

**J.P. Charleroi II**  
25 juin 2007

## **Logement social – 1. Loyer sanction – Abus de droit – Décompte – 2. Dommage moral du locataire (oui)**

**1** Adopter sans nuance la peine du « loyer sanction » envers un silence non caractérisé, sans qu'aucune fraude ait été commise et sans qu'aucun préjudice ait été causé, conduit la société de logement social à manquer le but du service public, et est de nature à déstabiliser encore davantage des personnes vulnérables vivant déjà chichement.

**2** Dès lors que la locataire a pu prouver que les renseignements demandés avaient bien été fournis, la société de logement social a manqué de prudence et de raison, en maintenant ses prétentions sur un retard d'un seul loyer et en ne prenant pas en considération la situation humaine de la preneuse. Un manquement bénin d'une locataire déjà affaiblie, ayant quatre enfants à charge, ne peut justifier une attitude vindicative s'apparentant à du harcèlement. Le dommage moral subi est établi et sera indemnisé à concurrence d'une somme de 500 €.

### **I. PREALABLE : JUGEMENT DU 03/04/2005**

La bailleuse établit sa demande sur base d'un décompte actualisé au 10/06/2007, mais débutant en janvier 2004, oubliant ainsi qu'un jugement a déjà été rendu par notre juridiction le 03/04/2005, lequel arrêta le décompte fin avril 2005 et n'a finalement pas été exécuté ;

La présente décision devra donc établir les comptes du 01/05/2005 au 30/06/2007 ;

### **II. QUANT AUX MAJORATIONS APPLIQUEES AU DECOMPTE**

Mme B. a été assez gravement malade, et a la charge de quatre enfants mineurs. Elle occupe l'appartement depuis le 1<sup>er</sup> mai 2003 ;

Elle émarge au chômage, et, à certaines périodes, elle a été indemnisée par la Mutualité chrétienne (périodes où son cancer était soigné) ;

L'article 7 du bail oblige le locataire à communiquer sans délai à la société bailleuse tout élément influençant le calcul de son loyer, telles notamment les modifications de ses revenus et ceux des membres de son ménage ;

Ces changements sont inexistantes en l'espèce, et il est clairement établi que Mme B. n'a jamais caché des revenus à sa bailleuse. Sa situation était d'ailleurs aisément vérifiable (demande à l'administration fiscale + registre de la population) ;

C'est uniquement sur base de prétendus défauts de communication de documents que la demanderesse a manifesté son intention de refixer le loyer au taux normal pour le type de logement concerné, en signalant que la révision de la décision ne prendrait effet que le mois suivant la communication des pièces ;

C'est ainsi qu'en janvier 2006, le loyer mensuel a été fixé à 639,00 euros au lieu de 400,77 euros, puis réduit à 418,87 euros dès juillet 2006 ;

Contrairement à ce qui est allégué par la demanderesse, la locataire a transmis ses documents en février 2005, puis le 04/01/2006, et enfin en août 2006 (attestation d'une incapacité de travail depuis le 11/01/2006 notamment) ; la demanderesse a donc disposé des éléments d'information nécessaires à l'adaptation annuelle du loyer (art. 20 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25/02/1999 – M.B. 09/04/1999) ;

En aucun cas, il n'y a eu de déclarations fausses ou incomplètes ni refus de fournir les documents nécessaires. Faut-il admettre que, vu le retard mis à transmettre les documents demandés les 26/08, 30/09 et 04/11/2005, le loyer peut être revu et porté à son taux normal ? La réponse est négative :

a) Mme B. est souffrante, s'est fait délivrer les documents nécessaires en octobre 2005, puis, malade, a perdu la situation de vue et a réagi en janvier 2006 ;

b) Aucune fraude n'a été commise ;

c) Aucun préjudice n'a été subi par la demanderesse, qui pouvait savoir que la situation financière et familiale de sa locataire était inchangée ;

d) Adopter sans nuance la peine du « loyer sanction » envers un silence non caractérisé conduit à manquer le but du service public, et est de nature à déstabiliser encore davantage des personnes vulnérables vivant déjà chichement (voy. à ce sujet J.P. Grâce-Hollogne, 16/05/2000, *J.L.M.B.*, 2000, p.1341) ;

