



	Expédition		Titre européen
	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé <b>28 juin 2023</b>	le €  DE:	le €  DE:	le €  DR:
Numéro de rôle <b>22A2426/1</b>			

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:

- **L** [REDACTED], domicilié à [REDACTED], et qui élit domicile à [REDACTED],

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

- **A** [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED], domicilié à [REDACTED], et qui élit domicile à [REDACTED],

ayant pour avocat Maître [REDACTED],

- [REDACTED] [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED], domicilié à [REDACTED], et qui élit domicile à [REDACTED],

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

**partie demanderesse**

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

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

**partie défenderesse**

### Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 9 août 2022. Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

Le Juge de Paix a entendu toutes les parties.

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 les sieurs [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] à la SRL [REDACTED] dans le cadre de l'occupation de leurs logements respectifs situés au sein d'un immeuble sis à 1030 [REDACTED], propriété de la SRL [REDACTED].

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.

Les demandeurs prétendent avoir été expulsés sauvagement des lieux et sollicitent entre autres des dommages et intérêts.

La cause a été introduite à l'audience du 4 octobre 2022 par trois requêtes contradictoires distinctes déposées en date du 9 août 2022, et ont fait aussitôt, en raison de leur connexité, l'objet d'un jugement de jonction.

Dans sa requête introductive, Monsieur [REDACTED], sans titre de séjour sur le territoire, explique notamment :

- qu'il habite depuis 2020 dans l'immeuble litigieux en vertu d'un bail verbal, moyennant un loyer de 300€ versée mensuellement de la main à la main au « concierge » de l'immeuble, à savoir un certain « M [REDACTED] ». Une garantie locative d'un mois aurait également été constituée entre les mains de ce même concierge. Monsieur S [REDACTED], père de la gérante de la SRL [REDACTED], Madame [REDACTED], se manifestait régulièrement auprès de lui en tant que propriétaire des lieux. L'immeuble aurait été occupé par une quarantaine de personnes, dont certaines disposaient d'un bail écrit et d'autres pas. Les personnes qui habitaient déjà dans les lieux avant l'acquisition de l'immeuble, en 2019, par la SRL [REDACTED] payaient par virement, les autres en cash ;
- que l'immeuble, ne disposant que d'une cuisine commune et de quatre douches, est insalubre ;
- que durant les mois d'avril et de mai 2022, le propriétaire, prétextant devoir prendre des mesures pour l'éradication des nuisibles, lui a demandé, comme à de nombreux autres locataires, de quitter les lieux sans offre de logement alternatif. Ces demandes se seraient accompagnées de menaces de la part du « propriétaire » [REDACTED]. La SRL [REDACTED] aurait ensuite procédé à la démolition des chambres situées au rez-de-chaussée, condamnant le couloir menant aux chambres et bloquant l'accès à la cuisine et aux douches. Les chambres en question auraient ensuite été détruites et les occupants sauvagement expulsés ;

Monsieur [REDACTED], également en situation de séjour irrégulière, relate dans sa requête introductive les mêmes événements, précisant quant à lui qu'il habitait dans l'immeuble depuis le mois d'août 2021, qu'il y occupait la chambre n° 26 et qu'il payait un « loyer », également de la main

à la main au nommé « M [REDACTED] », de 330€<sup>1</sup>. Monsieur [REDACTED] [REDACTED] explique qu'il occupait la chambre n° 4 depuis novembre 2021, sans bail écrit, mais payant également à « M [REDACTED] » la somme mensuelle de 400€.

2.

La chambre de Monsieur T [REDACTED], qui ne dispose pas non plus de titre de séjour, ne se situait pas dans la partie où les démolitions ont eu lieu.

3.

