



	Expédition		Titre européen
	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 28 juin 2023	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 22A2367/1			

☐ ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du premier canton de
SCHAERBEEK

JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable



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

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

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

partie demanderesse

1 - **A** [REDACTED], proposition de radiation d'office en date du 25 mai 2021, ayant pour numéro de registre national [REDACTED], domicilié à [REDACTED],

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

2 - **W** [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED], domicilié à [REDACTED];

3 - **R** [REDACTED] proposition de radiation d'office en date du 10 mai 2022, ayant pour numéro de registre national [REDACTED], domiciliée à [REDACTED];

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

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

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

6 - **Ab** [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domicilié à [REDACTED],

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

7 - **E** [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED], domicilié



à [REDACTED],

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

partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 1 août 2022. Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

Le Juge de Paix a entendu la partie demanderesse, ainsi que les défendeurs sub 1, 5, 6 et 7 et leur avocat. Les défendeurs sub 2, 3 et 4 ont fait défaut tout au long de la procédure.

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

RÉSUMÉ SUCCINCT DES FAITS PERTINENTS ET DES ANTÉCÉDENTS DE PROCÉDURE

1.

Le litige oppose la SRL [REDACTED] à sept des habitants ou ex-habitants de l'immeuble sis rue [REDACTED]. [REDACTED] est le propriétaire dudit immeuble pour l'avoir acquis par acte notarié du 18 avril 2019.

L'immeuble en question est un ancien hôtel de maître avec une annexe à l'arrière, et abrite (abritait) au moins 38 chambres d'étudiants - la chambre n° 13 n'existant pas.

La partie demanderesse a introduit la présente procédure par requête contradictoire déposée sur base de l'article 1344octies du Code judiciaire en date du 1er août 2022 contre les sept défendeurs qui, selon ses explications, étaient les seuls habitants à être effectivement domiciliés dans les lieux.

La requête introductive d'instance entendait faire condamner les défendeurs à libérer immédiatement les lieux et obtenir l'autorisation de les expulser au besoin, et expliquait notamment:

« Ce bien est occupé par des personnes avec qui la requérante n'a jamais été en contact.

La requérante a tenté de prendre contact avec ces occupants mais elle a dû constater que les serrures des portes d'entrées avaient été changées, avec pour conséquence que la requérante n'a plus accès à son propre bien.

La requérante n'a connaissance d'aucun bail portant sur une ou plusieurs chambres situées dans ce bien.

La requérante ne perçoit du reste aucun loyers de la part des occupants.

La requérante doit en conclure que ces occupants sont dans les lieux sans titre ni droit et tentent d'empêcher la requérante de reprendre possession des lieux ou de convenir d'un contrat de location.

La requérante a obtenu la liste des personnes inscrites à l'adresse [REDACTED] Bruxelles : il s'agit des 8 (ndr : en réalité 7) défendeurs. »

2.

Quatre des sept défendeurs, à savoir Monsieur A [REDACTED], Monsieur Ab [REDACTED], Monsieur J [REDACTED], et Monsieur E [REDACTED] se défendent et sont tous assistés par le même conseil. Les trois autres défendeurs W [REDACTED], [REDACTED] et C [REDACTED] ne se manifestent pas. Ils semblent avoir quitté les lieux soit avant l'introduction de la présente procédure, soit peu de temps après.

3.

Les quatre défendeurs représentés ont cependant tous fait valoir qu'ils occupaient les lieux sur base de contrats de bail, que la requérante en avait parfaitement connaissance, que des loyers étaient payés soit par virements sur le compte de la société, soit en cash à un certain « M [REDACTED] » qui faisait office de « concierge » au service du propriétaire, que l'immeuble était insalubre et affecté de nombreux vices, et que la partie requérante a tenté, en avril-mai 2022 d'expulser sauvagement les habitants des lieux en démolissant inopinément une partie des chambres dans l'annexe arrière de l'immeuble et en condamnant l'accès à une bonne partie de l'immeuble. Les occupants auraient, à cette occasion, été menacés notamment par Monsieur [REDACTED], qui se comportait comme propriétaire et qui était en réalité le père de la gérante de la SRL [REDACTED], Madame [REDACTED]

4.

En parallèle avec la présente procédure, deux autres procédures concernant le même bien ont été menées devant la présente juridiction, à savoir :

- le dossier avec référence [REDACTED], soit une requête contradictoire sur base de l'article 1344bis du Code judiciaire déposée en date du 6 juillet 2022. Il s'agit d'une action intentée par Monsieur B [REDACTED] à l'encontre de la SRL [REDACTED]. Cette requête faisait état d'une chambre louée par le demandeur au sein du même immeuble, et de travaux de démolition inopinés ainsi que d'expulsions sauvages par le bailleur et ses agents au courant du mois d'avril et mai 2022 ;
- le dossier avec référence [REDACTED], comprenant également, par jonction, les dossiers [REDACTED] et [REDACTED]. Il s'agit de trois requêtes contradictoires sur base de l'article 1344bis



du Code judiciaire déposées en date du 9 août 2022, introduites séparément par trois habitants de l'immeuble litigieux, soit Monsieur Sa [REDACTED], Monsieur B [REDACTED] et Monsieur M [REDACTED]. Il y est question des mêmes faits que ceux invoqués par les défendeurs dans la présente procédure.

Ces dossiers sont menés simultanément avec la présente procédure.

5.

Une vue des lieux en présence des gérants de la demanderesse, de Monsieur [REDACTED] et d'une partie des défendeurs et leur conseil a été effectuée en date du 13 octobre 2022 dans le cadre du présent dossier ainsi que des deux autres dossiers susmentionnés. Lors de cette vue des lieux, le tribunal a pu constater que les logements anciennement occupés par entre autres les sieurs [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] situés dans l'annexe à l'arrière du bâtiment, n'existaient plus, les plateau sur lequel se trouvaient leurs chambres ayant été transformé en un grand espace vide. Il ne restait que des déchets et des affaires abandonnées parsemés sur le sol.

Quelques photos ont été prises sur place et jointes aux procès-verbal de la vue des lieux, photos qui attestent entre autres de la disparition des logements anciennement situés dans l'annexe arrière gauche de l'immeuble, du nombre restreint des sanitaires, et de l'état délabré de ces sanitaires, de l'unique cuisine et des installations d'eau, de chauffage (non-fonctionnel) et d'électricité.

6.

Le tribunal a rencontré sur place entre autres les défendeurs A [REDACTED], Ab [REDACTED], et J [REDACTED], et a acté leur propos dans le procès-verbal de vue des lieux de la manière suivante :

Mr. [REDACTED] :

Je suis ici depuis 2018. Je ne paye pas de loyer. Avant j'étais au 4 et là je payais le loyer à S [REDACTED] par virement. Je ne paye plus rien depuis avril 2022. Je n'ai pas de chauffage.

Mr. [REDACTED] fournit au Tribunal le numéro du GSM enregistré pour le nommé « M [REDACTED] » : 0465/375869

Mr. [REDACTED] :

J'habite ici depuis mars 2021. J'ai rencontré Sarah et je lui ai payé 3 mois en cash. J'ai un bail écrit. S [REDACTED] m'a laissé le choix pour le paiement soit par banque, soit à « M [REDACTED] » 400,00 EUR en cash.

Au n°7, où j'habitais avant, le plafond est tombé sur mes affaires et j'ai eu un accord pour occuper la chambre n°3.