C'est donc à tort que la demanderesse a maintenu le loyer aux taux maximal (que la défenderesse serait dans l'impossibilité de payer) pour les mois précédant la régularisation du transmis des informations demandées ;

Le décompte sera donc revu comme suit :

1) Dû :

Mai 2005 à décembre 2005 : 400,77 x 8 mois =	3.206,16 €
Rappels 2005 : 6,64 x 3 =	19,92 €
Janvier 2006 à décembre 2006 : 41x 12 mois =	5.026,44 €
Janvier 2007 à juin 2007 : 423,53 x 6 mois =	2.541,18 €
Rappels 2006 et 2007 : ex aequo et bono :	90,00 €
P.I. 2004 et calorimètre :	46,34 €
Chauffage 2005/2006 :	110,42 €
	-----
Soit :	11.040,46 €

2) Payé + crédit de la défenderesse

Paiements effectuées	9.658,74 €
Remboursements :	
Chauffage 03/04 :	600,00 €
P.I. 2004 :	500,00 €
Chauffage 04/05 :	187,82 €
Chauffage 2005 :	87,84 €
P.I. 2005 :	500,00 €
P.I. 2006 :	500,00 €
	-----
Soit :	12.034,40 €

3) Solde en faveur de la défenderesse : **993,94 €**

La demande principale n'est donc pas fondée ;

### III. DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Mme B. forme une demande reconventionnelle en paiement de 1.000 € à titre de dommages et intérêts et pour frais de défense ;

Dès lors que la défenderesse au principal a pu prouver que les renseignements demandés avaient bien été fournis (heureusement, elle les a envoyés par télécopie), la demanderesse a manqué de prudence et de raison en maintenant ses prétentions sur le seul retard constaté en 2005 pour le calcul du loyer de 2006 et en ne prenant pas en considération la situation humaine de la locataire ;

Un manquement bénin d'une locataire déjà affaiblie, ayant quatre enfants à charge, ne peut justifier une attitude vindicative s'apparentant à du harcèlement. Le dommage moral subi est établi et sera indemnisé à concurrence d'une somme de 500 € (voy. dans ce sens Tr. 1<sup>ère</sup> Inst. Dinant, 07/06/2006, *Les Echos du Logement*, 2006/4, p.17 à 20) ;

L'indemnisation pour frais de défense ne fait pas partie du droit positif belge, et le législateur s'est d'ailleurs orienté uniquement vers une augmentation des indemnités de procédure, non encore déterminée ;

#### PAR CES MOTIFS :

**Nous, Juge de Paix, statuant contradictoirement à l'égard de chacune des parties, et en premier ressort ;**

Recevons les demandes ;

Disons la demande principale non fondée et en déboutons la demanderesse ;

Disons pour droit qu'au 25 juin 2007, la demanderesse au principal doit un montant de **neuf cent nonante-trois euros quatre cents** à la défenderesse, qui sera autorisée à l'imputer sur les loyers à échoir à due concurrence ;

Disons la demande reconventionnelle fondée et condamnons la défenderesse sur reconvention à payer à la demanderesse, à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral, la somme de **cinq cents euros**, à majorer des intérêts judiciaires depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006 ;

**Civ. Charleroi (3<sup>ème</sup> Ch.)**  
31 mars 2009

## Logement social – 1. Loyer sanction – Abus de droit – Décompte – 2. Dommage moral du locataire (non)

**1** Il est abusif dans le chef d'une société de logement de service public d'appliquer le loyer-sanction, si elle connaît la situation particulièrement pénible de sa locataire., ou peut, à tout le moins, eu égard aux éléments dont elle dispose, l'appréhender avec justesse.