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 1344*bis* du Code judiciaire déposée en date du 6 juillet 2022. Il s'agit d'une action intentée par Monsieur [REDACTED] D [REDACTED] à l'encontre de la SRL [REDACTED]. Cette requête faisait état, tout comme les requêtes des sieurs [REDACTED], A [REDACTED] et T [REDACTED], 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], soit une requête contradictoire sur base de l'article 1344*octies* du Code judiciaire (occupation illégitime) déposée par la SRL [REDACTED] au 1er août 2022 et visant l'expulsion des lieux litigieux pour occupation sans titre ni droit des sieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] A [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] O [REDACTED], [REDACTED] LA [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] C [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED];

Ces dossiers n'ont pas été joints, mais sont menés simultanément avec la présente procédure.

4.

Une vue des lieux en présence de la majorité des parties 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 D [REDACTED], [REDACTED] et A [REDACTED] situés dans l'annexe à l'arrière du bâtiment, n'existaient plus, le 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.

---

1 Un contrat de bail sera cependant produit en cours de procédure au nom de Monsieur [REDACTED]. Ce bail mentionne un loyer de 330€ payable sur le compte de la SRL [REDACTED] pour la location de la chambre n° 26, et une durée d'un an prenant cours au 1er septembre 2021.

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.

5.

Le tribunal a rencontré sur place tant Monsieur [REDACTED] [REDACTED] que Monsieur [REDACTED] T [REDACTED], dans les logements respectifs qu'ils occupaient au moment de la visite des lieux. Monsieur [REDACTED] occupait une chambre au demi sous-sol côté rue, et Monsieur T [REDACTED] au rez-de chaussée de l'immeuble avant, deuxième chambre de gauche. Monsieur [REDACTED] a déclaré lors de cette visite des lieux:

*J'habite ici depuis fin 2019 mais je n'ai pas de bail écrit.*

*J'ai eu l'autorisation d'habiter ici. Je payais 300,00 EUR par mois de loyer.*

*Ma chambre était au premier étage mais tout est cassé maintenant.*

*J'ai été menacé par le propriétaire. J'ai fait les travaux moi-même (peinture, etc...).*

*Je suis rentré ici pour vivre car je ne trouvais pas d'autre logement.*

*Je n'ai finalement pas eu l'autorisation de vivre dans ce logement.*

*Je suis parti en avril et je suis revenu en mai.*

*Je payais le loyer à « M [REDACTED] » ou « [REDACTED] » quand j'habitais en haut de fin 2019 à avril 2022 la somme de 300,00 EUR en cash.*

Monsieur [REDACTED] T [REDACTED] expliquait quant à lui :

J'habite au rez-de-chaussée. Je ne suis jamais parti.

Le 31 mars 2022, la porte de mon logement a été cassée à la masse.

J'habite ici depuis novembre 2021. C'est « M [REDACTED] » qui m'a autorisé à vivre ici. Je lui payais 400,00 EUR de loyer en cash.

Saïd est venu plusieurs fois.

Mohcin ne vit plus ici depuis avril 2022.

J'habite avec [REDACTED]

Je payais 400,00 EUR de loyer ensemble avec Mr. [REDACTED].

J'ai de l'eau et de l'électricité.

Je ne paye plus depuis mars ou avril 2022.

6.

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.

7.

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.

8.

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 11).

9.

A l'issue de la vue des lieux, alors que le dossier de Monsieur D [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 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 DOSSIER [REDACTED] : que deux des sept défendeurs dans le présent dossier vivent encore dans l'immeuble, sis Rue [REDACTED] à savoir Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (1<sup>er</sup> défendeur) et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (6<sup>ième</sup> défendeur);
- POUR LE PRÉSENT DOSSIER [REDACTED] : que deux des trois requérants dans le présent dossier vivent encore dans l'immeuble, sis [REDACTED], à savoir Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (1<sup>er</sup> requérant) et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (3<sup>ième</sup> 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 laquelle le tribunal ne peut encore au stade actuel se prononcer - les décisions d'interdiction immédiate de la DURL dont question ci-avant 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 T[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.

10.

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 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€<sup>2</sup>, 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.

11.

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.*  » ;
- (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*

2 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.

*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'égoût 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 » ;*

12.

