



	Expédition	Titre européen	
	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 22 novembre 2023	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 22A4713/8			

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:

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

ayant pour avocat Maître Louis Masure, dont les bureaux sont situés à [REDACTED]

partie demanderesse

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

partie défenderesse

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

- Société privée à responsabilité limitée [REDACTED], inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro [REDACTED] qui a son siège à [REDACTED]

avant tous deux pour avocat Maître D [REDACTED] dont les bureaux sont situés à [REDACTED]

parties intervenant volontairement

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 art. 747 § 1 C.J. du 10 janvier 2023, rép. 2023/48.

Vu la requête en intervention volontaire du 18 juillet 2023.

Le Juge de Paix a entendu la partie demanderesse et les parties intervenants volontairement à l'audience publique du 21 septembre 2023 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

Monsieur M [REDACTED] Nous demande, à titre principal, de constater, conformément à l'article 1700 de la loi du logement, l'existence d'un contrat de bail entre lui-même et la s.r.l. V [REDACTED] portant sur la chambre numéro [REDACTED] dans l'immeuble sis à Ixelles, [REDACTED] et de rouvrir les débats concernant les questions de responsabilité entre les parties. Il demande aussi de lui accorder le bénéfice de l'assistance judiciaire en vue de le dispenser des frais relatifs aux mesures d'instruction qu'il sollicite à titre subsidiaire ou celles que Nous estimerions nécessaire d'ordonner.

La s.r.l. V [REDACTED] qui n'a pas comparu à l'audience des plaidoiries, a déposé des conclusions aux termes desquelles elle conteste avoir jamais conclu un bail avec Monsieur [REDACTED]. Elle considère que l'occupation des lieux par ce dernier s'inscrit dans le cadre d'une d'occupation précaire.

La circonstance qu'aucun contrat écrit n'ait été signé, que Monsieur M [REDACTED] n'ait pas mis en demeure la s.r.l. V [REDACTED] de signer un bail écrit et n'ait pas rapement demandé en justice la reconnaissance d'un bail en sa faveur, qu'aucun état des lieux d'entrée n'ait été établi, que Monsieur M [REDACTED] ne produise pas la preuve de la constitution d'une garantie locative et qu'il ne produise pas la preuve d'un seul virement bancaire au crédit du compte de la s.r.l. V [REDACTED] ne signifie pas qu'il n'y a pas eu de convention de bail entre ces parties. Lorsque le 5 novembre 2022, Monsieur M [REDACTED] déclaré à la police qu'il ne disposait pas d'un contrat de bail, tout porte à croire qu'il vouait parler d'un contrat écrit. Il Nous semble en effet tout-à-fait improbable qu'en matière de contrat, il distingue la différence entre les notions juridiques que sont le negotium et l'instrumentum.

La s.r.l. [REDACTED] a par contre écrit que Monsieur M [REDACTED] occupait les lieux en vertu d'une convention d'occupation précaire (page 5 de ses conclusions additionnelles et de synthèse). Cela exclut que Monsieur M [REDACTED] ait squatté les lieux puisque le propriétaire à l'époque a reconnu qu'il y avait eu convention entre eux.

Si l'objet de cette convention avait été une occupation précaire, le propriétaire des lieux n'aurait, dans la logique des choses, pas manqué de s'en ménager la preuve en faisant signer à son cocontractant un écrit en ce sens. Tel n'a pas été le cas.

Nous constatons qu'il y a eu (a) une convention conclue entre les parties, (b) la mise à disposition de lieux et (c) à tout le moins un paiement en faveur du propriétaire. A défaut de preuve par le propriétaire du fait que l'intention des parties était de convenir d'une occupation précaire, la relation contractuelle sera qualifiée de bail.

Au vu des pièces produites par Monsieur M [REDACTED] Nous avons le sentiment que les lieux ne correspondaient pas aux exigences minimum de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. La constatation de l'existence d'un bail est par conséquent faite sous réserve de l'examen de sa validité.

Nous réserverons à statuer sur le surplus des demandes de Monsieur M [REDACTED] et sur la demande reconventionnelle de la s.r.l. V [REDACTED]

*

Par ailleurs, les s.r.l. S [REDACTED] et E [REDACTED] ont acquis l'immeuble litigieux en date du 3 mars 2023. Elles sont intervenues volontairement à la procédure. Ces sociétés et Monsieur M [REDACTED] Nous demandent de leur donner acte d'un accord transactionnel entre eux, ce que Nous ferons.

Décision

Le Juge de Paix,

En ce qui concerne la demande principale de Monsieur M [REDACTED] à l'encontre de la s.r.l. [REDACTED]

Reconnaît, en application de l'article 218 du CBL, l'existence d'un contrat de bail conclu entre Monsieur M [REDACTED] et la s.r.l. [REDACTED] et renvoie l'affaire au rôle pour le surplus.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de la s.r.l. V [REDACTED] à l'encontre de Monsieur M [REDACTED]

Réserve à statuer et renvoie l'affaire au rôle.