*Depuis avril 2022, je ne paye plus le loyer car je n'ai plus d'intermédiaire pour payer.
J'ai connu Mr. S. il n'y a pas longtemps.
J'ai de l'électricité et de l'eau.*

Mr. :

*J'ai habité ici et je suis parti en mai 2022. J'habitais chambre n° 17.
Je suis parti car je n'étais plus en sécurité. Il y avait des squatteurs.
J'ai vécu ici 9 ans. J'ai eu un contrat de bail avec le 1er propriétaire. Je n'ai pas eu de contrat de bail avec les autres propriétaires. J'ai reçu du nouveau propriétaire uniquement un document avec le n° de compte de
Mr « M. », était concierge, faisait les travaux et touchait les loyers des autres locataires.
Je ne connais pas la personne qui habite actuellement mon ancien logement.
La personne qui habite mon ancien logement n'est pas en ordre de papiers.
Nous faisions tous la cuisine en bas.*

Monsieur n'a pas été rencontré sur place. Selon le bail déposé en pièce 2c des défendeurs, il aurait occupé la chambre n° 11 - située à l'avant de l'immeuble - mais aurait déjà quitté les lieux à un moment indéterminé entre les événements d'avril-mai 2022 et la visite des lieux du 13 octobre 2022.

7.

Il ressort encore des déclarations faites lors de la visite des lieux dans les deux dossiers parallèles:

- que Monsieur (dossier) n'a plus réintégré l'immeuble après la démolition de sa chambre n° 39 située à l'arrière de l'immeuble ;
- que Monsieur occupait depuis fin 2019 une chambre située à l'arrière de l'immeuble, pour laquelle il payait un loyer de 300€ en cas au nommé « M. » ou à . Sa chambre ayant été détruite au printemps de 2022, il serait d'abord parti, puis, ne trouvant d'autre endroit où aller, aurait réintégré une chambre au demi sous-sol de l'avant de l'immeuble, sans autorisation et sans payer de loyer ou d'indemnité d'occupation ;
- que Monsieur occupait une chambre à l'avant de l'immeuble depuis novembre 2021, avec l'autorisation de « M. », pour un loyer payé en cash de 400€. Sa porte aurait été cassée à la masse en avril-mai 2022, mais il aurait toujours continué à vivre dans les lieux. Il aurait vu Saïd plusieurs fois dans les lieux.

8.

Tous les occupants rencontrés sur place ont confirmé que depuis les événements d'avril-mai 2022, ils ne payaient plus de loyers ou d'indemnités d'occupation.

9.

Malgré les demandes du tribunal sur ce point, le nommé « M. [REDACTED] » n'était pas présent lors de la visite des lieux, et la partie défenderesse n'a pas fourni les données permettant d'identifier plus amplement cette personne. Elle aurait par ailleurs disparu de la circulation depuis les démolitions.

10.

Lors de la vue des lieux, les parties ont fait état de décisions récentes prises par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (ci après « la Dirl ») d'interdiction immédiate de continuer de proposer le bien à la location, le mettre en location ou le faire occuper concernant au moins trois des logements dans le bien, à savoir les logements portant les numéros 2, 3 et 4 (voir ci-après, point 13).

11.

A l'issue de la vue des lieux, alors que le dossier de Monsieur [REDACTED] a fait l'objet d'un renvoi au rôle, le tribunal a prononcé dans le présent dossier ainsi que dans le dossier parallèle [REDACTED], des jugements avant dire droit en date du 24 octobre 2022.

Ces jugements contiennent entre autres les considérations suivantes :

Il ressort des constats faits lors de la visite des lieux du 13 octobre 2022, du rapport de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) du 15 septembre 2022, et des explications des parties:

- POUR LE PRÉSENT DOSSIER 22A2367 : que deux des sept défendeurs dans le présent dossier vivent encore dans l'immeuble, sis Rue [REDACTED] à savoir Monsieur A [REDACTED] (1^{er} défendeur) et Monsieur Ab [REDACTED] (6^{ème} défendeur);
- POUR LE DOSSIER [REDACTED] : que deux des trois requérants dans le présent dossier vivent encore dans l'immeuble, sis Rue [REDACTED], à savoir Monsieur S [REDACTED] (1^{er} requérant) et Monsieur M [REDACTED] (3^{ème} requérant);
- que les logements en question ne répondent nullement aux normes minimales d'habitabilité;
- qu'une interdiction immédiate de continuer de proposer le bien à la location, le mettre en location ou le faire occuper a par ailleurs été prononcée par la Dirl en date du 15 septembre 2022 pour au moins trois des logements dans l'immeuble, voir même pour son entièreté;
- que des travaux de démolition importants ont eu lieu de manière inopinée dans les logements de la partie arrière de l'immeuble aux mois d'avril 2022;

- *que ceci a eu pour effet que les personnes habitant dans cette partie de l'immeuble ont soit quitté celui-ci tout court, soit, n'ayant nulle-part où aller, se sont relogées peu après dans une autre partie de l'immeuble;*
- *que l'immeuble dispose encore d'électricité et d'eau, mais plus de gaz - le chauffage ne fonctionne pas;*
- *qu'il n'est pas clair au stade actuel comment et à qui est actuellement facturée la consommation en eau et électricité de l'immeuble;*
- POUR LE DOSSIER [REDACTED]: *qu'il s'avère que depuis le mois de mai 2022, ni les deux défendeurs, ni les autres occupants rencontrés sur place n'ont encore payé de loyers ou d'indemnités d'occupation au bailleur ou à leur(s) représentant(s);*
- POUR LE DOSSIER [REDACTED]: *qu'il s'avère que depuis le mois de mai 2022, ni les deux requérants présents, ni les autres occupants rencontrés sur place n'ont encore payé de loyers ou d'indemnités d'occupation au bailleur ou à leur(s) représentant(s);*

S'il existait auparavant un titre pour l'occupation du bien par les défendeurs / requérants - question de fond sur lequel le tribunal ne peut encore au stade actuel se prononcer - les décisions d'interdiction immédiate de la DIRM dont question ci-dessus ont rendu tout bail éventuel caduc de plein droit, en application de l'article 219 §4 du Code bruxellois du logement.

Il existe donc actuellement dans l'immeuble un vide juridique et une situation de non-droit total, d'une part parce qu'une continuation de l'occupation est exclue compte tenu du caractère inhabitable de l'immeuble et des interdictions prononcées à cet égard par les autorités administratives, et d'autre part eu égard à l'absence de tout paiement pour l'occupation en cours. Situation à laquelle il y a lieu de mettre un terme, tous droits des parties saufs, dans les meilleurs délais possibles.

Les jugements du 24 octobre 2022 contiennent des ordres de déguerpir des parties qui occupaient toujours les lieux, soit Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED], pour le 28 février 2023, avec autorisation d'expulsion. Ils ont également ordonné la production par la SRL [REDACTED], des pièces suivantes:

1. Copie de l'acte complet d'achat du bien litigieux par la SRL [REDACTED];
2. Copie des éventuels permis d'urbanisme, passés et actuels, concernant le bien litigieux;
3. Copie des éventuels contrats de bail et de leur enregistrement existant au nom des défendeurs/requérants pour le bien litigieux.

12.