Une demande sur base de l'article 19 al. 3 du Code judiciaire a été déposée pour les requérants le 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 requérants des montants de 8.496 € (1er requérant [REDACTED] [REDACTED]), 8.136€ (2ième requérant [REDACTED] [REDACTED]) et 7.296€ (3ième requérant [REDACTED] [REDACTED]) pour couvrir leurs frais respectifs de relogement. Les requérants ont été déboutés de cette demande par jugement du 13 février 2023.

13.

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.

14.

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 le 1er requérant, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (présent dossier [REDACTED], ainsi que Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (dossier parallèle [REDACTED]).

#### **DEMANDES ACTUELLES DES PARTIES**

15.

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 :

15.1.

Pour les parties requérantes ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED]) :

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

Concernant Monsieur [REDACTED] [REDACTED] :

- de condamner la société [REDACTED] S au paiement de la somme de 900 € pour indemniser son dommage moral résultant de l'infraction de « marchand de sommeil » ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 8.400 € correspondant à l'entièreté 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 5.880 €;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 900 € visant l'expulsion sauvage ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 8.496 € correspondant aux frais de déménagement ;
- d'assortir ces condamnations des intérêts compensatoires à dater du 01.04.2020 et moratoires à partir du prononcé du jugement à intervenir jusqu'à parfait paiement ;

Concernant Monsieur [REDACTED] [REDACTED] :

- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 990 € pour indemniser son dommage moral résultant de l'infraction de « marchand de sommeil » ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 2.310 € correspondant à l'entièreté 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 1.617 € ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 1.980 € visant l'expulsion sauvage ;
- de condamner la société [REDACTED] au paiement de la somme de 8.136 € correspondant aux frais de déménagement ;
- d'assortir ces condamnations des intérêts compensatoires à dater du 01.09.2021 et moratoires à partir du prononcé du jugement à intervenir jusqu'à parfait paiement ;

Concernant Monsieur [REDACTED] [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 2.000 € 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 1.400 € ;
- 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 7.296 € correspondant aux frais de déménagement ;
- d'assortir ces condamnations des intérêts compensatoires à dater du 01.09.2021 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 3.750 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 demanderesse ne comprennent pas, dans la partie reprenant la demande du dispositif du jugement à intervenir, de demandes concernant les demandes reconventionnelles de la partie adverse. Dans sa partie contenant les moyens, elle sollicite cependant de déclarer les demandes reconventionnelles 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.

15.2.

Pour la partie défenderesse (la SRL [REDACTED]) :

- **statuant sur la demande principale**, de déclarer les demandes des requérants recevables mais non fondées, et de les en débouter intégralement ;
- **statuant sur la demande reconventionnelle, de la déclarer recevable et fondée, et par conséquent :**
- de condamner les demandeurs au paiement des loyers restés impayés entre mai 2019 et avril 2022, soit au paiement d'un montant de :

- 8.400, 00 € pour Monsieur [REDACTED] ;
  - 2.000, 00€ pour Monsieur T [REDACTED] ;
  - 2.310, 00€ pour Monsieur A [REDACTED].
- **En tout état de cause**, de condamner les demandeurs aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure de 1.650,00 €

## APPRÉCIATION DU TRIBUNAL

### Quant à la compétence et à la recevabilité

16.

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

La recevabilité de la demande principale n'est pas contestée, alors que l'examen de la recevabilité de la demande reconventionnelle s'avère superflu (voir ci-après, point 18.5).

### Quant au fond

#### 17. **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 *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 900 euros, 990 euros et 1.200 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 que ce soit du chef d'une infraction pénale.

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

## 18. Quant aux demandes de remboursement des loyers

### 18.1. Quant à l'existence des baux

Il ressort sans équivoque des pièces du dossier :

- qu'il existait un bail pour la chambre n° 26 occupée pour Monsieur A [REDACTED], tel qu'en atteste la pièce 2a de la partie demanderesse. Il s'agit d'un bail conclu en date du 31 août 2021 et prenant cours au 1er septembre 2021 ;
- 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 10) ;
- que la SRL [REDACTED] s'est effectivement, dès l'achat du bien litigieux, comportée en bailleur envers les occupants du bien. La pièce 1i de la partie demanderesse, non contestée par le défendeur, 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 lequel Madame [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

[REDACTED].