**2** Il n'y a cependant pas lieu d'accorder à la locataire des indemnités pour dommage moral ; si le loyer-sanction n'avait pas à être appliqué en l'espèce, il appartiendra à l'avenir, à la preneuse., afin d'éviter tout problème, de communiquer, en temps et heure, les documents lui demandés. La réaction de la société de logement, certes excessive et disproportionnée, ne justifie pas pour autant qu'elle soit condamnée à payer des dommages et intérêts à la locataire pour dommage moral.

### ANTECEDENTS DE LA PROCEDURE

Par requête déposée le 26 décembre 2005, [la société de logement de service public] sollicite de Monsieur le Juge de Paix du deuxième canton de Charleroi :

– Qu'il soit dit pour droit que le bail afférent à l'appartement sis rue ..., n° ..., à ... est résilié au 31 décembre 1995 aux torts de Madame B., locataire, et la condamnation de celle-ci à remettre les lieux loués à sa disposition.

– La condamnation de Madame B ; à lui payer la somme de 1.243,70 €, à titre d'arriérés de loyers, la somme de 1.202,31 € à titre d'indemnité de relocation, la somme de 13,36 € par jour à titre d'indemnité d'occupation à partir de la résiliation du bail, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2006 jusqu'au jour du départ effectif des lieux loués et de la remise des clés, la somme d'un € provisionnel évalué sur un principal de 1.250 € à titre de dégâts locatifs, outre la désignation d'un expert architecte pour évaluer et chiffrer ceux-ci.

– L'attribution de la garantie locative.

Par conclusions déposées le 15 janvier 2007, Madame B. forme une demande reconventionnelle et sollicite la condamnation de [la société de logement de service public] à lui payer la somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts et de frais de défense.

Par conclusions déposées le 9 février 2007, [la société de logement de service public] modifie les montants de sa demande. Celle-ci porte l'indemnité de relocation à la somme de 1.270,59 €, l'indemnité d'occupation journalière d'occupation à la somme de 14,11 € et le montant des arriérés de loyers à la somme de 1.365,46 € selon le décompte arrêté au 9 février 2007.

Par conclusions déposées le 26 février 2007, Madame B. forme une nouvelle demande reconventionnelle et sollicite la condamnation de [la société de logement de service public] à lui payer la somme de 1.512,43 € à titre de montant versé indûment, outre les intérêts.

Par jugement contradictoirement rendu le 25 juin 2007, le premier juge :

- Reçoit les demandes.
- Dit la demande principale non fondée.
- Dit pour droit qu'au 25 juin 2007, [la société de logement de service public] doit la somme de 993,94 € à Madame B. à imputer, si nécessaire, sur les loyers à échoir.
- Dit la demande reconventionnelle fondée et condamne [la société de logement de service public] à payer la somme de 500 € à Madame B., à titre de dommages et intérêts.
- Dit la demande reconventionnelle pour frais de défense non fondée.

Par requête déposée au greffe le 22 février 2008, [la société de logement de service public] interjette appel du jugement précité.

Celle-ci modifie les montants de sa demande et fixe ceux-ci à la somme de 1.733,67 € à titre d'arriérés de loyers, à la somme de 1.233,90 € à titre d'indemnité de relocation et à la somme de 13,71 € à titre d'indemnité journalière d'occupation.

### EXPOSE DES FAITS

Le 28 avril 2003, Madame B. a conclu avec [la société de logement de service public] un contrat de bail portant sur un appartement social sis à ..., rue ..., n° ... .

Le loyer est calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne.

Le loyer mensuel au moment de l'entrée en vigueur du bail est de 134,23 €.