La SRL [REDACTED] a ensuite déposé l'acte d'achat du bien litigieux. Il ressort notamment de la

lecture de cet acte (pièce 1 partie [REDACTED]):

- que la SRL [REDACTED] a acquis l'immeuble litigieux par acte notarié du 18 avril 2019.
- que le bien est affecté au niveau urbanistique, en ce qui concerne le bâtiment avant, en deux logements, en en ce qui concerne le bâtiment arrière, en activité productive ;
- que le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction dressé le 18 février 2016 concernant la transformation du bâtiment avant de deux logements autonomes en 19 chambres d'étudiants et 4 WC), et de l'atelier à l'arrière en 16 chambres d'étudiants, 4 WC, 5 douches et un réfectoire commun ;
- qu'en date du 16 janvier 2018, l'administration communale de Schaerbeek a délivré un refus de permis d'urbanisme visant à régulariser l'affectation des bâtiments avant et latéral gauche en logement collectif pour étudiants de 32 chambres, l'aménagement des combles du bâtiment avant et la construction de deux annexes en intérieur d'îlot ;
- que l'acquéreur aura la jouissance du bien à partir du jour de l'acte, « *par la perception des loyers, le bien étant loué partiellement à des conditions que l'acquéreur déclare bien connaître, dispensant le vendeur d'en faire mention aux présentes. L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard des occupants (...)* » ;
- que l'acte contient ensuite une liste des chambres louées à la passation de l'acte, précisant les numéros de chambre ainsi que le montant des loyers. Il s'agit de 28 chambres louées, la dernière chambre mentionnée portant le numéro 39, à des loyers allant de 280€ à 413€¹, laissant supposer que seuls 10 des 38 chambres - la chambre n° 13 n'existant pas - n'étaient pas louées au moment de la passation de l'acte de vente.

13.

La DIRL a initié d'office une enquête pour trois des logements de l'immeuble, à savoir les chambres 2, 3 et 4 situées à l'avant du bâtiment. Elle a procédé à une visite des logements concernés et a produit, en date du 15 septembre 2022, des rapports contenant des interdictions immédiates de continuer de proposer le bien à la location, le mettre en location ou le faire occuper concernant au moins trois des logements dans le bien.

Dans chacun de ces rapports (pièces 4, 5 et 6 partie [REDACTED]), la DIRL relève notamment les manquements suivants aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement concernant les installations communes :

- (sécurité - stabilité) : « *Le cimentage de la façade arrière du bâtiment principal présente des parties qui ne sont plus adhérents et certaines sont déjà tombées. Un risque de chute et d'infiltrations d'eau dans la maçonnerie est présent .* » ;
- (sécurité - stabilité) : « *Plusieurs vitrages de la verrière surplombant la cuisine sont brisés, des chutes d'éléments sont possibles.* » ;
- (sécurité - stabilité) : « *Dans la chambre arrière au 1er sous-sol, le vitrage de la partie fixe de la porte donnant sur la cour arrière est brisé. Un risque de chute et de coupure est présent.* » ;

¹ Le total des loyers mensuels s'élève ainsi à 10.352€ (ou 124.224€ par an), soit une moyenne de 369,71€ par chambre louée.

- (sécurité - électricité) : *« L'installation électrique de l'immeuble représente un danger pour la sécurité de ses utilisateurs. Les équipements concernés sont les suivants :*
 - *dans les parties communes (cuisine, salle, douche et WC), plusieurs accessoires électriques (points lumineux, prises, interrupteurs ...) sont manquants, mal fixés ou incomplets. De plus, des fils électriques sont apparents (risque important d'électrocution) ;*
 - *sur le tableau électrique divisionnaire en cave, des caches de protection aux emplacements libres de disjoncteurs sont incomplets. Les fils électriques sont donc apparents et accessibles. » ;*
 - *(...) ;*
- (sécurité - gaz) : *« L'installation de gaz de l'immeuble et les appareils qui y sont raccordés représentent un risque pour la sécurité de ses utilisateurs :*
 - *vu l'encombrement du local du compteur de gaz et de la chaufferie, nous n'avons pas pu contrôler la conformité de ces éléments. L'accès aux compteurs ainsi qu'au dispositif de coupure est impossible ;*
 - *le local où se trouve le compteur de gaz ne dispose pas d'une ventilation haute permanente donnant sur l'air extérieur. » ;*
- (salubrité - humidité) : *« Dans les locaux communs au sous-sol (cuisine, salle et douches), on constate la présence d'humidité ascensionnelle permanente occasionnant des détériorations visibles sur le bas des murs. La présence d'humidité a entraîné à certains endroits la prolifération de contaminations fongiques ou de mousses et le désagrément des plafonnages. » ;*
- (salubrité - parasites) : *« On constate, dans tous les locaux communs la présence de déjections de rats et souris. » ;*
- (salubrité - parasites) : *« On constate dans les douches communes au sous-sol la présence d'une attaque champignonneuse et la présence de mousses liées à l'humidité ascensionnelle (...). » ;*
- (salubrité - ventilation de base) : *« Les douches communes et le WC commun au sous-sol ne disposent pas d'une ventilation de base fonctionnelle : les extracteurs ne fonctionnent plus. » ;*
- (salubrité - système d'égouttage) : *« Dans la salle commune au sous-sol, on constate la présence d'un caniveau où stagne de l'eau en permanence. Une odeur d'égouts se dégage de l'évacuation incomplète. » ;*
- (salubrité - usage privatif du logement) : *« L'usage privatif du logement n'est pas garanti. En effet, on constate que :*
 - *le WC commun au rez-de-chaussée n'est pas pourvu de serrure en bon état et le WC commun au sous-sol ne possède pas de porte ;*
 - *deux des douches communes ne possèdent pas de porte et la porte des deux autres douches communes n'est pas pourvu de serrure. » ;*

- (équipement - installations sanitaires) : « *Le WC commun au sous-sol ne possède pas de porte, un échange d'atmosphère entre le WC et la salle commune.* » ;
- (équipement - installations de chauffage) : « *La cuisine commune au sous-sol ne dispose ni d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central, ni de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage. (...) les locaux communs (salle et douches) disposent bien d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune de chauffage central, cependant, le radiateur ne fonctionne pas : lors de notre visite, la chaudière centrale de type C était hors d'usage et affichait un code erreur* » ;

14.

Une demande sur base de l'article 19 al. 3 du Code judiciaire a été déposée pour les défendeurs A [REDACTED], J [REDACTED], Ab [REDACTED] et E [REDACTED] en date du 6 janvier 2023, et ce en même temps que des demandes similaires dans les deux dossiers parallèles. Cette demande visait à ce que soit accordé avant dire droit à chacun des défendeurs des montants de 7.140€ (1er défendeur [REDACTED]), 7.656€ (5ième défendeur [REDACTED]), 7.296€ (6ième défendeur [REDACTED]) et 7.140€ (7ième défendeur [REDACTED]) pour couvrir leurs frais respectifs de logement. Ils ont été déboutés de cette demande par jugement du 13 février 2023.

15.

Une ordonnance de mise en état a été rendue le 23 janvier 2023 sur base de l'article 747§2 du Code judiciaire, fixant la cause pour plaidoiries à l'audience publique du 30 mai 2023.

Les conclusions et pièces ont été communiquées et déposées conformément au calendrier déterminé dans ladite ordonnance, et la cause a été plaidée et prise en délibéré à l'audience prévue à cet effet.

16.

