



	Expédition		Titre européen
	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 15 mars 2024	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 24A293			

ne pas présenter au receveur

Justice de paix du canton de Woluwe-Saint-Pierre

JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

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

- **Société responsabilité limitée** [REDACTED], inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro [REDACTED], qui a son siège à [REDACTED],
ayant pour avocat Maître P [REDACTED] dont les bureaux sont situés à [REDACTED]

partie demanderesse

- L [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à [REDACTED]
[REDACTED], radiée d'office,

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

- [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à [REDACTED]
[REDACTED], radiée d'office,

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

- [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à [REDACTED]
[REDACTED], radiée d'office,

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

- P [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED] résidant à [REDACTED]
[REDACTED], radiée d'office,

- E [REDACTED] [REDACTED] Adresse Inconnue, . . ., résidant à [REDACTED]
[REDACTED], radiée d'office,

- P [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à [REDACTED]
[REDACTED], radiée d'office,

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

- S [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], domiciliée à [REDACTED],
[REDACTED], résidant à [REDACTED] d
[REDACTED]



- R [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à à [REDACTED]
[REDACTED], radiée d'office,

- Z [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,

- R [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à à [REDACTED]
[REDACTED], radiée d'office,

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

- A [REDACTED], ayant pour numéro de registre national 68012049054, résidant à à [REDACTED]
[REDACTED] radiée d'office,

- A [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,

- [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à à [REDACTED]
[REDACTED], radiée d'office,

- B [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à à [REDACTED]
[REDACTED], radiée d'office,

- V [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], domiciliée à [REDACTED]
[REDACTED], résidant à à [REDACTED]
[REDACTED]

- Bi [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], domiciliée à [REDACTED] i,
[REDACTED], résidant à à [REDACTED]

- Sy [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,

- [REDACTED], résidant à à [REDACTED] radiée d'office,

- An [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,

- K [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à à [REDACTED]
[REDACTED], radiée d'office,

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



- M [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,
- [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,
- Rab [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,
- R [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,
- M [REDACTED], résidant à à [REDACTED], [REDACTED], radiée d'office,
- Mal [REDACTED], résidant à à [REDACTED], [REDACTED], radiée d'office,
- X [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,
- Amb [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,
- J [REDACTED] [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,
- Ai [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,
- L' [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED] résidant à à [REDACTED], radié d'office,
- [REDACTED], résidant à à [REDACTED], radiée d'office,

parties défenderesses

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par citation du 1 mars 2024.

Le Juge de Paix a entendu les parties présentes à l'audience publique du 12 mars 2024 à laquelle la cause a été tenue en délibéré.

Les parties [REDACTED] n'étaient pas présentes ou représentées. Le Juge de Paix prononce le jugement par défaut à leur égard et contradictoirement à l'encontre des autres parties.

Le Juge de Paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées, et notamment les conclusions des parties défenderesses du 12 mars 2024.

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

Motivation

I. LE CONTEXTE

1.

La SRL J [REDACTED] est propriétaire de l'immeuble situé à [REDACTED]

Elle y a établi son siège et y possède des bureaux, dans lesquels se trouvent les documents administratifs, comptables et fiscaux de la société.

L'immeuble précité était anciennement aménagé en hôtel.

Ne disposant plus d'autorisation d'exploitation valable, la SRL J [REDACTED] a formé le projet de rénover l'immeuble, rénovation impliquant d'importants travaux pour lesquels elle a fait appel à un bureau d'architectes qui a entamé sa mission en fournissant un avant-projet de plans de rénovation, une étude de faisabilité et une estimation de coûts .

2.

La demanderesse déclare en citation qu'en se rendant dans ses bureaux en date du 18 janvier 2024, l'administrateur de la société a constaté que les serrures avaient été brisées et remplacées, et que le bâtiment était occupé par une série de personnes ayant pénétré de manière illégitime dans les lieux.

Le représentant de la demanderesse a immédiatement déposé plainte auprès de la police.

3.

La demanderesse a ensuite déposé auprès du Président du Tribunal de Première Instance Francophone de Bruxelles une requête unilatérale en référé visant à obtenir l'autorisation d'expulser les occupants.

Par ordonnance rendue le jour-même, soit le 23 janvier 2024, le Président du Tribunal a fait droit à cette demande.

4.

A ce moment, « des discussions » ont été entreprises, sans que l'on connaisse exactement l'initiateur de celles-ci.

Ces discussions ont impliqué une collaboratrice du Ministre de la Région Bruxelloise [REDACTED], le Bourgmestre de [REDACTED], les représentants de certains groupes d'action soutenant les occupants, ainsi que certains de ceux-ci.

