

**JUGEMENT
CONTRADICTOIRE**

Expédition délivrée à la
partie demanderesse le
R.D.E.n° coût :

Rép.n° 236 1/200

N° 07A284

A l'audience publique du *seize avril* _____ deux mille sept. au prétoire
de la Justice de Paix du canton d'Uccle, Nous, Catherine RIJS, Juge de Paix, assistée de
Pascal GOIES, Greffier en Chef, avons prononcé le jugement suivant en cause :

La **REGION DE BRUXELLES-CAPITAL**, REGIE FONCIERE, représentée par son
directeur administratif, Vincent RONGVAUX, dont les bureaux sont situés à 1030
SCHAERBEEK, rue du Progrès 80 bte 1 (CCN)

demanderesse représentée par Maître Emmanuelle CUGNON, avocat;

CONTRE :

Madame **ABES Rachida**, née à Casablanca (Maroc) le 31 janvier 1957, domicilié à
1180 UCCLE, 34, rue des Polders,

défenderesse comparissant en personne assistée de Maître Isabelle de VIRON,
avocate;

Vu la citation du février 2007;

Vu les conclusions des parties ;

Vu les articles 1,4,30,34,37 et 41 de la loi du 15 juin 1935 ;

Où les parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 29 mars 2007 à
laquelle l'affaire a été plaidée et ensuite tenue en délibéré ;

=====
I. Objet de l'action.

Attendu que l'action principale tend à entendre :

- dire que la défenderesse occupe l'habitation sise à Uccle, rue des Polders, 34, sans
titre ni droit, depuis le 1er juillet 2006
- autoriser la demanderesse à l'en expulser
- donner acte à la demanderesse des réserves qu'elle formule quant aux éventuel
arriérés de redevances d'occupation qui seraient dues par la défenderesse
- condamner la défenderesse à payer les dépens de l'instance ;

Copie délivrée par le greffier en chef de la Justice de Paix d'Uccle
à M. de VIRON
exempt du droit de greffe Art. 3 - art. 124 C.J.

Attendu que la défenderesse a formé une demande reconventionnelle tendant à :

- enjoindre à la demanderesse à reloger la défenderesse au préalable, avant de rendre effective la fin du bail, conformément à l'article 23 de la Constitution
- à titre subsidiaire, autoriser la défenderesse à quitter les lieux dans les six mois du présent jugement
- allouer à la défenderesse le bénéfice de l'assistance judiciaire gratuite, en ce y compris pour l'indemnité de procédure réclamée par la demanderesse
- condamner la partie demanderesse aux dépens

II. Recevabilité.

La Régie foncière dispose, au sein de la Région de Bruxelles Capitale, d'une autonomie de gestion, comptable, financière et patrimoniale, ainsi qu'il est prévu par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 17 décembre 1998 (M. B. 12/11/2004).

Monsieur Vincent RONGVAUX a été nommé en qualité de responsable administratif de la Régie foncière par arrêté du 17 novembre 1998 (M. B. 12/11/2004).

La présente procédure, introduite par la Régie foncière, représentée par son responsable administratif, ayant capacité et compétence pour ester en justice à cette fin, est donc recevable

III. Les faits.

Aux termes d'une convention, intitulée « engagement unilatéral », établie en double exemplaire à Bruxelles le 3 mars 1987, le mari de la défenderesse reconnaît que :

- l'État belge est propriétaire de l'immeuble sis à Uccle, rue des Polders, 34
- l'État belge l'autorise à occuper temporairement le bien, à partir du 1er juin 1987, moyennant paiement d'une redevance de 4.000 FB par mois, charges comprises, somme qui sera versée au compte de chèques postaux du 2e Bureau de Recettes Domaniales à Bruxelles
- l'occupation est accordée à titre strictement précaire et personnel est n'est qu'une simple tolérance
- s'engage à quitter les lieux au plus tard trois mois après que l'administration lui aura fait connaître sa volonté de prendre possession de la propriété.