Le paragraphe 4 de l'article 7 du contrat de bail prévoit que le locataire communique sans délai tout élément influençant le calcul de son loyer. La société révisé le loyer au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et dans les cas prévus par la réglementation. Une fiche de calcul du loyer est envoyée au locataire au plus tard le 15 décembre précédant la modification du loyer.

Madame B. habite le logement avec quatre enfants.

Le 13 août 2004, Madame B. reçoit un courrier de [la société de logement de service public] lui demandant de fournir les documents précis en vue d'éclairer sa situation financière, avant la date du 20 août 2004.

Un rappel est adressé en date du 30 septembre 2004, et un autre rappel, par voie recommandée, en date du 8 décembre 2004.

A ce dernier courrier est annexé le détail du loyer au 1<sup>er</sup> janvier 2005, lequel est majoré et porté au montant mensuel de 629 €.

Le 16 février 2005, Madame B. adresse, par fax, les documents demandés à [la société de logement de service public].

Par courrier du 17 février 2005, [la société de logement de service public] fait savoir à Madame B. qu'elle fixe le loyer à la somme de 400,77 € à la date du 1<sup>er</sup> mars 2005, en y indiquant le motif : « Vous avez complété votre dossier ».

La [société de logement de service public] produit un rapport partiel mentionnant, notamment, le nom de Madame B., avec, *in fine*, une signature et la mention « vérifié ».

Le 28 février 2005, [la société de logement de service public] dépose une requête en paiement d'arriérés de loyers devant Monsieur le Juge de Paix du second canton de Charleroi. Par jugement du 4 avril 2005, celui-ci fait droit à la demande et condamne Madame B. au paiement d'arriérés de loyers actualisés au mois d'avril 2005.

Celui-ci prononce la résiliation du bail. Le jugement ne sera pas exécuté. Madame B. se maintient dans les lieux. Au mois de juillet 2005, celle-ci a régularisé les arriérés de loyers.

Par courriers des 26 août 2005, 30 septembre 2005, 4 novembre 2005 et courrier recommandé du 30 novembre 2005, [la société de logement de service public] sollicite de Madame B. des documents précis destinés à prouver sa situation financière et familiale, et notamment, son avertissement extrait de rôle exercice 2003.

Le 30 novembre 2005, [la société de logement de service public] revoit le loyer de Madame B. et le porte au montant mensuel de 639 € de janvier à juin 2006, pour « dossier incomplet » ;

A la fin de l'année 2005, Madame B. est en retard de paiement de loyers. Requête est déposée par [la société de logement de service public] devant Monsieur le Juge de Paix du second canton de Charleroi (précisément le 26 décembre 2005).

Le 4 janvier 2006, Madame B. adresse, par fax, à [la société de logement de service public], un document émanant de la CSC lequel fait état de ce que celle-ci a perçu des allocations de chômage depuis 1997 jusqu'au mois d'août 2005. Elle communique également à la société, le même jour, la fiche type de composition familiale complétée et signée, ainsi qu'une attestation de l'office des allocations familiales.

Au mois de juin 2006, le conseil de Madame B. adresse à la société de logement la fiche 281.10 de celle-ci pour l'année 2003.

Dès le mois de juillet 2006, le loyer est porté par la société de logement, à la somme de 418,87 €.

Au mois d'août 2006, Madame B. ; communique, par fax, à la société de logement une attestation de mutuelle certifiant qu'elle est en incapacité de travail depuis le 11 janvier 2006 (Madame B. est en effet gravement malade) et qu'elle perçoit une indemnité journalière brute de 32,4461 €.