Le propriétaire de l'immeuble n'a toutefois jamais activement participé à ces discussions visant à rechercher une solution en vue, soit de l'évacuation du bien par ses occupants, soit du maintien de ceux-ci et des conditions d'un tel maintien.

5.

Entretemps, la SRL J [REDACTED] a fait signifier l'ordonnance du 23 janvier 2024 « aux habitants de l'immeuble » en date du 26 janvier 2024, invitant ceux-ci à quitter les lieux, sous peine de s'en voir expulsés.

Le 05 février 2024, l'huissier a voulu procéder à l'expulsion mais celle-ci n'a pu être réalisée pour des motifs de sécurité et sur ordre du Bourgmestre : en effet, une cinquantaine de personnes s'étaient rassemblées devant l'entrée de l'immeuble et les responsables de la police, soutenus par le Bourgmestre, ont considéré qu'il était impossible d'assurer la sécurité.

6.

Le même jour, soit le 05 février 2024, une des occupantes de l'immeuble, Madame A [REDACTED], a exercé un recours en tierce-opposition à l'encontre de l'ordonnance du 23 janvier 2024.

Statuant sur tierce-opposition, le Président du Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles, statuant en référé, a mis l'ordonnance du 23 janvier 2024 à néant.

Cette décision considère en substance qu'il n'y avait ni extrême urgence ni même urgence au sens de l'article 584 du Code Judiciaire de telle sorte que le recours au référé (unilatéral) n'était pas justifié.

7.

L'immeuble restant occupé, la partie demanderesse a ensuite décidé de faire signifier aux occupants -dont l'identité (approximative) avait entretemps été communiquée à la demanderesse- une citation à comparaître devant le Juge de Paix de [REDACTED], essentiellement aux fins de s'entendre condamnés à quitter les lieux sous peine d'expulsion.

II. LES DEMANDES

1.

La demande formée en citation par la SRL J [REDACTED] vise, en substance, à entendre :

- déclarer que les cités occupent sans titre ni droit l'immeuble,
- dire qu'à défaut pour les cités d'avoir quitté les lieux au plus tard le huitième jour suivant la signification de la décision à intervenir, la demanderesse sera autorisée à faire expulser les cités des lieux par le premier huissier de justice requis...
- assortir l'injonction précitée d'une astreinte de 250 euros par jour à charge de tout contrevenant
- désigner un expert qui aura pour mission d'examiner les lieux et de déterminer le montant des dégâts dont la responsabilité incomberait aux cités...
- dire pour droit que les effets du jugement seront acquis à durée indéterminée, ou à tout le moins pendant une durée de six mois
- condamner les parties citées aux intérêts judiciaires et aux dépens.

2.

Les parties défenderesses [REDACTED], assistées d'un avocat, ont déposé des conclusions au terme desquelles elles invitent le Tribunal à déclarer les demandes de J [REDACTED] non fondées, tout en sollicitant :

- de se voir accorder l'autorisation d'occuper le bâtiment pendant six mois à dater de la signification du jugement
- la compensation des dépens, ou à tout le moins la réduction de l'indemnité de procédure au montant minimum .

III. APPRECIATION

1.

Les défenderesses ayant déposé des conclusions déclarent « *faire partie d'un collectif de femmes sans abri en séjour illégal sur le territoire belge* ».

Elles précisent occuper les bâtiments situés [REDACTED] depuis le 20 janvier 2024, y avoir installé leurs affaires personnelles et y avoir « *établi leur domicile effectif* ».

Elles ajoutent encore que « *l'occupation est encadrée par des bénévoles qui veillent à ce que l'occupation se déroule au mieux* ».

2.

Les défenderesses admettent qu'elles occupent les lieux de manière illégale mais exposent n'avoir pas d'autre alternative, s'agissant de personnes sans titre de séjour légal en Belgique.

Faisant valoir qu'elles occupent le bien avec respect, qu'elles se chargent de l'entretien de celui-ci, que l'occupation n'engendre pas de danger ni de problèmes d'hygiène, que le paiement des consommations d'eau et d'énergie est garanti..., les défenderesses invitent le Tribunal à rejeter la demande de J. [REDACTED] aux motifs que :

- une expulsion serait contraire aux principes fondamentaux garantissant notamment le droit au logement
- le droit de propriété n'est pas absolu et la demanderesse abuserait en l'occurrence de son droit
- il convient à tout le moins d'opérer une balance des intérêts en présence et d'accorder aux occupantes un délai de grâce en leur permettant d'occuper les lieux pendant six mois encore.

3.

En vertu de l'article 442/1 du Code Pénal, pénétrer dans la maison, l'appartement ou le logement non habité d'autrui, occuper celui-ci, y séjourner de quelque façon que ce soit, sans ordre de l'autorité, ou autorisation de la personne possédant un titre ou un droit quelconque qui donne accès au bien concerné, constitue un délit.

