



numéro de répertoire 2024/
date de la prononciation 31/01/2024
numéros de rôle

ne pas présenter à l'inspecteur

expédition

délivrée à	délivrée à	délivrée à
le € BUR	le € BUR	le € BUR

JUG-DIV

Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

Jugement

1^{ère} chambre affaires civiles

présenté le
ne pas enregistrer

**Appel justice de paix – article 159 de la Constitution – écartement d’une norme légale par le juge (non)
– moratoire hivernal – dérogation (non)**

Jugement contradictoire partiellement définitive

EN CAUSE DE :

Monsieur T , NN domicilié à Bruxelles,

Partie appelante,

Représentée par Me A. Stamatopoulos, avocat à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 283/21, as@dch.eu;

CONTRE :

Madame D , NN , domiciliée à Bruxelles,

Partie intimée,

Représentée par Me , avocat à

** ** *

En cette cause, prise en délibéré à l’audience publique du 10 janvier 2024, le tribunal prononce le jugement suivant, après avoir :

Vu les pièces de la procédure, et notamment :

- le jugement prononcé par le juge de paix d’Uccle le 13 septembre 2023, dont aucun acte de signification n’est vanté ni produit ;
- la requête d’appel déposée pour M. au greffe du tribunal, via e-deposit, le 24 novembre 2023;

Entendu les conseils des parties à l’audience publique du 10 janvier 2024.

** ** *

I. ANTECEDENTS ET OBJET DE L’APPEL

1.

Mme loue à M. un appartement situé à 1180 Bruxelles, rue suivant contrat de bail de résidence principale conclu le 3 juin 2014 pour une durée de neuf ans, soit jusqu’au 2 juin 2023.

Le loyer mensuel de base a été fixé à la somme de 650 € + 20 € de forfait pour charges communes et 20 € de provision pour les autres consommations.

2.
M. n'a pas régulièrement payé son loyer et a accusé des arriérés importants.

Un premier plan d'apurement lui a été octroyé en 2021, lequel n'a pas été respecté.

3.
Par courrier recommandé avec accusé de réception du 29 novembre 2022, Mme a notifié à M. le renon pour la fin du bail au 2 juin 2023, conformément à la durée prévue du contrat.

4.
M. s'est toutefois maintenu dans les lieux au-delà de cette date, tout en accumulant des arriérés de loyers.

5.
Suite à une médiation tenue en avril 2023, un deuxième plan d'apurement lui a été consenti, lequel n'a pas non plus été respecté.

6.
Par une requête du 13 juin 2023 fondée sur l'article 1344bis du Code judiciaire, Mme a alors saisi le juge de paix d'Uccle aux fins de :

- à titre principal, condamner M. à lui payer la somme de 4.580 € à titre d'arriérés de loyers et charges et le condamner à payer une indemnité de résolution de trois mois de loyers + intérêts ;
- à titre subsidiaire, condamner M. à lui payer la somme de 4.580 € à titre d'arriérés de loyers et charges et de valider le congé donné le 2 juin 2023.

Dans les deux cas, elle a sollicité de :

- Libérer la garantie locative à son profit, en déduction partielle des sommes dues ;
- Condamner M. à quitter les lieux loués dans le mois de la signification, sous peine d'en être expulsé ;
- Le condamner, jusqu'à libération effective des lieux, à payer une indemnité d'occupation de 650€ par mois + intérêts.

Enfin, et en tout état de cause, elle a demandé au juge de réserver à statuer sur les éventuels dégâts locatifs, de condamner M. aux dépens et de déclarer le jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement.

7.
Par un jugement contradictoire du 13 septembre 2023, le juge de paix d'Uccle a fait droit à ces demandes dans la mesure suivante:

- Il a condamné M. aux arriérés de loyers s'élevant à cette date à la somme de 5.200 €, tout en lui octroyant des termes et délais avec clause de déchéance ;
- Il a validé le congé donné par Mme le 2 juin 2023, mais en prorogeant le délai de préavis jusqu'au 30 novembre 2023 ;
- Il a condamné M. à quitter les lieux loués à la date du 30 novembre 2023, sous peine d'en être expulsé ;
- Il a autorisé dans cette hypothèse que l'expulsion ait lieu à partir du 1^{er} décembre 2023, nonobstant le moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du logement.

8.

Par une requête du 24 novembre 2023, M. [redacted] a interjeté appel de ce jugement et demandé de dire pour droit que l'expulsion de M. [redacted] ne pourra intervenir entre le 1^{er} novembre 2023 et le 15 mars 2024.