## DISCUSSION

Attendu qu'un jugement a été rendu par Monsieur le Juge de Paix du second canton de Charleroi en date du 4 avril 2005, lequel statue pour la période s'arrêtant à la fin du mois d'avril 2005 ;

Que ce jugement n'a été frappé d'appel ;

Que la présente cause porte donc nécessairement sur la période commençant au 1<sup>er</sup> mai 2005 ;

Attendu que [la société de logement de service public] produit un décompte à la pièce 23 de son dossier ; que celle-ci réclame les loyers à dater du mois d'août 2005, décompte qu'elle actualise au mois de septembre 2008 ;

#### **Concernant les loyers de 2005**

Attendu que [la société de logement de service public] réclame pour l'année 2005, les loyers du mois d'août au mois de décembre 2005, au montant mensuel de 400,77 €, soit le loyer exempt de toute majoration ;

Que ces loyers sont dus, ainsi que les frais de rappel y afférents ;

#### **Concernant les loyers de 2006**

Attendu que [la société de logement de service public] estime qu'elle était en droit d'appliquer le « loyer sanction » prévu à l'article 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, Madame B. ne lui ayant pas communiqué les documents demandés ;

Qu'elle précise que les documents lui transmis, en retard, n'étaient pas les bons, puisqu'ils ne se réfèrent pas à l'année 2003, comme demandé (l'article 22 de l'arrêté du Gouvernement wallon exigeant la production de la preuve des revenus de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année où a lieu chacune de ces opérations) ;

Attendu que Madame B. considère que la société de logement était bien informée de sa situation financière et familiale et qu'elle pouvait aisément calculer le loyer, sans nécessairement appliquer le loyer-sanction ; qu'elle précise avoir connu des problèmes graves de santé, ce

qui explique le retard de communication de ces documents ;

Qu'elle estime qu'en l'espèce, [la société de logement de service public] a abusé de la situation ;

Attendu que l'article 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 prévoit la **possibilité** pour la société de logements sociaux de porter le loyer à un montant maximum à défaut de communication des renseignements demandés au locataire ;

Que l'alinéa 2 de cet article prévoit que la décision d'appliquer ces dispositions est prise par la société après avis du commissaire de la Société wallonne du Logement ;

Attendu que pour les loyers litigieux, soit ceux de janvier à juin 2006, [la société de logement de service public] a bien envoyé un recommandé et un avis du commissaire de la Société wallonne du Logement a bien été rendu ;

Que la société de logement a fait, en 2005, une demande de production de documents précis, ces derniers étant destinés à éclairer la société sur les revenus perçus par Madame B. en 2003 (année de référence selon l'arrêté du gouvernement wallon précité pour calculer le loyer à dater de janvier 2006) ;

Attendu qu'il apparaît des pièces du dossier que Madame B. a communiqué, par fax du 4 janvier 2006, sa situation familiale et financière : celle-ci communique en effet une attestation de chômage certifiant de ce qu'elle émarge du chômage depuis 1997, le document lui adressé

complété et signé, ainsi qu'une attestation de l'office des allocations familiales ;

Que par ces documents, [la société de logement de service public] était apte à apprécier la situation de Madame B. qui n'avait pas changé depuis les années précédentes et, ainsi, à calculer le loyer de Madame B., et ce sans être trop formaliste, eu égard aux circonstances, et sans exiger que l'avertissement – extrait de rôle soit produit ;

Que si certes l'avertissement – extrait de rôle exercice 2003 était formellement demandé, il n'en reste pas moins que Madame B. a prouvé sa situation financière durant les années 2002-2003, en produisant un document de la CSC qui attestait que celle-ci émargeait du chômage depuis l'année 1997 (jusqu'en août 2005) ;

Que la société de logement disposait donc, dès le 4 janvier 2006, de tous les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer (voy. les termes de l'article 18 du dit arrêté lequel évoque « les renseignements nécessaires » sans mentionner expressément que c'est l'avertissement – extrait de rôle qui doit lui être communiqué) ;

Que par ailleurs, Madame B. justifie, par pièces, sa difficulté à se déplacer et à avoir communiqué ses documents à temps et à heure, par une situation familiale et médicale difficile ;

Que c'est la raison pour laquelle celle-ci a communiqué les documents avec retard et qu'elle n'a pas répondu aux courriers lui adressés en 2005 ;

