



	Expédition		Titre européen
Numéro de répertoire 2022 / 1003	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 20 avril 2022	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 20A784			

ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du canton de
Saint-Josse-Ten-Noode

JUGEMENT
après délibéré

Présenté le
Non enregistrable

1003

Le juge de paix suppléant prononce le jugement suivant **après délibéré** dans l'affaire de:

- SRL [REDACTED] dont le siège social est établi à [REDACTED]
[REDACTED]

ayant pour avocat Maître Tom Messiaen, dont les bureaux sont situés à 9031 Gand, Deinseseenweg 114

partie demanderesse

, ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domicilié à [REDACTED]

ayant pour avocat Maître Olivier Stein, dont les bureaux sont situés à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Chaussée de Haecht 55

partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse « Srl [REDACTED] » a introduit la cause par citation signifiée le 12 juin 2020 au défendeur, Monsieur [REDACTED] en vue de l'audience d'introduction du 24 juin 2020 où la cause a été remise à l'audience du 12 août 2020 ;

Lors de l'audience du 12 août 2020 un premier calendrier judiciaire de mise en état a été prononcé sur pied de l'article 747 § 2 CJ fixant la cause à l'audience du 17 décembre 2020 ;

Les parties ne s'accordant pas sur l'état d'insalubrité des lieux occupés par le défendeur, le Tribunal a par jugement du 17 décembre 2020 ordonné une vue des lieux le 19 janvier 2021 dans la station service désaffectée litigieuse où il a constaté le caractère totalement insalubre et inhabitable des lieux ;

Un second calendrier judiciaire de mise en état après visite des lieux a été prononcé sur base de l'article 747§2 CJ le 8 avril 2021 ;

1003

Le défendeur a conclu le 22 avril 2021 dans le délai qui lui était imparti (pour le 17 mai)

La demanderesse a déposé ses conclusions hors délai le 14 juillet 2021 au lieu du 17 juin 2021 au plus tard ;

Lors de l'audience de plaidoiries du 10 février 2022, le défendeur a demandé l'écartement des débats des conclusions tardivement déposées par la demanderesse, et celles-ci seront par conséquent écartées des débats, et la cause a été plaidée et prise en délibéré ;

Le juge de paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces régulièrement déposées, et notamment :

- La citation , les conclusions du 30 octobre 2020, et un dossier de pièces inventorié de 1 à 9 pour la demanderesse ;
- Les conclusions précédemment déposées, mais plus particulièrement les conclusions après descente sur les lieux et un dossier inventorié de 5 pièces pour le défendeur ;

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

Motivation

I. LES FAITS

1. La partie demanderesse Srl [REDACTED] se définit dans ses conclusions du 30 octobre 2020 comme un *gestionnaire de bâtiments vacants* et elle définit son activité comme suit : *Elle met les bâtiments qui sont temporairement vacants, pour une durée indéterminée, en attendant la rénovation ou la démolition à la disposition d'occupants temporaires par le biais d'une occupation à titre précaire. Ceci vise à éviter les inoccupations structurelles de longue durée, ainsi que les conséquences négatives y afférentes (nuisances, criminalité, ...). A cette fin, elle conclut d'une part des contrats de collaboration et de gestion avec les propriétaires des bâtiments, et d'autre part des contrats d'occupation à titre précaire avec des candidats occupants ;*

1003

2. En l'espèce, la demanderesse a conclu le 31 mars 2010 une convention avec la SA K [REDACTED] [REDACTED] aux termes de laquelle elle s'obligeait en son article 5 à conclure une convention d'occupation précaire avec un occupant portant sur *un logement vide sis à la station service sise à [REDACTED] dans l'attente d'une nouvelle destination ;*
3. Cette convention prévoyait en son article 1 alinéa 2 que la demanderesse garantisse K [REDACTED] de la légalité de ses activités ***et que le logement satisfasse en tous temps aux dispositions légales ;***
4. Cette convention prévoyait à cet effet que le logement puisse être occupé après réalisation de « travaux de rafraichissement » décrits en son article 13 et pour lesquels un budget de départ à charge de K [REDACTED] d'environ 5.000 € avait été prévu ;
5. Dans le cadre de cette convention, la demanderesse a conclu le 14 avril 2015 une convention d'occupation précaire avec le défendeur portant sur les lieux litigieux, et dont l'article 1.4. lui faisait interdiction de s'y domicilier ;
6. L'article 2.2. du bail prévoyait que sa durée ne pouvait excéder 24 mois ;
7. Une somme de 803,48 € a été payée lors de la conclusion du bail couvrant les 16 jours à courir d'indemnité d'occupation pour le mois d'avril 2015 (108,48 €), 350 € de garantie locative et 2 X 142,50 € de frais administratifs et de « placement », et « l'indemnité d'occupation » mensuelle de base était fixée à 203,50 € à l'article 3.
8. L'article 6 du bail prévoyait l'établissement d'un état des lieux d'entrée par voie de photos digitales non versées au dossier des parties.