Dans le cas où une expulsion serait bel et bien mise en œuvre avant cette date, il a demandé de dire pour droit qu'il s'agirait d'une faute en lien causal avec un dommage dans son chef, qu'il conviendrait de réparer en équité.

Il a également demandé, aux termes de sa requête, de mettre les entiers dépens de l'instance à charge de Mme [redacted]

9.

A l'audience d'introduction, les parties sont convenues de renvoyer la cause devant une chambre de débats succincts, sur pied de l'article 1066 du Code judiciaire.

10.

A l'audience de remise devant ladite chambre, M. [redacted] a précisé ne pas contester la décision du juge de paix concernant les arriérés de loyers et la validité du congé, mais bien seulement la dérogation au moratoire hivernal autorisée par le premier juge. En ce sens, sa demande ne consiste donc pas en une « mise à néant » du jugement dont, comme sollicité en termes de requête, mais bien d'une réforme partielle de celui-ci, sur le seul point du moratoire hivernal.

II. RECEVABILITE DE L'APPEL

11.

L'article 1051, al. 1, du Code judiciaire énonce que « le délai pour interjeter appel est d'un mois à partir de la signification du jugement ».

Ce délai est d'ordre public¹.

12.

À l'audience, aucune des parties n'a pas produit d'acte de signification du jugement dont appel, ni prétendu que celui-ci avait été signifié.

Il y a donc lieu de considérer que le délai d'appel prévu à l'article 1051 du Code judiciaire n'a pas commencé à courir et que, par conséquent, l'appel n'est pas tardif.

Par ailleurs, la recevabilité de l'appel n'est pas contestée, alors que celui-ci est régulier en la forme.

L'appel sera donc déclaré recevable.

¹ Cf. art. 860, al. 2, et art. 865 du Code judiciaire, ainsi que : Cass., 12 décembre 1996, R.G. n° C.96.0008.F, *Arr. Cass.*, 1996, p. 1204 ; *Pas.*, 1996, I, p. 1275 (« la déchéance résultant de la tardiveté de l'appel doit être prononcée d'office par le juge ») ; Cass., 27 mai 2011, R.G. n° C.10.0197.N et C.10.0205.N, *Arr. Cass.*, 2011, p. 1383 ; *Pas.*, 2011, p. 1501 (« les règles légales en matière de recevabilité de l'appel en matière civile relèvent de l'ordre public ») ; Cass., 7 septembre 2012, R.G. n° C.11.0667.N, *Arr. Cass.*, 2012, p. 1891 ; *Pas.*, 2012, p. 1620.

III. MORATOIRE HIVERNAL

13.

L'article 233^{duodecies} du Code bruxellois du logement², inséré par l'ordonnance du 22 juin 2023 entrée en vigueur le 31 août 2023, stipule ce qui suit :

« § 1^{er}. Sous réserve de l'exécution des décisions administratives prises sur la base de l'article 8 ou des articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale, aucune expulsion d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail visé à la section 2bis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ne peut être exécutée du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante.

Il peut être dérogé à cette interdiction, par une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion pour les hypothèses visées aux 2°, 3°, 4°, lorsque:

1° une solution de relogement est disponible ou que le locataire a quitté le logement;

2° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233^{undecies}, § 1^{er};

3° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible;

4° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.

Le tribunal statue sur la dérogation au moratoire hivernal dans la décision ordonnant ou autorisant l'expulsion, (...) après avoir entendu les parties » (c'est le tribunal qui met en exergue).

14.

En l'espèce, il n'est pas contesté par les parties que le litige porte sur un bail de résidence principale, à Bruxelles. Il n'est pas davantage contesté que M. ne se trouve dans aucun des trois cas permettant de déroger au moratoire hivernal.

15.

Malgré cela, le premier juge a autorisé son expulsion « *nonobstant le moratoire hivernal* » à partir du 1^{er} décembre 2023, pour les motifs suivants :

« Un contrat de bail a été signé entre la bailleuse (la partie demanderesse) et le locataire (partie défenderesse) concernant le bien situé à

Le loyer (provision/forfait de charges inclus) s'élève actuellement à 650 euros par mois.

Le juge de paix a tenté de concilier les parties.

Il y a lieu de valider le congé à la date du 2 juin 2023.

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.