Qu'eu égard à ces circonstances, il était abusif dans le chef de la société de logement, d'appliquer le loyer sanction ; celle-ci connaissait la situation particulièrement pénible de Madame B., ou pouvait, à tout le moins, eu égard aux éléments dont elle disposait, l'appréhender avec justesse ;

Qu'au vu de ces considérations, [la société de logement de service public] n'est pas fondée à réclamer une majoration de loyers pour la période de janvier à juin 2006 ;

Qu'ainsi, du décompte produit par [la société de logement de service public], sera déduit le montant de 1.320,78 € représentant les majorations de loyers comptabilisées de janvier à juin 2006 (soit la différence entre 639 € et 418,87 € multipliés par six) ;

Qu'il faut déduire également de ce décompte les frais de rappel, comptabilisés indûment par [la société de logement de service public] (suivant le contrat de bail, le loyer doit être payé le 10 de chaque mois), totalisant la somme de 40,82 euros et se décomposant comme suit :

- 13,56 €, au mois d'août 2006, alors que le loyer était payé depuis les 7 et 10 du mois ;
- 13,59 €, au mois de juin 2008, alors que le loyer était payé depuis le 3 du mois ;
- 13,67 €, au mois de juillet 2008, alors que le loyer était payé depuis le 1<sup>er</sup> du mois ;

Qu'eu égard à ces déductions, Madame B. doit à [la société de logement de service public], au 30 septembre 2008, la somme de 372,07 € ;

Attendu que les manquements commis par Madame B. ne sont pas suffisamment graves pour justifier une résiliation du bail à ses torts ;

Que ce chef de demande, ainsi que les demandes accessoires d'indemnité de relocation, d'indemnité d'occupation et dommages et intérêts pour dégâts locatifs, seront dits non fondés ;

Que la demande principale est donc partiellement fondée à concurrence du montant de 372,07 € ; que la demande incidente ne l'est pas ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu d'accorder à Madame B. des dommages et intérêts pour dommage moral ; si certes, le loyer-sanction n'avait pas été appliqué en l'espèce, il appartiendra à l'avenir, à Madame B., afin d'éviter tout problème, de communiquer, en temps et heure, les documents lui demandés ;

Que la réaction de la société de logement certes excessive et disproportionnée ne justifie cependant pas que celle-ci soit condamnée à payer des dommages et intérêts à Madame B. pour dommage moral ; que le jugement dont appel sera réformé sur ce point ;

## NOTE

### LE « LOYER – SANCTION » OU LE LOYER MAXIMUM

Le locataire a l'obligation de fournir, spontanément ou à la demande de la société, tous renseignements pouvant avoir un effet sur le calcul du loyer ou la composition de son ménage.

Le bailleur social peut porter le loyer au montant maximum ou à la valeur locative normale ou résilier le bail moyennant préavis, dans certains cas :

- Refus du locataire de fournir les autorisations et les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer, faisant suite à un rappel lui ait été adressé, par lettre recommandée.
- Retrait par le locataire des autorisations.
- Déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage.
- Absence de notification de la part du locataire de la modification de la composition du ménage ou de l'augmentation (ou diminution) de 15 % au moins de ses revenus.

Cette sanction ne sera appliquée qu'après avis du commissaire de la Société wallonne du Logement.

La jurisprudence se montre généralement attentive à la finalité sociale des sociétés de logement de service public et ne manque pas de sanctionner tout abus droit.

Le juge de paix de Grâce-Hollogne a ainsi atténué la rigueur des sanctions qui sont prévues, en tenant compte de la situation socio-économique des occupants.



« Il est un fait social que beaucoup de locataires sont marginalisés ou supportent divers handicaps, sont sous divers statuts d'assisté, trop souvent mal alphabétisés et peu capables de répondre à des exigences administratives dans un maquis d'organismes et de réglementations où les praticiens peinent à se retrouver. C'est à ces usagers-ci, les plus vulnérables, qu'il faut garantir prioritairement l'accès au logement adéquat, dans d'égales conditions de dignité humaine.