Selon les informations fournies lors de l'audience publique du 30 mai 2023, plusieurs personnes continuent à ce jour d'occuper - gratuitement et malgré l'ordre de déguerpir - l'immeuble, dont Monsieur A [REDACTED] (présent dossier [REDACTED]) ainsi que Monsieur [REDACTED] (dossier parallèle [REDACTED]).

DEMANDES ACTUELLES DES PARTIES

17.

Les demandes actuelles des parties, selon leurs dernières conclusions respectives ainsi que leurs précisions lors de l'audience publique du 30 mai 2023, sont les suivantes :



17.1. Pour la partie requérante (SRL [REDACTED]) :

➤ **statuant sur la demande reconventionnelle des défendeurs :**

- de dire les demandes de Monsieur A [REDACTED], Monsieur J [REDACTED], Monsieur Ab [REDACTED], et de Monsieur E [REDACTED] recevables mais non fondées ;

➤ **statuant sur la demande nouvelle de la partie requérante :**

- de faire droit à cette demande ;
- de condamner les défendeurs au paiement des loyers restés impayés entre mai 2019 et avril 2022, soit au paiement d'un montant de :
 - ➔ 14.455,00 € pour Monsieur [REDACTED] ;
 - ➔ 11.480,00 € pour Monsieur [REDACTED] ;
 - ➔ 6.000,00 € pour Monsieur [REDACTED] ;
 - ➔ 14.455,00 € pour Monsieur [REDACTED] ;

- **En tout état de cause**, de condamner les demandeurs aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure de 1.650,00 €.

Plus aucune demande n'est formulée à l'encontre des trois autres défendeurs, à savoir Monsieur W [REDACTED], Madame [REDACTED], et Monsieur C [REDACTED].

17.2. Pour le 1er défendeur A [REDACTED] le 5ième défendeur J [REDACTED], le 6ième défendeur Ab [REDACTED], et le 7ième défendeur E [REDACTED] :

➤ **de déclarer leurs demandes recevables et fondées, et par conséquent,**

Concernant Monsieur A [REDACTED] :

- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 1.239 € pour indemniser son dommage moral résultant de l'infraction de « *marchand de sommeil* » ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 14.455 € correspondant à l'entière des loyers perçus par cette dernière ou, à titre subsidiaire, à reconnaître l'existence d'un trouble de jouissance de 70 pourcents

impliquant le remboursement de la somme de 10.118,50 €;

- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 1.239 € visant l'expulsion sauvage ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 7.140 € correspondant aux frais de déménagement ;
- d'assortir ces condamnations des intérêts compensatoires à dater du 01.05.2019 et moratoires à partir du prononcé du jugement à intervenir jusqu'à parfait paiement ;

Concernant Monsieur J. [REDACTED] :

- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 1.100 € pour indemniser son dommage moral résultant de l'infraction de « marchand de sommeil » ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 12.950 € correspondant à l'entière des loyers perçus par cette dernière ou, à titre subsidiaire, à reconnaître l'existence d'un trouble de jouissance de 70 pourcents impliquant le remboursement de la somme de 9.065 € ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 1.110 € visant l'expulsion sauvage ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 450 € correspondant aux frais de déménagement ;
- d'assortir ces condamnations des intérêts compensatoires à dater du 01.05.2019 et moratoires à partir du prononcé du jugement à intervenir jusqu'à parfait paiement ;

Concernant Monsieur Ab. [REDACTED] :

- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 1.200 € pour indemniser son dommage moral résultant de l'infraction de « marchand de sommeil » ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 6.000 € correspondant à l'entière des loyers perçus par cette dernière ou, à titre subsidiaire, à reconnaître l'existence d'un trouble de jouissance de 70 pourcents impliquant le remboursement de la somme de 4.200 € ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 1.200 € visant l'expulsion sauvage ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 450 € correspondant aux frais de déménagement ;
- d'assortir ces condamnations des intérêts compensatoires à dater du 01.03.2021

et moratoires à partir du prononcé du jugement à intervenir jusqu'à parfait paiement ;

Concernant Monsieur E [REDACTED] :

- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 1.239 € pour indemniser son dommage moral résultant de l'infraction de « *marchand de sommeil* » ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 14.455 € correspondant à l'entière des loyers perçus par cette dernière ou, à titre subsidiaire, à reconnaître l'existence d'un trouble de jouissance de 70 pourcents impliquant le remboursement de la somme de 10.118,50 € ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 1.239 € visant l'expulsion sauvage ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 450 € correspondant aux frais de déménagement ;
- d'assortir ces condamnations des intérêts compensatoires à dater du 01.05.2019 et moratoires à partir du prononcé du jugement à intervenir jusqu'à parfait paiement ;

➤ En tout état de cause:

- de condamner la société [REDACTED] aux dépens de la présente procédure en ce compris l'indemnité de procédure de base 4.500 euros;
- d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant tout recours et sans caution ni faculté de cantonnement ;
- en cas de condamnation des concluants aux dépens, de réduire l'indemnité de procédure à son minimum légal.

- Le tribunal constate que les conclusions de synthèse de la partie défenderesse ne comprennent pas, dans la partie reprenant la demande du dispositif du jugement à intervenir, de demandes concernant les demandes nouvelles « reconventionnelles » de la partie adverse. Dans sa partie contenant les moyens, elle sollicite cependant de déclarer ces demandes irrecevables en raison du violation du principe de l'estoppel et de la loyauté procédurale, ou à tout le moins non fondées. Elle confirmera ces demandes en termes de plaidoiries.

17.3.

Les trois autres défendeurs W [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED]

■■■■■ ne formulent aucune demande, et ne font pas actuellement l'objet d'une quelconque demande de la part de la SRL ■■■■■.

APPRÉCIATION DU TRIBUNAL

18. Quant à la compétence du Tribunal

Il n'y a pas de contestations, ni de problèmes à soulever d'office quant à la compétence du Tribunal de céans.

19. Quant à l'ordre des demandes respectives

La demande initiale de la SRL ■■■■■ visait uniquement à faire constater une occupation sans titre ni droit des défendeurs et à obtenir un ordre de déguerpir avec possibilité d'expulsion. Cinq des sept défendeurs avaient déjà quitté les lieux dès le début de la procédure.

Le tribunal a délivré dans son jugement provisoire du 24 octobre 2022, pour les deux occupants restants, à savoir Monsieur A■■■■■ et Monsieur Ab■■■■■, un ordre de déguerpir pour le 28 février 2023 avec possibilité d'expulsion.

Les demandes initiales ayant dès lors été rencontrées, celles-ci n'ont plus été maintenues.

La procédure s'est poursuivie uniquement en raison des demandes reconventionnelles d'une partie des défendeurs, contre lesquelles la partie requérante se défend en formulant à son tour une demande nouvelle qu'elle qualifie elle-même de reconventionnelle.

Il convient dès lors, également par souci de cohérence avec les autres procédures parallèles ■■■■■ et ■■■■■, d'examiner en premier lieu les demandes reconventionnelles « principales » des défendeurs, pour ensuite traiter des demandes nouvelles « reconventionnelles »

20. Quant à la recevabilité des demandes respectives

La recevabilité des demandes reconventionnelles « principales » n'est pas contestée. L'examen de la recevabilité de la demande nouvelle « reconventionnelle » s'avérera quant à lui superflu (voir ci-après, point 22.5).

21. Quant à la demande « marchand de sommeil »

Les parties s'étendent longuement en conclusions sur la question de savoir si les faits de la présente cause sont constitutifs de la qualification de marchand de sommeil et des conséquences à en tirer.

