

Expédition		Titre européen	
	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 13 juillet 2026	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 26A1128			

☐ ne pas présenter au receveur

Justice de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean

JUGEMENT

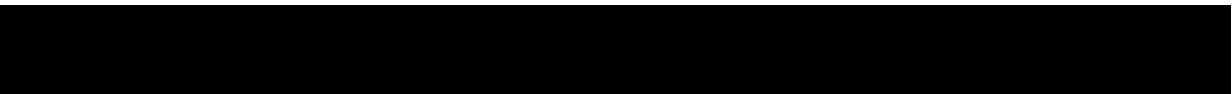
Présenté le
Non enregistrable

La juge de paix prononce le jugement suivant dans l'affaire de:

- **Association sans but lucratif A.S.B.L. Agence immobilière sociale "La M.A.I.S."**, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0861262406, qui a son siège à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Potaerdegat 22-24/D

ayant pour avocat Maître Nicolas Delmoitié, dont les bureaux sont situés à 1050 Bruxelles, Rue Souveraine 94-96

partie demanderesse



ayant pour avocat Maître Thomas Hayez, dont les bureaux sont situés à 1000 Bruxelles, Rue du Congrès 49

partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 11 mai 2026. Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

La juge de paix a entendu toutes les parties.

La 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

1. Position des parties

1. L'ASBL La Mais sollicite la validation du renon notifié le 6 juin 2025 pour la fin du contrat de bail au 31 mai 2026.

Elle estime ne pas être soumise à une obligation de relogement et explique que le contrat de bail prend fin parce que le propriétaire du bien souhaite reprendre le bien pour la mise en place du projet du Musée des Migrations. Elle souligne en avoir informé le locataire et de lui avoir soumis en 2024 une proposition de mutation.

Elle s'oppose à l'octroi d'un délai de grâce en raison de l'absence de circonstances exceptionnelles et de preuves de la recherche active d'un nouveau logement.

Elle sollicite également le paiement d'un arriéré locatif résultant de la non-application de la réduction

de loyer, faute pour le ménage d'avoir communiqué les justificatifs de ses revenus.

2. [REDACTED] conteste le renon en raison d'un abus de droit dans le chef de l'ASBL La Mais. Il considère que celle-ci est tenue à le reloger dans le respect de son droit constitutionnel au logement. Il explique qu'il est veuf et a deux enfants de cinq et huit ans, et bénéficie de faibles revenus. A titre subsidiaire, il sollicite l'octroi d'un délai de grâce. Il conteste la demande de paiement d'un arriéré en raison de l'absence de clarté du décompte.

2. Appréciation

3. Le renon a été notifié conformément aux dispositions du Code bruxellois du logement. Il n'existe pas de régime dérogatoire au renon pour fin de bail pour les agences immobilières sociales.

Le droit au logement n'a pas d'effet direct et ne peut donc pas être mobilisé pour justifier un maintien dans un logement après la notification d'un renon valable.

Les agences immobilières sociales n'ont pas d'obligation légale de relogement.

En matière de logement social, il est considéré qu'une obligation de relogement incombe aux bailleurs sociaux, eu égard notamment du droit au logement consacré par l'article 23 de la Constitution (voy., notamment, N. BERNARD, « Pas d'expulsion sans relogement... du moins quand il s'agit d'un bailleur public », *J.L.M.B.*, 2007, pp. 1007-1012).

Lorsque des solutions de relogement sont proposées dans le cadre d'une demande de mutation, les locataires ne peuvent toutefois pas refuser une proposition de relogement sans motif légitime. En effet, l'attribution des logements est régie par des critères et des priorités définis. Il ne saurait dès lors être question, pour les candidats au relogement, de choisir un logement en fonction de leurs seules convenances ou préférences personnelles.

4. En l'espèce, l'exercice du droit de l'ASBL La Mais de solliciter la validation du renon et l'expulsion de [REDACTED] peut être qualifiée d'abusif, en raison de :

- la vulnérabilité particulière du ménage
- l'absence de motifs du renon, étant donné que le souhait du bailleur de récupérer le bien n'est pas soutenu par des pièces probantes
- l'absence de toute proposition de relogement suite au renon
- le droit au logement du locataire, dans le cadre du rôle spécifique des agences immobilières sociales

La réduction du droit à son usage normal implique la condamnation de l'ASBL La Mais à proposer à [REDACTED] un logement adapté aux besoins de son ménage.

5. Il y a lieu de réserver à statuer quant aux autres demandes.

Décision

La juge de paix

Condamne la partie demanderesse à proposer à la partie défenderesse une solution de relogement adaptée à la situation du ménage.

Reserve à statuer sur le surplus de la demande et renvoie la cause au rôle.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique extraordinaire du **13 juillet 2026** de la Justice de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean, par la **juge de paix Anne Reul**, assistée du **greffier Sander Ramael**.