1003

9. Alors que la convention d'occupation précaire n'envisageait en son article 4 qu'une possibilité d'indexation annuelle, la demanderesse produit en pièce 7 de son dossier une seconde soi-disant « convention » du 6 octobre 2016 non signée par le défendeur portant « l'indemnité d'occupation » à 296,50 € alors que le défendeur produit en pièce 2 c un mail du 23 décembre 2016 de la demanderesse évoquant un montant « ancien » de 396,50 € à majorer à 404,50 € à dater du 1^{er} janvier 2017, puis en pièce 2.d. un mail du 11 décembre 2017 majorant celle-ci à 413 € ;

10. Déjà par mail du 17 août 2016, le défendeur a fait part de son incompréhension par rapport au quasi doublement de l'indemnité d'occupation initiale de 203 € et s'est plaint de l'isolation du bâtiment, de défaillances électriques, d'humidité et de champignons sur les murs ;

11. La SA K [REDACTED] a résolu la convention la liant à la demanderesse par lettre recommandée du 13 janvier 2020 ;

12. La demanderesse a notifié par mail du 28 janvier 2020 au défendeur la résolution de la convention dite « d'occupation précaire » avec effet au 13 février 2020 ;

13. Les parties n'ont pas trouvé d'accord sur une date de remise des clés, et par lettre de mise en demeure de quitter les lieux du 23 mars 2020, le conseil de la demanderesse a admis que de sérieux problèmes se posaient avec l'étanchéité de la toiture, que **l'immeuble était de facto inhabitable et que le maintien de l'occupation n'était pas sans risque pour la santé du défendeur** ;

14. Par mail du 29 octobre 2020 le responsable immobilier (« [REDACTED] ») de la demanderesse a adressé un reportage photographique des lieux à des destinataires non identifiés, pris sans vergogne unilatéralement en l'absence du défendeur en précisant : *d'une manière générale, ce me semble une situation malsaine et dangereuse. La pièce d'étude est la plus hygiénique (sic !) L'eau coule dans la cuisine. Pas trouvé d'habitant...* ;

1003

15. Nonobstant, le conseil de la partie demanderesse s'est cru autorisé à revenir sur ces propos, à contester l'inhabitabilité du logement lors de l'audience du 17 décembre 2020 et à susciter une inutile visite des lieux tant leur dégradation – constatée par le Tribunal et conforme au rapport photographique précité du 29 octobre 2020 - est avérée et mieux détaillée par rapport du 3 mars 2021 du conseil technique du défendeur ;

16. Le défendeur a déclaré par la voix de son conseil lors de l'audience de plaidoiries du 10 février 2022 avoir quitté les lieux en février 2021 ;

II. LES DEMANDES

1. Au dispositif de ses conclusions principales du 30 octobre 2020, la demanderesse demande au Tribunal de :

- valider le contrat d'occupation précaire du 14 avril 2015, ainsi que le congé donné le 13 février 2020 ;
- ordonner l'expulsion du défendeur ;
- condamner le défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation de 203,50 € par mois à dater du 14 février 2020 et aux dépens de l'instance ;

2. Au dispositif de ses conclusions après descente sur lieux 22 avril 2021, le défendeur demande reconventionnellement au Tribunal de :

- Condamner la demanderesse au paiement d'une indemnité de relocation correspondant à trois mois de loyer et une indemnité pour résolution fautive correspondant à trois autres mois de loyer, c'est-à-dire deux indemnités de 1.239 € chacune ;
- Condamner la demanderesse à lui rembourser les loyers indûment perçus depuis avril 2015 en contrepartie d'un bien insalubre c'est-à-dire 14.670 € à majorer des dépens liquidés dans son chef à l'indemnité de procédure de base de 1.440 € ;