Le marchandage de sommeil est une infraction pénale. Il s'agit d'un délit dont les qualifications et les peines son reprises aux articles 433*decies* et 434*undecies* du Code pénal.

En vertu de l'article 1 du Titre préliminaire du Code de procédure pénale et 179 du Code d'instruction criminelle, l'action publique ne peut être exercée que par les fonctionnaires auxquels elle est confiée par la loi, et les tribunaux de première instance connaissent, sous le titre de tribunaux correctionnels, de tous les délits dont la peine excède sept jours d'emprisonnement et vingt-cinq francs d'amende.

L'action civile, qui est l'action pour la réparation du dommage causé par une infraction pénale, peut être poursuivie en même temps et devant les mêmes juges que l'action publique. Elle peut aussi l'être séparément; dans ce cas l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique (art. 3 et 4 du Titre préliminaire du Code de procédure pénale).

Dans le cas d'espèce, les demandeurs sollicitent la condamnation de la SRL [REDACTED] au paiement des sommes respectives de 1.239 euros, 1.100 euros, 1.200 euros et 1.239 euros pour indemniser leur dommage moral résultant de l'infraction de « *marchand de sommeil* ».

La présente juridiction n'a cependant aucune compétence en matière d'infractions pénales. Elle ne pourrait être appelée à se prononcer sur l'action civile des dommages causés par [REDACTED] du chef de l'infraction de « *marchand de sommeil* » que pour autant que les juridictions pénales compétentes aient préalablement reconnu la partie défenderesse coupable de ladite infraction.

Or force est de constater que tel n'est, à l'heure actuelle, pas le cas. Il existerait un dossier à l'information, mais l'action publique n'est actuellement pas engagée, ni par voie de plainte avec constitution de partie civile, ni par citation de la part des autorités compétentes.

A *fortiori*, la SRL [REDACTED] n'a pas été condamnée du chef de l'infraction de marchand de sommeil, condition *sine qua non* pour quelque indemnisation au civil que ce soit du chef d'une infraction pénale.

Partant, cette demande doit, dans l'état actuel des choses, être déclarée non fondée.

22. Quant à la demande de remboursement des loyers

22.1. Quant à l'existence de baux

Il ressort sans équivoque des pièces du dossier :

- qu'il existait bel et bien des baux pour les chambres occupées par Monsieur A [REDACTED], Monsieur Ab [REDACTED] et Monsieur E [REDACTED], tel qu'en attestent les pièces suivantes :
 - pour Monsieur [REDACTED] : un bail conclu en date du 15 septembre 2017 pour la chambre n° 4, moyennant un loyer mensuel de 413€ (pièce 2b des défendeurs).

Cette information est par ailleurs confirmée dans l'acte d'achat/vente de l'immeuble du 18 avril 2019, qui confirme la location de la chambre n°4 moyennant un loyer mensuel de 413€, ainsi que par les propres déclarations de Monsieur [REDACTED] lors de la vue des lieux. Monsieur [REDACTED] joint également au dossier de nombreuses preuves de paiement par virement bancaire sur le numéro de compte de VI [REDACTED], pour toute la période de mai 2019 à mars 2022 (pièce 2i des défendeurs) ;

- pour Monsieur [REDACTED] : un bail conclu avec la SRL [REDACTED] en date du 6 août 2020 pour la chambre n° 3 moyennant un loyer mensuel de 400€ (pièce 2e des défendeurs). Cette information sera par ailleurs confirmée par les propres déclarations de Monsieur [REDACTED] lors de la vue des lieux ;
 - pour Monsieur [REDACTED] : un état des lieux contradictoire d'entrée pour la chambre n° 11 (pièce 2c des défendeurs) datant du 28 juillet 2017. La location de cette chambre est par ailleurs confirmée dans l'acte d'achat/vente de l'immeuble du 18 avril 2019, qui confirme la location de la chambre n°11 moyennant un loyer mensuel de 413€ ;
- que l'acte d'achat/vente de l'immeuble litigieux mentionne clairement tant l'existence d'au moins 28 baux au moment de l'achat en avril 2019, que le fait de la subrogation de l'acquéreur [REDACTED] dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard des occupants (pièce 1 partie [REDACTED])(voir ci-avant, point 12) ;
 - que la SRL [REDACTED] s'est effectivement, dès l'achat du bien litigieux, comportée en tant que bailleur envers les occupants du bien. La pièce 1i de la partie défenderesse, non contestée par le demandeur, est un document (intitulé « *affiche* » par la partie demanderesse) du 19 avril 2019, soit le jour après la passation de l'acte d'achat/vente, dans laquelle Madame S [REDACTED], gérante de la SRL [REDACTED], s'adresse aux occupants de l'immeuble de la façon suivante :

« Chères et chers locataires :

Nous vous informons qu'il y a un changement de propriétaire.

Dorénavant, les paiements se feront sur le compte bancaire indiqué ici dessous.

Moi-même, S [REDACTED], sera joignable sur le numéro suivant

0486/67.80.10.

Si vous avez des questions n'hésitez pas à me contacter.

Destinataire : [REDACTED]

Numéro de compte : BE [REDACTED]

Communication : le numéro de votre kot.

Merci de votre collaboration.

La propriétaire,

S [REDACTED] »

- qu'il ressort par ailleurs du dossier de pièces de la partie demanderesse que la SRL [REDACTED] ne s'est pas contentée de continuer les baux en cours, mais qu'elle s'est également employée à conclure de nouveaux baux après l'acquisition du bien, tel qu'en attestent la pièce 2e susmentionnée, et 2a (bail de [REDACTED] avec Monsieur B [REDACTED] conclu le 31 août 2021) ;

En ce qui concerne Monsieur F [REDACTED], celui-ci a déclaré au Tribunal lors de la vue des lieux qu'il occupait la chambre n° 17 en vertu d'un bail conclu avec un des propriétaires précédents, et qu'il occupait cette chambre depuis 9 ans au moment des événements d'avril-mai 2022. Alors qu'en vertu de l'acte d'achat/vente [REDACTED] s'est substituée aux droit et obligations du vendeur envers les occupants du bien et que Madame [REDACTED] s'est manifestée aussitôt auprès des occupants comme nouvelle propriétaire en leur demandant de verser les loyers sur le numéro de compte BE [REDACTED] de [REDACTED], Monsieur [REDACTED] joint au dossier des preuves de paiement des loyers de 370€ d'au moins juin 2021 à mars 2022 par virement sur le même compte BE [REDACTED] de [REDACTED], avec pour communication « loyer + mois et année + J [REDACTED] » (pièce 2d des défendeurs). Il joint également au dossier de nombreux échanges whatsapp / sms entre lui-même et Madame [REDACTED] concernant des problèmes dans le bien loué (pièce 2h des défendeurs). Il ne fait donc aucun doute qu'il existait bel et bien un bail entre Monsieur [REDACTED] et [REDACTED]

Tant l'existence des baux des 4 défendeurs concernés que la connaissance de la partie demanderesse de ces baux sont donc établies.

22.2. Quant à la nullité des baux

L'acte de vente (pièce 1 de la partie défenderesse) ne laisse aucun doute sur la situation urbanistique des logements et sur la connaissance qu'en avait la SRL [REDACTED].

