



	Expédition	Titre européen	
	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé <b>22 novembre 2023</b>	le €  DE:	le €  DE:	le €  DR:
Numéro de rôle <b>22A4715/8</b>			

ne pas présenter au receveur

Justice de paix  
du canton  
d'Ixelles

**JUGEMENT**

Présenté le
Non enregistrable



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

- Y [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domicilié à [REDACTED]  
[REDACTED] qui réside à [REDACTED]

- T [REDACTED] domicilié à [REDACTED] [REDACTED] qui réside à [REDACTED],  
[REDACTED]

ayant tous deux pour avocat Maître L [REDACTED] dont les bureaux sont situés à [REDACTED]  
[REDACTED]

**parties demandereses**

- **société à responsabilité limitée V** [REDACTED] inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises  
sous le numéro [REDACTED] qui a son siège à [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

**partie défenderesse**

### Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 15 décembre 2022. Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

Vu l'ordonnance, conformément à l'article 747 § 1 C.J., du 10 janvier 2023, rép. 2023/50, fixant les délais pour conclure et la date des plaidoiries.

A l'audience publique du 16 février 2023 l'affaire a été remise contradictoirement à l'audience publique du 21 septembre 2023.

Le Juge de Paix a entendu la partie demanderesse à l'audience publique du 21 septembre 2023 à laquelle la partie défenderesse n'était pas présente ou représentée et le Juge de Paix a ensuite pris l'affaire 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

Par convention signée le 5 novembre 2020, la s.r.l. V [REDACTED] donné en location à Monsieur Y [REDACTED] une chambre dans l'immeuble à [REDACTED] - apparemment celle portant le numéro 5 - pour une durée d'un an, prenant cours le même jour. A l'expiration de cette année, Monsieur [REDACTED] a continué à occuper les lieux sans opposition de la s.a. V [REDACTED] de sorte que le bail est devenu un bail de neuf ans.

Il plaide la nullité du bail parce qu'ayant une cause illicite en ce sens que la s.r.l. V [REDACTED] aurait cherché à tirer un profit anormal de sa situation de vulnérabilité. Il lui réclame 10.000 EUR à titre de remboursement des loyers payés, une indemnité de 7.200 EUR et 3.600 EUR d'indemnité de relogement. Subsidiairement, il demande d'ordonner à la commune d'Ixelles et aux services de police de la zone de Bruxelles-Capitale de produire le relevé des inscriptions à l'adresse litigieuse pour les deux dernières années et l'ensemble des procès-verbaux d'intervention visant des faits s'étant produit dans l'immeuble concerné.

Monsieur Y [REDACTED] ne prouve pas s'être trouvé dans une situation de vulnérabilité particulière : il dispose d'une carte d'identité belge et d'un numéro de registre national, ce qui indique qu'il séjourne régulièrement en Belgique. Aucun autre élément n'est produit ou même invoqué pour étayer une cause alternative de vulnérabilité. Il ne prouve pas de cause illicite du contrat.

En revanche, il ressort des pièces du dossier que le bien loué ne répondait pas aux conditions de salubrité, de sécurité et d'habitabilité permettant de le mettre en location. Pour cette raison, le bail sera déclaré nul.

Compte tenu de cette nullité, Monsieur Y [REDACTED] peut prétendre au remboursement des loyers qu'il a payés mais il doit néanmoins au bailleur une indemnité pour l'occupation des lieux. Monsieur Y [REDACTED] produit plusieurs preuves de paiement de loyers par virement bancaire et affirme avoir payé d'autres loyers de la main à la main, à la demande de la bailleuse, sans en obtenir reçu. En conclusions, la s.r.l. [REDACTED] a contesté l'existence de paiements en espèces. Nous n'avons aucune certitude quant aux montants qui ont été payés (ou pas). Nous constatons qu'après expiration de l'année pour laquelle le bail avait initialement été conclu, Monsieur Y [REDACTED] a choisi de rester sur place, et ce pendant de nombreux mois. Lorsque, selon ses dires, il a craint le bailleur, il a trouvé une solution pour rapidement quitter la chambre qu'il louait. Il s'ensuit que Monsieur Y [REDACTED] doit avoir estimé qu'il avait un certain avantage à l'occupation des lieux. Dans ces conditions, Nous considérons que la demande de remboursement de loyers n'est pas fondée.

La demande de paiement d'une indemnité égale à non moins de 18 mois de loyers et de 3.600 EUR d'indemnité de relogement, motivée par les tentatives d'expulsion dont Monsieur Y [REDACTED] aurait été victime, n'est pas explicitée en conclusions. Nous réserverons à statuer à ce sujet.



Monsieur T [REDACTED] ne se prévaut pas d'un bail. Il affirme avoir passé quelque temps sur place, pour préserver les biens de Monsieur [REDACTED] lorsque ce dernier a quitté les lieux par crainte d'agressions de la part de sbires de la s.r.l. V [REDACTED] afin d'aider les autres occupants parce qu'il s'estimait mieux à même de faire valoir leurs droits.

Tout en Nous insurgant contre toute voie de fait qui aurait été commise, il n'en demeure pas moins qu'à supposer que voies de fait il y aurait eu en l'espèce, Monsieur T [REDACTED] ne prouve pas le moindre préjudice dans son chef en résultant. A le lire, il s'en est (heureusement) sorti avec une grosse peur, ce à quoi il devait nécessairement s'attendre puisqu'il affirme être venu sur place précisément dans le but de s'opposer à des tentatives d'agression qu'il pressentait. Sa demande en paiement de dommages et intérêts sera par conséquent rejetée.

\*

Avant la présente procédure, la s.r.l. V [REDACTED] n'a à aucun moment réclamé le paiement de montants en souffrance à Monsieur [REDACTED] ce qui donne à penser qu'elle s'estimait reple de ses droits à son égard. Compte tenu de cette circonstance, de la nullité du bail ayant lié Monsieur Y [REDACTED] et la s.r.l. [REDACTED] et de l'état du bien ayant fait l'objet de la location, nous considérons que la s.r.l. V [REDACTED] ne démontre pas être créancière à l'égard de Monsieur [REDACTED]. Sa demande reconventionnelle de cette dernière tendant au paiement de loyers en souffrance sera déclarée non fondée. La demande en résolution du bail est aussi rejetée puisque le bail a été déclaré nul. De surcroît, la s.r.l. [REDACTED] n'est, au moment où Nous statuons, plus propriétaire des lieux.

### Décision

Le Juge de Paix,

En ce qui concerne la demande principale de Monsieur Y [REDACTED] contre la s.r.l. [REDACTED]

Déclare que le bail ayant lié les parties est nul.

Dit la demande non fondée en ce qu'elle tend au remboursement de loyers.

Réserve à statuer pour le surplus.

En ce qui concerne la demande principale de Monsieur T [REDACTED] contre la s.r.l. [REDACTED]

Dit la demande recevable mais non fondée.



En ce qui concerne la demande reconventionnelle de la s.r.l. V [REDACTED] contre Monsieur Y [REDACTED]

Dit la demande recevable mais non fondée.

Réserve les dépens.

Ce jugement est prononcé par défaut à l'audience publique du **22 novembre 2023** de la Justice de paix du canton d'Ixelles, par le **Juge de Paix Veronique Gebbink**, assistée du **greffier Bart Van der Meeren**.