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 2a susmentionnée, et 2e (bail de [REDACTED] avec Monsieur [REDACTED] [REDACTED] conclu le 6 août 2020) ;

En ce qui concerne Messieurs [REDACTED] et [REDACTED], aucun bail écrit n'est produit. S'il existe un contrat de bail écrit, la preuve doit en principe en être fournie par la production du bail en tant que tel. Par contre, si un bail verbal a été conclu, il incombe en tout cas au bailleur de mettre les modalités de ce bail par écrit afin de permettre à celui-ci de respecter ses obligations en matière d'enregistrement (art. 1714bis de l'ancien Code civil, 218 et 227 du Code bruxellois du Logement). Or il semblerait que même pour les baux écrits, tels qu'ils existent pour Messieurs A [REDACTED] et [REDACTED], le bailleur n'ait pas fait le nécessaire pour les faire enregistrer.

Le tribunal en tire pour conséquence que, si malgré les dispositions impératives rendant obligatoire que tout bail d'habitation soit mis sur papier, le bailleur reste en défaut de ce faire, la preuve de l'existence du bail verbal peut être fournie librement par le locataire, en ce compris par des présomptions de fait.

Dans ce contexte, le tribunal constate que malgré l'obligation de collaboration de chacune des parties à l'administration de la preuve (art. 8.4 du Code civil) et la demande de production des baux faite sur base des articles 871 et suivants à la partie défenderesse dans les jugements du 24 octobre 2022, cette dernière, contrairement à la partie demanderesse, n'en produit aucun. C'est la partie demanderesse qui, parmi d'autres, a produit les baux des sieurs [REDACTED] et [REDACTED] pourtant conclus par la SRL [REDACTED] même.

Il convient en outre de tenir compte des éléments suivants :

- du fait qu'aucun des baux susmentionnés conclus par la partie défenderesse ne semble avoir

été enregistré malgré les obligations qui lui incombent en vertu des artt. 1714bis de l'ancien Code civil, 218 et 227 du Code bruxellois du Logement ;

- de plusieurs échanges par whatsapp entre la gérante de [REDACTED], Madame S [REDACTED] [REDACTED], et ses locataires A [REDACTED] C [REDACTED] (pièce 2g des demandeurs) et [REDACTED] [REDACTED] (pièce 2h des demandeurs), lors desquels Madame [REDACTED] fait elle-même référence à « M [REDACTED] » ;
- du défaut de produire les données d'identification de cette personne malgré une demande explicite en ce sens par le Tribunal ;
- des propres déclarations des sieurs T [REDACTED] et [REDACTED] lors de la visite des lieux du 13 octobre 2022 ;
- des déclarations concordantes de tous les occupants des lieux rencontrés sur place, tant dans le présent dossier que dans les dossiers parallèles, quant au fait que des paiements étaient effectués de la main à la main au nommé « M [REDACTED] », faisant office de concierge et représentant du bailleur (voir les procès-verbaux respectifs des vue des lieux) ;

Le tribunal conclut de l'ensemble de ces éléments et du contexte bien spécifique du présent dossier, que des baux verbaux avec des paiements de la main à la main ont effectivement été convenus avec les représentants de la société bailleuse, que ce soit avec [REDACTED] ou avec le nommé « M [REDACTED] ».

Tant l'existence des baux des demandeurs, verbaux ou écrits, que la connaissance de la partie défenderesse de ces baux sont donc établies.

## 18.2. 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 article 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.

### 18.3. Quant aux paiement des loyers / indemnités d'occupation

La partie demanderesse réclame la restitution intégrale des loyers.