En vertu des articles 1131 et 1133 de l'ancien Code civil, une obligation reposant sur une cause illicite ne peut avoir aucun effet. Une cause est notamment illicite lorsqu'elle est contraire à l'ordre public, ce qui est clairement le cas pour un bien loué comme logement d'étudiant alors que ce bien n'est pas autorisé comme logement au niveau urbanistique. En Région bruxelloise, la modification de l'utilisation ou de la destination de tout ou partie d'un bien, tout comme la modification du nombre de logements dans une construction existante, sont des actes qui sont soumis à un permis d'urbanisme en vertu de l'article 98§1, 5° et 12° actuel du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Lesdites dispositions légales touchent clairement à l'ordre public, le non-respect de ces dispositions étant constitutif d'infractions pénales en vertu des articles 300 et suivants du CoBAT (voir également en ce sens : J.P. Molenbeek-St.-Jean 12 avril 2011, J.J.P. 2013, n° 5-6, p. 283-288 ; J.P. Etterbeek 26 septembre 2011, J.J.P. 2013, n° 5-6, p. 272-275 ; Civ. Hainaut (division de Charleroi) 23 janvier 2015, J.J.P. 2017, p. 316).

Il y a dès lors lieu de constater d'office la nullité du bail *ab initio* (depuis le début) en application des articles 1131 et 1133 de l'ancien Code civil.

De ce fait, la discussion sur la caducité intervenant en cours de bail en application de l'article 219 §4 du CBL devient superflue, vu qu'en tout état de cause, il faut considérer les baux dont question dans le présent dossiers nuls dès leur conclusion respective.

22.3. Quant aux paiement des loyers / indemnités d'occupation

Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] réclament la restitution intégrale des loyers.

La partie demanderesse, par voie de demande nouvelle « reconventionnelle », postule qu'en absence de preuve apportée par les défendeurs du paiement effectif des loyers ou des indemnités d'occupation équivalentes, il y a lieu de considérer que ces loyers ne lui ont jamais été payés et qu'il convient dès lors de condamner les demandeurs au paiement d'arriérés de loyers / d'indemnités d'occupation pour toute la durée de l'occupation effective des lieux par les défendeurs à partir d'avril 2019 - moment de l'achat du bien par [REDACTED] - jusqu'en avril 2022.

Les deux parties réclament dès lors les même montants, l'une à titre des restitution, l'autre à titre de paiement de loyers / indemnités d'occupation. Il s'agit concrètement des montants suivants :

- 14.455,00 € pour Monsieur [REDACTED] ;
- 11.480,00 € pour Monsieur [REDACTED] ;
- 6.000,00 € pour Monsieur [REDACTED] ;
- 14.455,00 € pour Monsieur [REDACTED] ;

Avant d'aborder la question de la restitution éventuelle des loyers/indemnités d'occupation (voir ci-après, point 22.4.), il y a lieu, logiquement, de déterminer si les demandeurs se sont acquittés, ou non, du paiement des loyers en vertu de leurs obligations respectives.

Il ressort clairement de ce qui précède que la société [REDACTED] était parfaitement au courant des baux en cours, et qu'elle s'est comportée en bailleur envers les occupants. Or, si les défendeurs n'avaient effectivement pas payé leurs loyers / indemnités d'occupation comme le postule la partie [REDACTED], on ne peut que s'étonner du fait que son dossier ne contienne pas la moindre mise en demeure ou autre pièce adressée aux défendeurs pour réclamer ces arriérés. Ce n'est par ailleurs que pour la première fois en termes de conclusions qu'une demande nouvelle est formulée en ce sens. Il est également étonnant de constater que [REDACTED] adresse sa demande uniquement au 4 défendeurs représentés dans la présente procédure, et pas aux 3 autres faisant défaut.

Le tribunal constate par ailleurs que, s'il est vrai que les défendeurs restent partiellement en défaut de produire la preuve du paiement de tous les loyers, ils en produisent néanmoins une bonne partie, à savoir des preuves de virements bancaires qui couvrent l'entièreté de la période litigieuse pour Monsieur [REDACTED], et une bonne partie de la période litigieuse pour Monsieur [REDACTED] (voir ci-avant, point 22.1.).

S'agissant de virements faits directement sur le compte de [REDACTED], la position de cette dernière quant au non-paiement intégral des loyers / indemnités d'occupation par les défendeurs en

perd absolument toute sa crédibilité.

Quant à l'absence de production de preuves de paiement, notamment en ce qui concerne les paiements qui se seraient faits de la main à la main, le Tribunal tient compte :

- des déclarations des différents occupants rencontrés sur place, qui ont tous déclaré de façon concordante que des loyers étaient payés soit par virement, soit en cash au nommé « M. [REDACTED] » ou à S. [REDACTED] ;
- de l'attitude peu scrupuleuse de la demanderesse envers les occupants et locataires, et ce tant du point de vue des exigences élémentaires de sécurité, salubrité et équipement (voir ci-après, point 22.4), que du fait de l'expulsion sauvage effectuée envers plusieurs de ses habitants (voir ci-après, point 23) ;
- de la brutalité de la gestion sur place assurée par Monsieur [REDACTED] et son acolyte, le nommé « M. [REDACTED] » : l'attitude franchement menaçante et très intimidante du sieur [REDACTED] envers plusieurs occupants, que le juge de paix a pu observer lors de la visite des lieux, et le fait même de la démolition d'une partie de l'immeuble et l'expulsion sauvage subséquente des occupants concernés (voir ci-après, point 23), en attestent pleinement ;
- de la position de faiblesse et de la précarité d'au moins une partie des occupants par rapport à la société propriétaire et à leurs représentants, notamment en ce qui concerne les demandeurs [REDACTED] dans le dossier parallèle [REDACTED], du fait qu'ils résidaient tous sur le territoire sans titre de séjour ;

Ces circonstances font que les défendeurs qui ont effectué des paiements de la main à la main se trouvaient dans l'impossibilité morale et matérielle au sens de l'article 8.12 du Code civil de prouver par écrit les paiements effectués, vu que de toute apparence, aucune preuve de paiement ne leur a été remise.

Le tribunal présume et est intimement convaincu que les loyers pour lesquels le dossier ne contient pas de preuves écrites et formelles de paiement ont néanmoins effectivement été payés par les défendeurs pendant toute la période de leur entrée dans les lieux jusqu'au moment des événements d'avril-mai 2022, et ce sur base du faisceau sérieux, précis et concordants dont question ci-avant (art. 8.29 Code civil).

22.4. Quant au remboursement des loyers / indemnités d'occupation et l'existence de troubles de jouissance

La nullité des baux (voir ci-avant, point 22.2.) entraîne en principe la restitution intégrale et *ab initio* (depuis le début) des loyers. Mais la jouissance, tant partielle qu'elle ait pu être, ne peut pas être restituée au bailleur. Le bailleur peut-il dès lors prétendre, en compensation, à une indemnité d'occupation ?

Selon un arrêt du 10 mai 2012 de la Cour de Cassation (Arr. Cass. 2012, liv. 5, 1232, Pas. 2012, liv. 5, 1059), qui a été amené à trancher dans une situation similaire, « *la nullité de la convention implique que les parties sont, si possible, placées dans une situation identique à celle qui aurait été la leur si elles n'avaient pas conclu de convention* ». La Cour continue son raisonnement en considérant « *qu'un transfert de patrimoine est sans cause lorsqu'il n'existe aucun motif juridique justifiant l'appauvrissement d'une partie et l'enrichissement de l'autre* », pour ensuite conclure que « *la nullité d'une convention de bail à loyer n'empêche pas que le propriétaire qui est tenu de restituer les loyers, peut prétendre, sur la base d'un enrichissement sans cause, à une indemnité d'occupation pour le bien loué. La circonstance que la nullité de la convention résulte d'une infraction aux normes de qualité d'habitat contenues dans le Vlaamse Wooncode qui sont d'ordre public, n'exclut pas que le juge puisse décider que l'occupation du bien immeuble constitue un enrichissement sans cause* ».