En ce qui concerne la demande de Monsieur M [REDACTED] et la s.r.l. S [REDACTED] et de la s.r.l. E [REDACTED]

Donne acte aux parties de leur accord transactionnel tel que transcrit dans les conclusions annexées.

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**.

Conclusions déposées
à l'audience publique
du 21/9/2013 Le Juge de paix,

CONCLUSIONS D'ACCORD

J. Gill

ENTRE :

Monsieur M [redacted] né le [redacted] (RN :
[redacted] de nationalité [redacted] résidant a [redacted]
Ixelles mais faisant élection de domicile au cabinet de son conseil [redacted]
[redacted]

Requérant,

Ayant pour conseil Me L [redacted], avocat, dont le cabinet est établi [redacted]
[redacted]

ET :

1. La SRL S [redacted] dont le siège social est situé à [redacted]
Bruxelles, Boulevard du Souverain 288 et ;

2. La SRL E [redacted] dont le siège social est situé à [redacted]
[redacted]

Requérantes en intervention volontaire ;

Ayant toutes les deux pour conseil Maître D [redacted] avocat au Barreau de
Bruxelles, dont le cabinet est établi à [redacted]
[redacted]

JUSTICE DE PAIX DU CANTON D'IXELLES
RG. : 22/A/4713/8

* *
*

DM

LES PARTIES EXPOSENT PREALABLEMENT

A.

Les requérantes en intervention sont propriétaires de l'immeuble sis à 1050 Bruxelles, [REDACTED] depuis le 3 mars 2023.

Le requérant réside dans la chambre n° [REDACTED] sise au 1^{er} étage de l'immeuble depuis le mois de juin 2022.

Le requérant a déposé une requête le 12 décembre 2022 à l'encontre de la SRL V [REDACTED] cette dernière étant alors propriétaire des lieux. Il y dénonce les pratiques de la SRL V [REDACTED] dans l'immeuble concerné et sollicite des mesures avant dire droit d'expertise et d'audition ainsi que des condamnations pécuniaires (restitution des loyers perçus, indemnisation d'un dommage moral du fait des pratiques de marchand de sommeil de ladite société, ...).

La SRL V [REDACTED] introduit une demande reconventionnelle par voie de conclusions.

B.

Les requérantes en intervention ont acquis l'immeuble par acte du 3 mars 2023. Des contacts ont été entrepris avec le requérant afin de clarifier la situation dans l'immeuble et de sécuriser les lieux.

Le requérant n'a jamais formulé le moindre grief à l'égard des requérantes en intervention.

Le 18 juillet 2023, les requérantes en intervention ont déposé une requête en intervention dans le cadre de la procédure opposant le requérant à la SRL V [REDACTED]. Dans cette requête, elles sollicitent du juge de paix du canton d'Ixelles qu'il dise pour droit que le requérant occupe les lieux sans titre ni droit et que son expulsion soit, en conséquence, ordonnée (ou, à titre subsidiaire et dans l'hypothèse où le tribunal venait à conclure à l'existence d'un contrat de bail pour l'occupation des lieux, que ce bail soit résolu aux torts et griefs du requérant en raison de défauts de paiement et que son expulsion soit ordonnée).

C.

L'affaire est fixée pour plaidoiries le 21 septembre 2023.

D.

Suite aux négociations intervenues entre les parties, et après des concessions réciproques réelles, celles-ci ont convenu de mettre fin au litige les opposants, suivant les modalités et conditions définies par la présente convention de transaction.

EN SUITE DE QUOI IL A ÉTÉ CONVENU

Article 1 Convention de transaction

La présente convention constitue une convention de transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

Article 2 Règlement transactionnel

2.1.

À titre transactionnel, sans reconnaissance préjudiciable pour ce qui n'est pas expressément précisé, les parties s'accordent amiablement pour mettre un terme amiable à l'occupation de la chambre n° [REDACTED] (1^{er} étage) de l'immeuble sis [REDACTED] (Ixelles) et sur la libération rapide des lieux.

La présente convention ne se prononce pas sur l'existence ou l'absence d'un contrat de bail/d'un contrat d'occupation précaire entre la SRL V [REDACTED] et le requérant pour l'occupation des lieux précités.