La partie défenderesse, par voie 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 demandeurs 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 :

- 8.400, 00 € pour Monsieur [REDACTED] ;
- 2.000, 00€ pour Monsieur [REDACTED] ;
- 2.310, 00€ pour Monsieur [REDACTED]

Avant d'aborder la question de la restitution éventuelle des loyers/indemnités d'occupation (voir ci-après, point 18.4.), 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, qu'ils aient été verbaux ou écrits, et qu'elle s'est comportée en bailleur envers les occupants. Or, si les demandeurs n'avaient effectivement pas payé leurs loyers / indemnités d'occupation comme le postule la partie défenderesse, on ne peut que s'étonner du fait que le dossier de la partie défenderesse ne contienne pas la moindre mise en demeure ou autre pièce adressée aux demandeurs pour réclamer ces arriérés. Ce n'est par ailleurs que pour la première fois en termes de conclusions qu'une demande reconventionnelle est formulée en ce sens.

Quant à l'absence de production de preuves de paiement, le Tribunal tient compte également :

- de l'attitude peu scrupuleuse de la défenderesse envers les occupants et locataires, et ce tant du point de vue des exigences élémentaires de sécurité, salubrité et équipement (voir ci-après, point 18.4), que du fait de l'expulsion sauvage effectué envers plusieurs de ses habitants (voir ci-après, point 19) ;

- 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 19), en attestent pleinement ;
- de la position de faiblesse d'au moins une partie des occupants, et notamment des demandeurs, par rapport à la société propriétaire et à leurs représentants, et leur situation de précarité, du fait qu'ils résidaient sur le territoire sans titre de séjour ;

Ces circonstances font que les demandeurs 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, aucune preuve de paiement ne leur ayant 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 demandeurs 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).

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

La nullité des baux 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], [REDACTED] et [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 un certaine dimension dissuasive à l'égard du bailleur/propriétaire qui, en tant que bailleur professionnel<sup>3</sup>, 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 DIRL 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 demandeurs.

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 exigences élémentaires d'habitabilité, de procéder à la conclusion de nouveaux baux (voir pièces 2a et 2e de la partie demanderesse).

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

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 se 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 6, 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 défenderesse, 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 ...), la défenderesse, incontestablement à l'origine de cette initiative, n'en reste pas moins responsable.

En ce qui concerne concrètement la jouissance des sieurs [REDACTED], A [REDACTED] et T [REDACTED] le tribunal tient compte de l'état des parties communes tel que constaté par la DIRL, repris in extenso au point 11 du présent jugement. Étant donné que ces constats portent principalement sur les parties et

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

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 150€ par mois pour chacun durant les périodes d'occupation respectives, soit :

- pour Monsieur [REDACTED] : de janvier 2020 à mars 2022 inclus = 25 x 175€ = 4.375 € ;
- pour Monsieur A [REDACTED] : de septembre 2021 à mars 2022 inclus = 7 x 175€ = 1.225 € ;
- pour Monsieur T [REDACTED] : de novembre 2021 à mars 2022 inclus = 5 x 175€ = 875 € ;

#### 18.5. Quant à la demande reconventionnelle de paiement d'arriérés de loyers

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

#### 19. **Quant à l'indemnité pour expulsion sauvage**

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

- 900 € pour Monsieur [REDACTED], équivalant à trois mois de loyers / indemnités d'occupation ;
- 1.980 € pour Monsieur A [REDACTED], équivalant à six mois de loyers / indemnités d'occupation ;
- 1.200 € pour Monsieur T [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 du demandeur, 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 demanderesse, 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. Après avoir fait référence aux dispositions légales concernant la non-réalisation du motif d'un congé et des indemnités-sanction équivalentes à 18 mois de loyer dans pareil cas, le demandeur se limite toutefois sur ce point à réclamer des indemnités équivalentes à 3 mois de loyer pour Messieurs [REDACTED] et T [REDACTED], et 6 mois pour Monsieur [REDACTED]

Ces différences se justifient par les situations distinctes des trois demandeurs : en effet, Monsieur ARBAJ occupait la chambre n° 26, soit une des chambres situées dans la partie arrière de l'immeuble, qui a été entièrement détruite. Suite à ces événements, Monsieur A [REDACTED] a été expulsé illégalement et n'est jamais revenu.