1003

III. APPRECIATION

1° Quant à la qualification de la convention du 14 avril 2015 entre parties : bail de résidence principale et non convention d'utilisation précaire d'un logement

Lorsqu'une législation impérative encadre à l'instar du Code Bruxellois du Logement les relations contractuelles régissant la mise à disposition d'un logement par un bailleur à un preneur, la licéité d'une convention d'occupation précaire est intimement subordonnée à la justification objective de *l'existence de circonstances particulières lorsque le propriétaire se trouve dans une situation d'attente qui justifie que la loi sur les baux ne soient pas applicables* (Cass., 2 novembre 2017, AR C.16.0461N, cité par la demanderesse)

La Cour de Cassation a statué en matière de bail à ferme mais sa jurisprudence trouve comme en l'espèce à s'appliquer comme en l'espèce aux autres baux régis par des dispositions impératives.

La demanderesse relève ainsi à bon droit qu'il découle de cet arrêt que deux éléments essentiels doivent être présents pour valider une convention d'occupation précaire :

- a) L'intention des parties de ne créer qu'un droit d'utilisation précaire ;
- b) L'existence de circonstances particulières ;

a) Quant à l'intention des parties de ne créer qu'un droit d'utilisation précaire :

La convention de mise à disposition des lieux entre la demanderesse et la SA K [REDACTED] [REDACTED] date du 31 mars 2010 est formellement justifiée par la nécessité de faire occuper un immeuble inoccupé en attente d'une réaffectation pour éviter vols, squat, vandalisme et moins-value causée par le délabrement, ce qui est a priori légitime.

Le timing est par contre beaucoup moins légitime si l'on considère que ce n'est que 4 ans plus tard, que la soi disant « convention d'occupation précaire » est conclue prétendument pour une durée maximale de 2 ans...qui durera plus de 6 ans avant d'être résiliée...au total 10 ans plus tard sans qu'aucun projet concret de réaffectation de l'immeuble ne soit évoqué.

Tant la SA K [REDACTED] (non présente à la cause) que la demanderesse n'ont en vérité jamais eu l'intention de créer un droit d'utilisation précaire, mais bien de contourner les dispositions impératives du Code Bruxellois du Logement en matière de bail de résidence principale.

1003
[Redacted]**b) Quant à l'inexistence de circonstances particulières :**

L'invocation abstraite de l'attente d'une réaffectation de l'occupation d'un immeuble ne peut justifier le recours à une convention d'occupation précaire alors qu'il existe notamment des possibilités encadrées de recourir à des baux successifs de courte durée.

Une convention d'occupation précaire ne serait valide aux yeux du Tribunal par application de la jurisprudence de Cassation précitée que dans l'hypothèse où par exemple après délivrance d'un permis d'urbanisme, des circonstances particulières telles que la purge de recours administratifs, où l'achèvement d'une procédure d'appel d'offres à des entreprises justifierait légitimement qu'un immeuble soit rendu très rapidement libre d'occupation pour entamer des travaux

La convention d'occupation précaire du 14 avril 2015 censée mettre en œuvre la convention du 31 mars 2010 entre la demanderesse et la SA K [Redacted] n'est pas une convention d'occupation précaire valide mais une convention de bail de résidence principale frauduleuse à tous niveaux visant à contourner en autres les dispositions impératives des articles 4 à 14 des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, 219 sur l'état du bien loué, ainsi que 237 (vu la durée du bail de 6 ans) du Code Bruxellois du Logement

2° Quant à la nullité du contrat de bail tel que requalifié 14 avril 2015**a) Absence de fondement de la demande principale**

Non contente de tenter de contourner les dispositions impératives du Code Bruxellois du Logement, en recourant de façon fallacieuse à une convention d'occupation précaire, la demanderesse s'est comportée en « marchand de sommeil » vis-à-vis du défendeur dont le statut de sans abri (pièce 1 de son dossier) n'a pu être régularisé :

- En doublant le montant de « l'indemnité d'occupation » au lieu de l'indexer ;
- En dépassant (lire triplant) la durée maximale d'occupation soi-disant précaire ;
- Soit en empochant purement et simplement le budget de départ d'environ 5.000 € prévu pour les travaux de rafraîchissement du logement, soit en le laissant se dégrader à un niveau que son propre « property manager » qualifie d'insalubre et dangereux ;

Le défendeur excipe de violations à son égard par la demanderesse des dispositions des articles 433 decies et 433 undecies du Code pénal, et les éléments rapportés suffisent en tout cas sur le plan civil à fonder l'annulation de la convention litigieuse sur base des articles 1131 et 1133 du Code civil.