Le même raisonnement trouve à s'appliquer, mutatis mutandis, à la présente cause. Restituer purement et simplement l'ensemble des loyers sans compenser avec une indemnité d'occupation signifierait que les sieurs [REDACTED] auraient habité gratuitement dans les lieux jusqu'en avril 2022, ce qui reviendrait en leur chef effectivement à constituer un enrichissement sans cause.

Pour déterminer les indemnités d'occupation dans le cas d'espèce, il convient non seulement d'avoir égard aux troubles de jouissance réels qu'ont eu à supporter les locataires, mais également d'intégrer dans l'évaluation une certaine dimension dissuasive à l'égard du bailleur/propriétaire qui, en tant que bailleur professionnel², ne peut pas avoir ignoré qu'il était manifestement en infraction tant des prescriptions urbanistiques que des normes minimales d'habitabilité applicables en Région Bruxelloise. En effet, il y a lieu de relever que la majorité des constats de la DIRM qui ont mené à l'interdiction immédiate prononcée par celle-ci pour trois des logements concerne des manquements aux installations et équipements communs de l'immeuble (cuisine, douches, WC, électricité, plomberies, chauffage etc.), et que ces constats peuvent dès lors être étendus à l'entièreté des logements dans l'immeuble, en ce compris ceux des défendeurs concernés.

Dans ce contexte, le tribunal relève que le dossier ne contient aucun élément qui permet de conclure que le nouveau propriétaire aurait pris la moindre initiative, dans les trois ans après son acquisition du bien et avant la démolition inopinée d'une partie des logements de l'immeuble en avril-mai 2022, pour régulariser la situation ou pour essayer de mettre un terme aux baux en cours conformément aux règles légales applicables (congé pour fin de bail, renon pour motif de travaux, etc.). Il n'a en outre pas hésité, malgré les infractions urbanistiques et la non-conformité des lieux aux normes d'habitabilité, de procéder à la conclusion de nouveaux baux (voir pièces 2a et 2e de la partie défenderesse).

Il semblerait donc que la partie demanderesse se soit contentée d'encaisser, directement ou par l'entremise de représentants du propriétaire, soit Saïd Bouyghjdane ou encore le nommé « M. [REDACTED] », des loyers / indemnités d'occupation.

2 Selon la BCE, la société [REDACTED] se dédie à la location et l'exploitation de biens immobiliers résidentiels propres ou loués, sauf logements sociaux.

L'état du bien, et notamment des installations communes, dans lequel tant la Dirl à l'occasion de sa visite de contrôle, que le tribunal à l'occasion de la vue des lieux, ont trouvé celui-ci, indique par ailleurs que le propriétaire ne semble pas s'être soucié du tout de la qualité de jouissance des lieux par les occupants, dont il percevait pourtant des loyers / indemnités. En tenant compte, de façon très prudente, avec une trentaine de chambres loués (sur au moins 38) à un loyer moyen de 370€ par mois par chambre (voir ci-avant, point 12, note de bas de page), cela donne 11.100€ par mois pour l'immeuble entier pendant 35 mois = 388.500€ jusqu'en avril 2022. S'il est parfaitement possible, comme le prétend la partie demanderesse, que la société [REDACTED] ait graduellement perdu pied, après le chaos créé par la démolition brutale des logements qui se trouvaient dans l'annexe arrière gauche de l'immeuble et de l'expulsion sauvage de ses habitants (voir ci-après, point 23), celle-ci, incontestablement à l'origine de cette initiative, n'en reste pas moins responsable.

En ce qui concerne concrètement la jouissance des sieurs [REDACTED] le Tribunal tient compte de l'état des parties communes tel que constaté par la Dirl, repris in extenso au point 13 du présent jugement. Étant donné que ces constats portent principalement sur les parties et installations communes de l'immeuble, il ne fait pas de doute que, quand bien même les décisions d'interdiction immédiate ne concernent que trois des logements de l'immeuble, les manquements constatés, mentionnés ci-avant, aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement s'étendent à l'ensemble des logements, dont ceux des demandeurs.

Le bailleur/propriétaire a manifestement manqué à son devoir premier d'assurer à ses locataires la jouissance paisible du bien pendant toute la durée du bail (art. 1719, 3° de l'ancien Code civil).

Le tribunal estime que ce trouble de jouissance justifie une indemnité estimée raisonnablement, *ex aequo et bono*, à 175€ par mois pour chacun durant les périodes d'occupation respectives, soit :

- pour Monsieur [REDACTED] : de mai 2019 à mars 2022 inclus = 35 x 175€ = 6.125 € ;
- pour Monsieur [REDACTED] : de mai 2019 à mars 2022 inclus = 35 x 175€ = 6.125 € ;
- pour Monsieur [REDACTED] : de août 2020 à mars 2022 inclus = 20 x 175€ = 3.500 € ;
- pour Monsieur [REDACTED] : de mai 2019 à mars 2022 inclus = 35 x 175€ = 6.125 € ;

22.5. Quant à la demande nouvelle « reconventionnelle » de paiement d'arriérés de loyers

Le fait que l'examen de la demande reconventionnelle « principale » des défendeurs concernés a permis de conclure qu'il existait bel et bien des baux entre les parties, et que les défendeurs se sont effectivement acquittés, jusqu'en mars 2022, du paiement de leurs loyers, implique nécessairement que les demandes nouvelles « reconventionnelles » sur ces mêmes points ne sont pas fondées et que la partie demanderesse doit en être déboutée intégralement. Un examen supplémentaire des moyens invoqués pour contester la recevabilité de cette demande nouvelle (principe d'estoppel et loyauté procédurale) est dès lors superflu.

23. Quant à l'indemnité pour expulsion sauvage

Les défendeurs sollicitent respectivement une indemnité à titre de dommages et intérêts pour leur expulsion sauvage suite à la démolition de leur logement, soit :

- 1.239€ pour Monsieur [REDACTED], équivalant à trois mois de loyers / indemnités d'occupation ;
- 1.110 € pour Monsieur [REDACTED], équivalant à trois mois de loyers / indemnités d'occupation ;
- 1.200 € pour Monsieur [REDACTED], équivalant à trois mois de loyers / indemnités d'occupation ;
- 1.239 € pour Monsieur [REDACTED] équivalant à trois mois de loyers / indemnités d'occupation ;

Le fait de la destruction soudaine, brutale et violente, sans aucun avertissement préalable des habitants, de tous les logements se situant à l'arrière de l'immeuble par des personnes au service de la SRL [REDACTED] n'est pas réellement contesté, et est amplement documenté par les pièces 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1l et 1n des défendeurs, ainsi que par les propres constats du tribunal lors de sa vue des lieux du 13 octobre 2022.

Il ne fait aucun doute que bon nombre des habitants ont été sauvagement expulsés des lieux.

Un tel comportement, en dehors de tout cadre légal ainsi que de tout respect le plus élémentaire pour les personnes concernées, est un vrai scandale.