Au vu des éléments de la cause, il convient de proroger le délai de préavis jusqu'au 30 novembre 2023,

² Inséré par l'ordonnance du 22 juin 2023 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 (M.B., 21 août 2023). Cette ordonnance est entrée en vigueur le 31 août 2023 et elle est depuis lors d'application immédiate, puisqu'elle est une règle de procédure (art. 3 du Code judiciaire).

avec la faculté pour la partie demanderesse de faire expulser la partie défenderesse des lieux loués à la date du 1^{er} décembre 2023 (...).

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'Etat, 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 projet constitue une ingérence dans le droit de propriété du bailleur. Un telle ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un 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.'

Pour conclure :

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

Le juge de paix estime établi que l'article 233duodécies CBL, 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^{er} 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 entre les parties permettant l'expulsion, le législateur belge 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.

(...) »

16.

Ce raisonnement manque en droit.

L'article 159 de la Constitution habilite le pouvoir judiciaire à écarter uniquement les normes à valeur

réglementaire contraires à la Constitution, non les normes à valeur *législative* (l'ordonnance bruxelloise du 22 juin 2023 étant une norme à valeur législative : art. 39 et 134 de la Constitution ; art. 4,6 et 7 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises).

Il autorise les juridictions de l'ordre judiciaire à effectuer un contrôle de légalité des arrêtés et règlements généraux, mais non un contrôle de constitutionnalité des actes législatifs, ce contrôle revenant à la Cour constitutionnelle (article 142 de la Constitution)³.

17.

S'agissant des ordonnances bruxelloises, les juridictions judiciaires peuvent, certes, par dérogation à ce qui précède, en contrôler la conformité aux dispositions constitutionnelles mais uniquement au regard des dispositions de la Constitution dont la Cour constitutionnelle n'assure pas elle-même le respect (article 9, al. 1^{er} de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises).

Or, l'article 10 fait partie des dispositions constitutionnelles de contrôle de la Cour constitutionnelle (article 142, al. 2, 3 de la Constitution et article 1^{er}, 2 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle).

18.

Au vu de cela, c'est à tort que le premier juge s'est estimé fondé à écarter l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du logement sur pied de l'article 159 de la Constitution au motif qu'il serait discriminatoire. Cette norme à valeur législative s'impose à lui et interdit, sauf dans les trois cas limitativement énumérés pouvant motiver le caractère impérieux d'une expulsion en période hivernale -lesquels ne sont pas rencontrés en l'espèce-, toute expulsion d'un bail d'habitation à Bruxelles entre le 1^{er} novembre 2023 et le 15 mars 2024.

Il convient dès lors de réformer le premier jugement en ce qu'il autorise l'expulsion de M. entre ces deux dates.

19.

Pour le surplus, M. ayant expressément affirmé ne pas contester les arriérés auxquels il a été condamnés par le premier juge, ni la validité du renon, le premier jugement doit être confirmé sur ces points.

20.

Enfin, il sera réservé à statuer sur la demande consistant à « *dire pour droit que dans le cas où un expulsion est bel et bien mise en œuvre dans les faits, il s'agit d'une faute en lien causal avec un dommage dans le chef de l'appelant, qu'il convient de réparer pour un montant fixé en équité* », une telle demande étant prématurée (et hypothétique) à ce stade.

21.

Par voie de conséquence, le tribunal ne vidant pas sa saisine, les dépens seront également réservés.

** ** *

³ Lenaerts, J. et Holbrecht, M., « Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale : nouvelles règles de procédure et prévention des expulsions judiciaires », *J.T.*, 2023/40, p. 689-692.

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL,

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Statuant contradictoirement en degré d'appel et en application de l'article 1066 du Code judiciaire ;

Réforme le jugement du 13 septembre 2023 (RG 23A1130) en ce qu'il autorise l'expulsion de M.
nonobstant le moratoire hivernal prévu par l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du logement ;

Réserve à statuer sur le surplus, en ce compris sur les dépens ;

Renvoie la cause au rôle général.

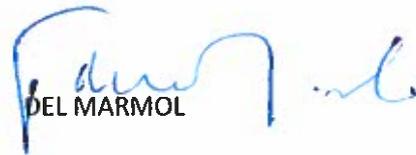
Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la 1^{re} chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le 31 janvier 2024.

Où étaient présentes et siégeaient :

Mme P. DEL MARMOL, juge,
Mme R. FADLI, greffier délégué,



FADLI



DEL MARMOL