Après le décès de son mari, le 6 avril 1994, le 2e Bureau de Recettes Domaniales de Bruxelles propose à la défenderesse de rester dans la maison comme nouvelle locataire et de passer au bureau pour signer un « nouveau contrat de bail à titre précaire ». À défaut, les clefs doivent être restituées pour le 30 juin 1994 au plus tard.

Sur le contrat initial le nom de, Monsieur ADDI Mohamed a été remplacé par celui de Mme ABES Rachida, qui a poursuivi l'exécution du contrat signé le 3 mars 1987.

Selon la demanderesse, la modification manuscrite a été apportée au contrat le 19 décembre 1997. C'est à cette date également que le délai de préavis d'un mois a été modifié pour passer à trois mois.

Le 15 octobre 2004, la défenderesse signalait les dégâts provenant de la corniche en façade avant. Lorsqu'il pleut, l'eau coule à l'intérieur de la chambre. Le papier a moisi. Le châssis de fenêtre commence à s'abîmer. L'eau coule aussi à l'extérieur devant la porte d'entrée

Par lettre recommandée du 25 novembre 2004, la demanderesse accuse réception de ce courrier et, devant l'état de dégradation de la maison louée à titre précaire, elle invite la défenderesse à entamer les démarches pour trouver un autre logement, puisque l'unique projet concernant cette rue est la démolition de toutes les maisons. Pour cette raison, la demanderesse notifie renon pour l'occupation précaire de la maison et octroie à la défenderesse un délai de six mois prenant cours le 1er décembre 2004 pour se terminer le 30 mai 2005 au plus tard.

Le 13 décembre 2004, la Maison Médicale de Forest signale que la défenderesse est suivie par son service social, dépend des indemnités de mutuelle, occupe le logement avec deux enfants étudiants de 21 et 14 ans ainsi qu'avec sa mère, sans revenus, victime d'un A. V. C. ayant entraîné une perte totale d'autonomie nécessitant une présence constante. La défenderesse fera son possible pour trouver un nouveau logement mais, compte tenu de ses revenus précaires, s'est inscrite sur les listes d'attente des logements sociaux.

À la réception de ce courrier, la demanderesse marque son accord, le 19 janvier 2005, pour octroyer à sa locataire un délai supplémentaire, jusqu'au 30 septembre 2005, pour retrouver un logement.

Le 25 août 2005, la demanderesse rappelle son courrier du 19 janvier 2005 octroyant un délai supplémentaire jusqu'au 30 septembre 2005 et invite la défenderesse à quitter les lieux loués pour cette date au plus tard.

Le 19 septembre 2005, la Maison Médicale de Forest rappelle la situation précaire de la défenderesse, seule en mesure de s'occuper de sa mère, gravement handicapée et entièrement dépendante, ce qui a nécessité la mise en place d'un réseau d'aide et la mobilisation de plusieurs services : C.P. A. S. d'Uccle, Continuing Care et la Maison Médicale de Forest. La défenderesse a pris contact avec les logements sociaux d'Uccle (Madame Wuyts) qui ne peuvent actuellement lui octroyer un logement adéquat de quatre chambres et ne peuvent déroger à cette règle, bien que la défenderesse accepterait un logement plus petit. La défenderesse se rend compte de l'urgence et de l'impossibilité de rester dans ce logement, indéfiniment. Elle est consciente de l'état de dégradation de la maison, mais souhaite un délai supplémentaire pour pouvoir prendre les dispositions nécessaires, compte tenu de sa situation sociale précaire.

C'est ainsi que, le 30 septembre 2005, la demanderesse accepte de proroger le délai d'occupation jusqu'au 31 décembre 2005.

Le 12 décembre 2005, la Société Uccloise du Logement signale que la défenderesse a introduit en urgence une demande de logement et que, compte tenu de l'état de délabrement et de dangerosité du logement, sa demande correspond aux critères qui régissent les demandes de dérogation.

Le 20 décembre 2005, la demanderesse accorde un délai supplémentaire de six mois jusqu'au 30 juin 2006.