Si la loi ne prévoit pas, au regret de la partie défenderesse, de sanction spécifique pour les expulsions sauvages, force est de constater que d'un point de vue contractuel, le comportement du bailleur constitue une violation flagrante de l'article 1719, 3° précité de l'ancien Code civil, et le paroxysme du trouble de jouissance.

Tenant compte de la brutalité inouïe de l'intervention du propriétaire et de la perte, en sa totalité, des logements en question, les ex-occupants des logements concernés peuvent logiquement prétendre à des dommages et intérêts importants.

Force est cependant de constater qu'aucun des quatre défendeurs qui sollicitent une indemnité pour expulsion sauvage dans le cadre du présent dossier, a effectivement été expulsé. Ceci s'explique par le fait que les sieurs [REDACTED] n'occupaient pas des logements situés à l'arrière de l'immeuble, alors que ce sont uniquement ces chambres, au nombre de seize, qui ont été détruites.

En effet, Monsieur [REDACTED] occupait la chambre 17 et déclare avoir quitté les lieux parce qu'il ne se sentait plus en sécurité dans l'immeuble du fait de la présence de « squatteurs » après le chaos créé par les événements d'avril-mai 2022. Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] occupaient des chambres au rez-de-chaussée du bâtiment principal, et se sont par ailleurs maintenus dans leurs logements respectifs, s'y trouvant toujours lors de la vue des lieux. Quant à Monsieur [REDACTED], les

raisons de son départ ne sont pas explicitées dans le dossier, mais il est clair qu'en tant qu'occupant/locataire de la chambre n° 11, il n'était pas directement concerné par les démolitions des chambres se trouvant à l'annexe de l'immeuble.

Il n'y a donc pas lieu d'accorder aux défendeurs une indemnité à ce titre.

24. Quant aux frais de déménagement

Les défendeurs, se basant sur l'article 219 §4 al. 3 du CBL, sollicitent des indemnités pour couvrir leurs frais de déménagement / relogement, de l'ordre de 7.140 € pour Monsieur [REDACTED] et de 450€ chacun pour les sieurs [REDACTED]. Il s'agit à chaque fois de montants forfaitaires.

Monsieur [REDACTED], qui est le seul des défendeurs à se maintenir à ce jour dans les lieux litigieux, se base pour le montant réclamé sur un calcul théorique des frais de relogement qui tient compte d'une période moyenne d'un an après une expulsion pour retrouver un nouveau lieu de vie stable et sécurisé.

Il est très clair que c'est à cause des comportements fautifs de la SRL [REDACTED] que les demandeurs ont dû ou doivent toujours trouver un nouveau lieu de vie. En effet, les baux conclus avec les demandeurs étaient nuls dès le début compte tenu de la situation urbanistique de l'immeuble, et [REDACTED] n'avait donc jamais dû contracter de bail avec les demandeurs, ou avait dû s'efforcer à y mettre un terme dans le respect des règles. S'y ajoute l'inhabitabilité des lieux qui, sur base des constats de la DIRL, est également clairement imputable à [REDACTED].

Les défendeurs peuvent dès lors à juste titre, sur base de l'article 219 §4 al. 3 du CBL, prétendre à une juste indemnité de relogement.

Le tribunal ne peut cependant que s'étonner de l'énorme écart, inexpliqué, entre d'un côté la somme modeste de 450€ réclamée pour ceux qui ont déjà retrouvé un autre logement pérenne, et de l'autre les milliers d'euros réclamés pour Monsieur [REDACTED]. Force est de constater que ce dernier se maintient toujours dans les lieux malgré un ordre de déguerpir au plus tard pour le 28 février 2023, et que cela fait donc entre temps 14 mois qu'il ne paie rien pour son logement. Dans de telles conditions, l'octroi d'une somme forfaitaire de plus de 7.000€ à titre de frais de relogement semble complètement déraisonnable et en outre particulièrement injuste en comparaison avec les autres ex-habitants qui ne réclament que 450€.

Cette somme de 450€, même si elle n'est pas étayée par des pièces concrètes, semble en revanche éminemment raisonnable.

Le tribunal octroie donc, *ex aequo et bono*, à chacun des défendeurs un montant de 450€.

25. Quant aux frais et dépens

Compte tenu de ce qui précède ainsi que des articles 1017 et 1022 du Code judiciaire, les frais et dépens de la procédure incombent à la partie qui succombe, et incluent une indemnité de procédure pour la partie adverse.

Dans le présent cas, le tribunal considère que la partie demanderesse succombe majoritairement sur les demandes de la partie défenderesse, alors que sa propre demande nouvelle « reconventionnelle » a été déclarée non fondée.

Il convient donc de condamner la partie défenderesse aux entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris une indemnité de procédure de base de 4.500€ (pour des demandes se situant entre 60.000 et 100.000€) ;

Décision

Le Tribunal, statuant contradictoirement,

Déclare les demande nouvelles de la partie demanderesse intégralement non fondée ;

Déclare les demandes reconventionnelles des défendeurs [REDACTED]

[REDACTED] recevables et partiellement fondées ;

Condamne la SRL [REDACTED] au paiement à Monsieur A [REDACTED] des sommes suivantes :

- **6.125 €** à titre d'indemnités pour troubles de jouissances, à majorer des intérêts judiciaires à compter de l'acte introductif d'instance;
- **450 €** à titre de frais de relogement, à majorer des intérêts judiciaires à compter de l'acte introductif d'instance;

Condamne la SRL [REDACTED] au paiement à Monsieur J [REDACTED] des sommes suivantes :

- **6.125 €** à titre d'indemnités pour troubles de jouissances, à majorer des intérêts judiciaires à compter de l'acte introductif d'instance;
- **450 €** à titre de frais de relogement, à majorer des intérêts judiciaires à compter de l'acte introductif d'instance;

Condamne la SRL [REDACTED] au paiement à Monsieur Ab [REDACTED] des sommes suivantes :



- **3.500 €** à titre d'indemnités pour troubles de jouissances, à majorer des intérêts judiciaires à compter de l'acte introductif d'instance;
- **450 €** à titre de frais de relèvement, à majorer des intérêts judiciaires à compter de l'acte introductif d'instance;

Condamne la SRL [REDACTED] au paiement à Monsieur E [REDACTED] des sommes suivantes :

- **6.125 €** à titre d'indemnités pour troubles de jouissances, à majorer des intérêts judiciaires à compter de l'acte introductif d'instance;
- **450 €** à titre de frais de relèvement, à majorer des intérêts judiciaires à compter de l'acte introductif d'instance;

Déboute les parties défenderesses [REDACTED] du surplus de leurs demandes reconventionnelles;

Met hors cause les autres défendeurs W [REDACTED], R [REDACTED] et [REDACTED];

Condamne la SRL [REDACTED] aux intérêts judiciaires à compter de l'acte introductif d'instance ainsi qu'aux entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris une unique indemnité de procédure due aux défendeurs [REDACTED] de **4.500€** ;

Déclare le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant appel et sans garantie;

Le Juge de Paix condamne [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.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique extraordinaire du **28 juin 2023** de la Justice de paix du premier canton de SCHAERBEEK, par le **Juge de Paix Eric Vermeulen**, assisté du **greffier délégué Michaël SCHIPPEFILT**.

Justice de paix du premier canton de SCHAERBEEK

numéro de rôle 22A2367/1

No rep. 3986/2023

Pour copie conforme