Les défenderesses admettent en l'occurrence avoir pénétré dans l'immeuble litigieux et y séjourner encore à l'heure actuelle sans autorisation du titulaire de droit de propriété ou d'occupation.

Elles reconnaissent ainsi le caractère irrégulier de leur occupation.

4.

Les défenderesses invoquent l'article 23 de la Constitution leur garantissant le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine, emportant notamment le droit à un logement décent.

L'article 23 de la Constitution pose un principe et entraîne, dans le chef des autorités publiques, l'obligation de combattre la pauvreté et garantir à chaque citoyen sa dignité, indépendamment de sa situation sociale ou économique.

Le concept de « droit au logement » contenu dans l'article 23 de la Constitution n'est toutefois pas une norme d'application directe qu'une personne peut invoquer à l'égard d'une autre pour s'établir dans sa propriété sans son consentement.

Ni l'article 23 de la Constitution, ni la Convention Européenne des Droits de l'homme, ni la Déclaration Universelle des Droits de l'homme ne peuvent légitimer qu'une personne s'établisse à sa guise dans la propriété d'autrui, sans le consentement de ce dernier ou du titulaire du droit d'occupation.

5.

La SRL J [REDACTED] a un intérêt à solliciter la libération de son immeuble, notamment pour les motifs suivants :

- il s'agit de l'immeuble dans lequel le siège social et les bureaux de la société sont établis, et dans lequel se trouvent dès lors les documents administratifs, comptables et fiscaux de la société
- même s'il ne semble pas devoir impliquer la réalisation imminente de travaux, il existe un projet de rénovation lourde de l'immeuble, nécessitant que celui-ci soit libre d'occupation à moyen terme à tout le moins
- il existe un risque non négligeable de dégradations liées à l'occupation du bien par des personnes qui ne sont pas toujours identifiées correctement, qui se trouvent en séjour irrégulier sur le territoire belge et dont la solvabilité n'est certainement pas garantie
- en qualité de propriétaire de l'immeuble, la SRL J [REDACTED] supporte une responsabilité spéciale, pour les dommages qui pourraient être causés par d'éventuels vices et défauts de l'immeuble
- l'occupation de l'immeuble entraîne des consommations dont la propriétaire est (ou risque d'être) débitrice à l'égard des fournisseurs d'eau, d'énergie, etc, étant précisé qu'aucune véritable garantie de prise en charge de ces frais n'a été fournie à ce jour (NB : le courriel du 11 mars 2024 de la collaboratrice du Ministre Maron ne peut être considéré comme tel vu les réserves et conditions de celui-ci (« nous avons déjà évoqué la possibilité de financement de cette occupation temporaire et un budget est réservé pour celle-ci dans ce cadre. Toutefois, comme toutes les demandes de subventionnement, celle-ci devra passer en Collège réuni et l'est sous réserve des crédits budgétaires disponibles... »).

En sollicitant la libération des lieux, la partie demanderesse n'abuse dès lors pas de ce droit mais exerce de manière légitime son droit de propriété.

6.

Sur base des considérations reprises ci-avant, il faut conclure que la SRL JM BOX est en droit d'obtenir l'autorisation d'expulser les occupants de l'immeuble, et ce en application des articles 1344 octies et suivants du Code Judiciaire.

L'article 1344decies du Code Judiciaire prévoit que

« le Juge fixe l'exécution de l'expulsion à partir du huitième jour suivant la signification du jugement, sauf s'il précise par décision motivée que, en raison de circonstances exceptionnelles et graves... un délai plus long s'avère justifié. Dans ce dernier cas, le Juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des parties et dans les conditions qu'il détermine. Lorsque le titre ou le droit appartient à une personne physique ou une personne morale de droit privé, ce délai ne peut pas être supérieur à un mois... ».

7.

Il ne fait aucun doute que les occupants de l'immeuble se trouvent dans une situation de grande précarité.

Certaines des occupantes sont en outre accompagnées d'enfants mineurs.

On peut craindre que la recherche d'une solution de relogement sera difficile.

Dans ces conditions, limiter le délai préalable à expulsion à la période minimale de huit jours , comme le sollicite la partie demanderesse, risque de provoquer un préjudice disproportionné par rapport à l'inconvénient que subira la propriétaire de l'immeuble si ce délai est prolongé de quelques semaines.

En l'occurrence, il paraît juste et raisonnable d'accorder aux occupants de l'immeuble un délai d'un mois à dater de la signification du présent jugement, avant qu'une éventuelle expulsion puisse être mise en oeuvre.

8.

Eu égard aux motifs retenus ci-avant, une descente du Juge sur les lieux -comme les parties défenderesses l'ont sollicitée- apparaît sans intérêt.

