu'ils n'ont pas fait.

9. Le tribunal a lu avec très grande attention le mail de madame V. G. du 7 novembre 2022, en réponse au refus de BA .ASBL de maintenir la famille B. dans les lieux : (c'est le tribunal qui souligne)

« En effet, ce dossier, me « travail ». Si je sais autant que vous que la communication avec la famille B. s'est fortement dégradée au cours des dernières années et notamment durant la période COVID et que son agressivité est inacceptable ; si je sais également que Monsieur B. V. a refusé de signer le plan d'apurement qui lui était proposé en début d'année (Je pense, sincèrement, qu'il l'a refusé car il savait qu'il ne serait pas en mesure de le respecter. Par contre, il a versé régulièrement des mensualités supplémentaires de 100,00 € pour montrer sa bonne volonté), il n'en reste pas moins que je continue de me poser des questions sur nos missions respectives « Accompagner et offrir des logement abordables financièrement à des ménages exclus du marché locatif privé ».

En effet, si tout ce qui s'est passé est fortement regrettable et inacceptable, il n'en reste pas moins qu'il s'agit d'une famille de 7 personnes d'origine Rom, qui, sur le marché locatif privé fera l'objet de nombreuses discriminations et qui sans nul doute se retrouvera dans un logement insalubre ou de piètre qualité. Dans ce contexte, j'ai envie de vous partager la question du sens qu'il y aurait à avoir aider une famille particulièrement vulnérable pendant plus de 10 ans et de la remettre dans une situation de grande précarité locative qui aura une incidence sur la qualité de vie de petits enfants, qui eux, ne sont responsables de rien dans la relation contractuelle avec B..... »

10. Le tribunal partage ce questionnement. Le droit au logement décent est un droit fondamental que la société essaye de garantir par le biais d'AIS et des logements sociaux également à des personnes ou familles qui pour une raison ou une autre sont exclus du marché locatif privé.

11. L'octroi d'un logement par le biais d'une AIS ou du CPAS , ni même l'accompagnement administratif et social, ne dispensent pas le locataire d'exécuter de bonne foi ses obligations résultant de ce bail. Un non-respect d'une obligation constitue une faute contractuelle. Si la faute contractuelle est grave , le tribunal sera tenu, par application des règles en la matière, de prononcer la résolution du bail aux torts et griefs du locataire.

En l'occurrence le locataire B. V. a certainement commis des fautes contractuelles: il n'a pas payé en 2021 le loyer à son échéance, il n'a pas remis les attestations requises au bailleur en temps utiles et il a eu un comportement inacceptable à l'égard des administrateurs de son bailleur. Même si ce comportement s'explique par ses problèmes psychologiques et mentaux, ils ne le justifient pas. Tant qu'il n'est pas déclaré incapable, monsieur V. B. a, à assumer la responsabilité pour ses actes et son comportement, en ce compris les conséquences de ceux-ci pour sa famille.

12. La demanderesse, à juste titre, ne poursuit cependant pas la résolution du bail, et le tribunal n'a pas à se prononcer, sur la question si les fautes contractuelles commises par le défendeur justifient la résolution du bail à ses torts et griefs avec l'expulsion de sa famille pour conséquence !

13. La demanderesse poursuit la validation de son congé sans motifs notifié pour le 31/10/2022 étant la date de fin de la 121ème année du bail.

Il n'est pas discuté que les défendeurs et leur famille rentrent toujours dans les conditions d'octroi d'un logement par le biais d'une AIS et pour autant que l'accompagnement social et administratif soit une condition légale, il est démontré à suffisance de droit que cette condition est remplie.

Il est démontré également, à suffisance de droit, par des présomptions convergentes et des faits de notoriété publique par rapport au marché locatif privé, que si la famille B. se verrait expulsé de l'appartement qu'ils occupent depuis 12 ans, elle se retrouvera dans la rue ou dans un logement d'une qualité redoutable.

Il n'est pas contesté, ni sérieusement contestable, que BA ASBL est en droit pour mettre fin au bail à la fin d'un triennat se terminant 31/10/2022, 31/10/2025,

Cependant, l'AIS ne fait valoir aucun motif ou intérêt « personnel » pour mettre fin au bail et le résultat de son congé est contraire à son but social, aux conditions de son agrégation et à ses obligations d'ordre publique. En ces circonstances, le droit au logement des locataires prime sur le droit de l'AIS de mettre fin au bail. L'exercice de ce droit constitue, par conséquent, en ces circonstances un abus de droit tel que définit par la Cour de Cassation en son arrêt 8 février 2001.

14. Étant donné, que les défendeurs accusaient un retard de loyer au moment du dépôt de la requête, et que, le défendeur est responsable de l'entente perturbée entre parties, le tribunal considère que chaque partie succombe au sens de l'article 1071 du code judiciaire et les condamnera chacune à la moitié des dépens.

15.

Décision

Le Juge de Paix,

Déclare l'action recevable, mais non fondée.

Condamne chacune des parties à la moitié des dépens : taxés jusqu'ores, dans le chef de la partie demanderesse

- la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne :	22,00€
- l'indemnité de procédure :	105,00€
- total:	127,00 €

taxés jusqu'ores, dans le chef de la partie défenderesse à ZERO EUR.

Déclare le présent jugement exécutoire par provision.

Le Juge de Paix condamne B. A. I. S. ASBL, avec le numéro de(...), au paiement du droit de mise au rôle de 25,00 €. Ce droit de mise au rôle doit être payé à l'Etat Belge sur invitation.

Le Juge de Paix condamne solidairement au paiement du droit de mise au rôle de 25,00 €:

V. B. , ayant pour numéro de registre national(...)

N. N. , ayant pour numéro de registre national (...).

Ce droit de mise au rôle doit être payé à l'Etat Belge sur invitation.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du 19 juin 2023 de la Justice de paix du troisième canton de Bruxelles, par le Juge de Paix Martine MOSSELMANS, assistée du greffier délégué Lahcen NKHILI

...