À cette date, la défenderesse n'a pas quitté les lieux qu'elle occupe à l'heure actuelle sans titre ni droit. L'immeuble litigieux a été classé par les services techniques de la Régie foncière de la Région de Bruxelles Capitale comme logement insalubre non conforme au Code du Logement. L'ensemble des maisons de la rue des Polders est destiné à la démolition. Un projet de reconstruction est actuellement à l'étude.

IV. En droit.

Le contrat initial prend cours le 1er juin 1987, il est modifié le 19 décembre 1997, plusieurs préavis seront notifiés, les 25 novembre 2004, 19 janvier 2005, 30 septembre 2005 et 20 décembre 2005, plusieurs prorogations ayant ainsi été accordées à la défenderesse.

La défenderesse prétend que, les clés n'ayant pas été restituées le 30 juin 1994, un nouveau contrat a pris cours le 1er juillet 1994 et que dès lors le préavis, notifié en novembre 2004, n'est pas valable puisqu'il ne répond pas aux conditions des articles 3 et 4 de la loi du 20 février 1991, le bail ne pouvant prendre fin qu'à l'expiration d'un triennat.

La demanderesse soutient, à juste titre, que le renon, notifié le 25 novembre 2004, moyennant un préavis de six mois, est valable puisque le bail expirait le 30 mai 2005, après 18 années d'occupation.

Aucune faute ne peut être reprochée à la demanderesse qui a fait preuve de patience et de compréhension à l'égard de sa locataire et n'a pas manqué de respecter l'article 3 § 1er de la loi du 20 février 1991 : le bail prend fin à l'expiration d'une période de neuf années, moyennant un congé notifié au moins six mois avant l'échéance. À défaut de congé notifié dans ce délai (c. à. d. avant le 1er décembre 1996, à l'expiration d'une période de neuf années), le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Il convient donc de faire droit à la demande principale et de dire que le bail a pris fin le 31 mai 2005, moyennant un préavis de six mois valablement notifié le 25 novembre 2004. La défenderesse occupe les lieux sans titre ni droit depuis le 1er juillet 2006, date à laquelle la dernière prorogation accordée a pris fin.

Dans la mesure où le projet de démolition doit se concrétiser durant la seconde moitié de l'année 2007, puisque les habitations de la rue des Polders sont insalubres et irrécupérables, il convient de prévoir le départ de la défenderesse pour le 30 juin 2007 au plus tard.

La défenderesse invoque l'article 23 de la Constitution :

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. À cette fin, la loi, le décret ou l'ordonnance garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels et déterminent les

conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment (...) 3° le droit à un logement décent (...). »

Le « Code Bruxellois du Logement » en son article 3 concrétise le droit constitutionnel à un logement décent : « *Chacun a droit à un logement décent. À cette fin, les dispositions qui suivent tendent à assurer à tous, dans les conditions fixées par le présent code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.* »

Les thèses de M. Nicolas BERNARD (« Le droit constitutionnel au logement comme arrière plan indissociable du droit au bail » in « Le bail de résidence principale », La Charte, 2006, p. 28) ont trouvé un écho dans la jurisprudence : « Une vingtaine de décisions favorables au droit au logement ont été rendues sur pied -notamment- de l'article 23 de la Constitution :

- le président du Tribunal de première instance de Namur a décidé, sur requête unilatérale, que l'expulsion (par le Bourgmestre, sur base d'un arrêté d'insalubrité), sans alternative concrète de relogement proposée à la requérante, blesse à l'évidence ses droits subjectifs et méconnaît les devoirs de l'autorité publique à cet égard (Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, D.Q.M., n°7, 1995, p. 54, obs. J. Fierens et cité par O. Moreno, « La loi sur l'humanisation des expulsions. État du droit et de son évolution », Journ. Procès, n° 431, 2002, p. 21 »
- l'exercice du droit de propriété doit être limité, eu égard aux considérations d'humanité et de respect de la dignité de la personne humaine (J. P. Ixelles, 6 mars 1995, R. G. D. C., 1996, p. 296, note B. Hubeau)
- octroi d'un délai de grâce pour quitter les lieux loués, compte tenu des circonstances particulières du locataire (grand âge, faibles revenus, occupation des lieux depuis 1967) et du fait que le renon a été donné pour travaux alors que l'hiver approchait (J. P. Ixelles, 3 décembre 1997, Act. jur. Baux, 1998, p. 57)
- refus opposé à une demande d'expulsion, pour occupation sans titre ni droit de locaux appartenant au C. P. A. S. en l'absence d'une solution alternative de relogement proposée par ledit C. P. A. S. (Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, Échos log., 2004, p. 29, note L. Tholomé)

(...)