Dans le respect du principe dispositif, le tribunal accorde intégralement la demande de Monsieur [REDACTED] sur ce point, soit une indemnité équivalente à six mois de loyer.

La chambre de Monsieur [REDACTED] se trouvait également à l'arrière de l'immeuble. Suite aux démolitions, il a dû quitter l'immeuble mais explique que, ne trouvant pas où aller, il a réintégré une chambre à l'avant de l'immeuble sans autorisation des propriétaires. Il est cependant établi qu'il a été sauvagement expulsé de sa chambre et de l'immeuble, de telle sorte que l'indemnité réclamée, équivalente à trois mois de loyer, est raisonnablement justifiée et peut être accordée.

Finalement, Monsieur [REDACTED], qui a toujours occupé la même chambre à l'avant de l'immeuble, explique uniquement que sa porte a été fracturée à la masse. Il n'a cependant pas été expulsé, et il n'y a donc pas lieu de lui accorder une indemnité à ce titre.

## 20. Quant aux frais de déménagement

Les demandeurs, se basant sur l'article 219 §4 al. 3 du CBL, sollicitent respectivement des frais de déménagement / relogement de 8.496 € ([REDACTED]), 8.136 € (A [REDACTED]) et 7.296 € (T [REDACTED]). Les demandeurs, dont le premier se maintient toujours dans les lieux et les deux autres ont déjà quitté mais n'auraient toujours pas retrouvé de logement fixe, se basent pour ces montants 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. S'y ajoute l'inhabitabilité des lieux qui, sur base des constats de la DURL, est également clairement imputable à [REDACTED]. Et finalement, l'expulsion sauvage d'au moins les sieurs [REDACTED] et [REDACTED] relève également de la responsabilité directe de [REDACTED].

Les demandeurs 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 suivre le raisonnement des demandeurs quant au montants réclamés. Il ne peut par ailleurs que s'étonner de l'énorme écart, inexplicable, 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 les autres personnes. Aucune pièce n'est apportée quant à des frais réels encourus par les sieurs [REDACTED] et T[REDACTED]. En ce qui concerne 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 8.500€ à titre de frais de relogement semble complètement déraisonnable et en outre injuste comparé aux autres ex-habitants qui ne réclament que 450€.

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

## 21. 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 défenderesse succombe majoritairement sur les demandes de la partie demanderesse, alors que sa propre demande 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 3.750€ (pour des demandes se situant entre 40.000 et 60.000€) ;

Décision

Le Tribunal, statuant contradictoirement,

Déclare la demande principale recevable et partiellement fondée ;

Déclare la demande reconventionnelle non fondée :

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

- **4.375 €** à titre d'indemnités pour troubles de jouissances, à majorer des intérêts judiciaires à compter de l'acte introductif d'instance;
- **900 €** à titre de dommages et intérêts pour expulsion sauvage, 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 [REDACTED] [REDACTED] des sommes suivantes :

- **1.225 €** à titre d'indemnités pour troubles de jouissances, à majorer des intérêts judiciaires à compter de l'acte introductif d'instance;
- **1.980 €** à titre de dommages et intérêts pour expulsion sauvage, 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 [REDACTED] T [REDACTED] des sommes suivantes :

- **875 €** 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;

Déboute les parties demanderesse du surplus de leur demande principale ;

Déboute la partie défenderesse de sa demande reconventionnelle ;

Le Juge de Paix condamne la SRL [REDACTED] au paiement des frais de la procédure de la partie demanderesse.

Ces frais comprennent :

– les frais de citation :	0,00 €
– la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne :	22,00 €
– l'indemnité de procédure unique :	3.750,00 €
– total:	<u>3.772,00 €</u>



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

Le Juge de Paix condamne [REDACTED] SRL, 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 22A2426/1**

**No rep. 3987/2023**

**Pour copie conforme**