Sur le plan civil conformément à l'adage « *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* » il est constant qu'un contrat dont l'objet ou la cause viole l'ordre public empêche une partie contractante d'en réclamer l'exécution en nature ou par équivalent, ou encore d'agir en résolution, ce contrat étant affecté d'une cause de nullité (v. L. DE ZUTTER, « *Réflexions sur la portée de l'adage « nemo auditur propriam turpitudinem allegans* », R.G.D.C., 2012, liv.10, p 498). La nullité du bail (dépourvu de d'objet et de cause licite)doit être prononcée.(Civ.fr.Bruxelles,8 mars 2016, J.L.M.B. , 2018,p. 165)

La demande principale est par conséquent non fondée, et elle est devenue de surcroit partiellement sans objet avec le départ du défendeur des lieux litigieux en février 2021 ;

b) Quant à la demande reconventionnelle

b.1) Remboursement des soi disant « indemnités d'occupation précaires » payées

Le propriétaire de l'immeuble K [REDACTED] - à supposer qu'il ait un intérêt légitime à faire valoir - a obtenu au travers de l'occupation du défendeur la contrepartie de gardiennage de son chancre urbain insalubre mis à disposition de ce dernier par l'entremise de la demanderesse.

Vu l'absence de cause licite à la convention du 14 avril 2015 , à sa nullité, et aux comportements frauduleux de la demanderesse visant à exploiter sans vergogne la vulnérabilité du défendeur, et à l'entretenir en cet état en l'empêchant de se domicilier dans les lieux loués, la demande reconventionnelle en remboursement de la totalité des sommes payées dans le cadre de cette convention liquidée sans contredit à la somme de 14.670 € en page 6 des dernières conclusions du défendeur apparaît juste et fondée.

b.2) Indemnités de relocation et pour résolution fautive de 2 X 1.239 €

Le défendeur s'est maintenu dans les lieux près d'un an après notification du congé irrégulier qui lui a été notifié pour le 13 février 2020, et a disposé d'un délai suffisant pour se reloger au moment qui lui convenait le mieux et ne peut par conséquent prétendre à une indemnité de relocation.

L'indemnité pour résolution fautive limitée à 3 mois de loyers par le défendeur est par contre amplement fondée, particulièrement si l'on a égard aux dispositions de l'article 237§4 du Code Bruxellois du Logement et la demande d'indemnité de 1.239 € est fondée.

Décision

Le Tribunal décide de :

Déclarer la **demande principale** recevable et non fondée ;

Dire la **demande reconventionnelle** recevable et partiellement fondée ;

Prononcer par conséquent l'annulation du bail consenti le 14 avril 2015 sous intitulé de convention précaire d'occupation par la demanderesse Srl [REDACTED] [REDACTED] au défendeur, et la condamner à rembourser au défendeur la totalité des sommes payées dans le cadre de cette convention, soit **14.670 €** et aux dépens de l'instance liquidés dans le chef du défendeur à l'indemnité de procédure réclamée au taux de base de 1.440,00 €, à 20 € (contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne) et à 272,84 € (frais citation);

Déclare le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans cantonnement.

Le juge de paix suppléant condamne SRL [REDACTED] avec le numéro de BCE [REDACTED] au paiement du droit de mise au rôle de 50,00 €. Ce droit de mise au rôle doit être payé à l'Etat Belge sur invitation.

Déclare le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans cantonnement.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du **20 avril 2022** de la Justice de paix du canton de Saint-Josse-Ten-Noode, par le juge de paix suppléant [REDACTED] assisté du Greffier dél. [REDACTED]

Le Greffier dél,

Le juge de paix suppléant,