Dans la mesure où la doctrine et la jurisprudence reconnaissent au droit au logement décent consacré par la Constitution, la nature d'un droit subjectif, particulièrement à l'égard des institutions chargées de l'aide sociale, il appartient aux autorités publiques concernées de conjuguer leurs efforts et d'agir ensemble afin qu'une solution alternative concrète soit proposée à la défenderesse en vue de son relogement pour le 1er juillet 2007 au plus tard.

Quatre mesures sont prévues par le Code Bruxellois du Logement pour favoriser le relogement des personnes expulsées :

- les autorités publiques doivent examiner les possibilités de relogement avant de procéder aux expulsions décidées en application du code (art. 17, al. 2)
- les locataires, obligés de quitter un logement qui ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, ont un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics (art. 17, al. 1)

les logements concernés par le droit de gestion publique devront être prioritairement proposés aux locataires expulsés des habitations ne répondant pas aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement (art. 21 § 2, al. 2)

un Fonds budgétaire régional de solidarité est créé dans le but d'assurer aux expulsés un montant pour couvrir (...), les frais de déménagement ou d'installation et le coût de la nouvelle garantie locative (art. 16 § 1er)

(cfr Françoise Lambotte, « Les communes et le Code Bruxellois du Logement », matinée d'étude 2 mars 2007, Région de Bruxelles Capitale, U. R. J. P. P.)

C'est dans le respect de ces dispositions légales que la Société Uccloise du Logement écrivait le 12 décembre 2005 à la demanderesse : Mme ABES Rachida a introduit une demande de logement, en urgence, et compte tenu de l'état d'insalubrité irrécupérable de son logement rue des Polders, 34, la demande répond aux critères qui régissent les dérogations.

Il y a urgence à offrir à la défenderesse et à sa famille un logement décent qui réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, puisque tous les intervenants dans la présente cause reconnaissent que la maison 34, rue des Polders est un « chancre irrécupérable ».

PAR CES MOTIFS,

Nous, Juge de Paix, statuant contradictoirement et en premier ressort,

Disons les demandes recevables et fondées dans la mesure précisée ci-après ;

Constatons que le bail liant les parties a pris fin le 31 mai 2005 et disons pour droit que la défenderesse occupe l'habitation sise à Uccle, rue des Polders, 34, sans titre ni droit, en tout cas depuis le 1er juillet 2006 ;

Disons que la demanderesse a l'obligation de reloger la défenderesse et sa famille et lui enjoignons de les reloger au préalable, à partir du 1er juillet 2007 au plus tard ;

Dans ce cas, et sous cette réserve, condamnons la défenderesse à quitter et à délaisser la maison qu'elle occupe à Uccle, rue des Polders, 34 et, à défaut pour elle d'avoir quitté volontairement les lieux loués, la condamnons à déguerpir et autorisons la demanderesse à l'en faire expulser, elle, les siens, ainsi que tous ceux qui occuperaient de son chef, à faire mettre ses meubles et effets sur la voie publique, à ses frais, risques et périls, par le premier huissier de justice requis, au besoin avec l'aide de la force publique ;

Donnons acte à la demanderesse des réserves qu'elle formule quant aux éventuels arriérés de redevances d'occupation qui seraient dues par la défenderesse ;

Compensons les dépens ;

Disons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tous recours et sans caution ni offre de cantonnement ;

Et nous avons signé avec Monsieur le greffier en chef.

Approuvé la rature de lignes et de mots nuls.