9.

Il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation de quitter les lieux d'une astreinte.

En vertu de la présente décision, la SRL J■■■■■ est habilitée à faire procéder à l'expulsion de l'occupant, ce qui peut se réaliser par voie d'exécution ordinaire.

10.

Faisant droit à la demande formée à cet effet par la SRL J■■■■■, le Tribunal désignera un expert chargé de constater et d'estimer les éventuelles dégradations causées au bien, tous droits saufs des parties.

Il appartiendra à la partie demanderesse de consigner la provision, fixée à 1210 euros (TVAC).

11.

Il ne se justifie pas de prévoir que les effets du jugement seront acquis à durée indéterminée, comme le sollicite la partie demanderesse.

Il s'agirait de statuer « ad futurum » et le Juge ne peut préjuger d'une occupation future éventuelle.

Par contre, il va de soi que la présente décision doit permettre l'expulsion de l'une ou l'autre partie défenderesse qui se réintroduirait dans les lieux de manière illégitime.



12.

Les parties défenderesses seront condamnées aux dépens.

Vu que, à tout le moins certaines d'entre elles disposent de l'aide juridique gratuite, il y a lieu de limiter l'indemnité de procédure revenant à la partie demanderesse au montant minimum.

Décision

Le Juge de Paix,

Constate que les parties défenderesses occupent sans titre ni droit l'immeuble sis à [REDACTED].

Condamne les parties défenderesses à quitter et à libérer les lieux qu'elles occupent dans le mois de la signification du présent jugement et à défaut par elles de ce faire, autorise la partie demanderesse à les en faire expulser par le premier Huissier de Justice requis, elles et tous ceux qui pourraient s'y trouver de leur chef et à faire mettre leurs meubles et objets mobiliers sur la voie publique;

Condamne les parties défenderesses solidairement aux dépens, liquidés à ce jour, dans le chef de la partie demanderesse à :

- frais de citation :	1104,38
- contribution au fonds d'aide juridique :	24,00 euros
- indemnité de procédure :	<u>112,50 euros</u>
- total:	1240,88 euros

Avant dire droit quant aux éventuelles dégradations causées dans les lieux occupés, désigne en qualité d'expert Monsieur C [REDACTED], dont les bureaux sont sis à [REDACTED], avec mission de:

- concilier les parties si faire se peut, sinon, s'entourant de tous renseignements utiles que les parties sont tenues de lui fournir,
- de visiter les lieux litigieux sis à [REDACTED],
- de décrire et d'évaluer poste par poste les dégâts pouvant incomber aux parties défenderesses en leur qualité d'occupantes des lieux.
- de fixer la durée des travaux éventuels de remise en état et la durée de l'indisponibilité totale.
- d'évaluer le préjudice subi de ce chef par la partie demanderesse.

Dit que l'expert et les parties devront se conformer aux règles relatives aux expertises judiciaires, contenues dans les articles 962 à 991bis du Code Judiciaire;



Dit qu'une provision de **1210 euros**, ce montant comprenant le cas échéant la TVA. devra être consignée au greffe (n° compte IBAN BE [REDACTED]) dans les quinze jours suivant la notification de la présente décision, par la partie demanderesse.

Fixe à **605 euros** (ce montant comprenant la TVA le cas échéant) la partie de la provision susceptible d'être libérée au profit de l'expert à sa demande en vue de couvrir ses frais.

Dit que les honoraires de l'expert seront calculés sur base d'un tarif horaire conforme aux prix communément pratiqués par les professionnels ayant des compétences et spécialisations comparables pour des missions ou prestations de même ordre, et que les frais seront portés en compte sur base d'un relevé précis et détaillé; dit que l'expert communiquera ses tarifs aux parties au plus tard à l'occasion de la première réunion d'expertise.

Dit que l'expert pourra faire appel à des conseillers techniques spécialisés s'il l'estime nécessaire.

Dit que le rapport final de l'expert devra être déposé dans les trois mois de la notification de la présente décision, sous réserve d'éventuelles prolongations de ce délai conformément à l'article 974 du Code Judiciaire.

Déboute la partie demanderesse du surplus de sa demande.

Condamne solidairement au paiement du droit de mise au rôle de 50,00 €:

[REDACTED]



[REDACTED]

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

Ce jugement est prononcé **par défaut** et **contradictoirement** à l'audience publique extraordinaire du **15 mars 2024** de la Justice de paix du canton de Woluwe-Saint-Pierre, par le **Juge de Paix Géry de WALQUE**, assisté du **greffier délégué Isabelle STEELS**.

Justice de paix du canton de Woluwe-Saint-Pierre

numéro de rôle 24A293

No rep. 893/2024

Pour copie conforme