Il sera demandé au tribunal d'acter ce qui suit :

- Acter que le requérant remet, à l'audience du 21 septembre 2023, la clé sécurisée reçue le 26 mai 2023.
- Acter que le requérant s'engage à libérer volontairement les lieux pour le 30 septembre 2023 au plus tard.
- A défaut pour le requérant de libérer les lieux pour l'échéance 30 septembre 2023, ordonner que dans les 48 heures de la signification du jugement à intervenir, le requérant soit tenu de remettre les lieux loués sis à 1050 Bruxelles, [REDACTED] à la libre disposition des requérantes en intervention et, à défaut de ce faire, autoriser son expulsion et celle de tous ceux qui pourraient se trouver dans les lieux de son chef. Faire mettre leurs meubles et effets sur la voie publique à ses risques et périls, au besoin avec l'aide de la force publique.
- À défaut pour le requérant de libérer les lieux pour l'échéance 30 septembre 2023, condamner le requérant à une indemnité d'occupation journalière de **20,00 euros** à dater du 1^{er} octobre 2023.
- Acter que sous la condition de la libération effective des lieux au plus tard pour l'échéance du 30 septembre 2023, un solde de compte interviendra entre parties, chacune des parties déclarant n'avoir plus aucun grief ou autres réclamations à faire valoir à l'encontre de l'autre partie concernant l'occupation des lieux.
- Acter que la partie requérante renonce à toute réclamation de dommages et intérêts à l'encontre des requérantes en intervention du chef d'éventuels troubles dans leur occupation des lieux et/ou d'indisponibilité.
- Déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution, ni possibilité de cantonnement.

- Chacune des parties supportera ses propres dépens. Les droits de mise au rôle resteront à charge de la partie qui a introduit le recours.

2.2. Moyennant l'exécution des obligations précitées les parties renoncent à leurs prétentions respectives dans le cadre de la procédure actuellement pendante devant la justice de paix du canton d'Ixelles ; chacune des parties déclarant n'avoir plus aucun grief à faire valoir à l'encontre des autres parties concernant l'occupation des lieux.

2.3. Chacune des parties supporteront leurs propres dépens. Les droits de mise au rôle resteront à charge de la partie qui a introduit le recours.

Article 3 Loi applicable et juridiction compétente

3.1.

La présente convention transactionnelle est régie par le droit belge.

3.2.

Tout litige résultant de la conclusion, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention ou tout litige ayant un rapport avec la présente convention sera de la compétence des juridictions de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles statuant en langue française.

Article 4 Dispositions finales

4.1.

Si l'une des dispositions de la présente convention venait à être déclarée nulle, cette nullité n'affectera pas la validité des autres clauses de la présente convention, celle-ci continuant à produire ses effets sans la disposition annulée.

Cependant, au cas où une telle disposition affecterait la nature même de la présente convention, les parties s'efforceront de négocier immédiatement et de bonne foi une disposition valable dont l'économie correspondra ou sera si proche que possible de l'effet de la disposition annulée.

4.2.

La présente convention lie les parties et leurs ayants-droits successifs. Les parties s'engagent donc à rendre opposables la présente convention à leurs ayants-droits successifs.

4.3.

Sauf dérogation expresse à la présente convention et à son application, la présente convention prime sur toute autre convention conclue entre les parties ou certaines d'entre elles.

**PAR CES MOTIFS,
PLAISE AU TRIBUNAL DE DONNER ACTE AUX PARTIES DE LEUR ACCORD TRANSACTIONNEL**

Et dans ce cadre :

- Acter que le requérant remet, à l'audience du 21 septembre 2023, la clé sécurisée reçue le 26 mai 2023.
- Acter que le requérant s'engage à libérer volontairement les lieux pour le 30 septembre 2023 au plus tard.
- A défaut pour le requérant de libérer les lieux pour l'échéance 30 septembre 2023, ordonner que dans les 48 heures de la signification du jugement à intervenir, le requérant soit tenu de remettre les lieux loués sis à 1050 Bruxelles, [REDACTED] à la libre disposition des requérantes en intervention et, à défaut de ce faire, autoriser son expulsion et celle de tous ceux qui pourraient se trouver dans les lieux de son chef. Faire mettre leurs meubles et effets sur la voie publique à ses risques et périls, au besoin avec l'aide de la force publique.
- À défaut pour le requérant de libérer les lieux pour l'échéance 30 septembre 2023, condamner le requérant à une indemnité d'occupation journalière de **20,00 euros** à dater du 1^{er} octobre 2023.
- Acter que sous la condition de la libération effective des lieux au plus tard pour l'échéance du 30 septembre 2023, un solde de compte interviendra entre parties, chacune des parties déclarant n'avoir plus aucun grief ou autres réclamations à faire valoir à l'encontre de l'autre partie concernant l'occupation des lieux.
- Acter que la partie requérante renonce à toute réclamation de dommages et intérêts à l'encontre des requérantes en intervention du chef d'éventuels troubles dans leur occupation des lieux et/ou d'indisponibilité.
- Déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution, ni possibilité de cantonnement.
- Chacune des parties supportera ses propres dépens. Les droits de mise au rôle resteront à charge de la partie qui a introduit le recours.

*

Fait à Bruxelles, le 21 septembre 2023

Pour les requérantes en intervention (SRL E [REDACTED] et SRL S [REDACTED])



Pour le requérant Monsieur M [REDACTED]