*S'il est légitime d'exiger de l'usager en difficulté qu'il accomplisse ses devoirs de renseignement dans la mesure de ses facultés plutôt que de l'enfermer dans un cercle d'impuissance dépendante en se passant de sa collaboration, se borner s'il y a manque à le sanctionner en creusant son insolvabilité et en le jetant à la rue a peu de chance de le « responsabiliser ». Pourtant, quand l'imposition du loyer maximal ne répond à aucun indice de dissimulation de revenus ou d'abus analogue, on ne lui perçoit pas d'autre fonction que la punition du silence de l'usager, ce qui pose un problème de proportionnalité et de légalité certain.*

*Adopter une attitude répressive à l'égard de ces cas de silence non caractérisé conduit en effet à manquer le but du service. A leur égard, il convient au contraire de mener une politique d'assistance et de guidance, souvent éducative, pour laquelle les sociétés de logement social disposent ou doivent disposer de personnel qualifié et de moyens administratifs, de contacts avec la commune, l'aide sociale et les organismes dont dépendent les personnes dites « en difficulté », voire « à problèmes » (J.P. Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, Echos Log., 2000, p.152).*

Ainsi le bailleur social sera tenu de « démontrer positivement qu'il a tenu compte de la situation concrète de l'usager », qu'il a « mis ce dernier en condition de faire valoir ses explications » et qu'il a « raisonnablement exercé les pouvoirs d'intervention » dont il disposait.

Sauf circonstances particulières, il ne sera pas raisonnable d'appliquer immédiatement la sanction la plus lourde (J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 29 décembre 1998, Act. Jur. .baux, 1999, p.126).

Enfin, nous avons déjà émis de sérieux doutes sur la possibilité pour une société de logement de service public de mettre fin unilatéralement au bail en cas de manquements du locataire à son devoir d'information, non seulement parce que l'article 1762bis répute non écrite la clause résolutoire expresse, mais aussi à la lumière des arrêts *McCann* et *Wooncode* rendus respectivement le 13 mai 2008 par la Cour européenne des Droits de l'Homme et le 10 juillet 2008 par notre Cour constitutionnelle. L'appréciation des tribunaux sur les motifs de la résiliation et le respect du principe de proportionnalité est toujours requise (cfr. cette revue revue, 2009/1 et 2, pp.27 et 35).

**Luc THOLOME**

**J.P. Paliseul**  
14 février 2007

## Résiliation du bail pour inexécution fautive du locataire – Occupation du logement en bon père de famille (non)

**L**a cohabitation dans un immeuble à appartements exige un minimum de respect de la tranquillité et de la vie privée des autres. Lorsque le comportement du locataire rend impossible la poursuite des relations contractuelles, le bail est résilié à ses torts. En effet, pareil comportement empêche la société de logement de service public d'assurer une jouissance paisible aux autres locataires (art. 1719, 3°, C.c.) et est contraire à une occupation du logement en bon père de famille (art.1728, 1°, C.c.), ainsi qu'aux réglementations internes.

Attendu que la partie demanderesse postule l'expulsion du défendeur se basant à titre principal sur le renon adressé le 30 juin 2006 pour se terminer le 30 septembre 2006 et subsidiairement la résiliation fautive compte tenu du comportement affiché par le défendeur à l'égard d'autres locataires ;

### QUANT À LA VALIDITÉ DU RENON

Attendu qu'il ne peut pas dans le cas d'espèce être fait application des articles 61-6 et 94 du Code wallon du Logement, le bail étant antérieur à ses dispositions et restant régi par les dispositions contractuelles et prescrits antérieurs ;

Que partant, le renon motivé par le comportement du locataire vis-à-vis des autres occupants des lieux sans permettre à celui-ci de faire valoir sa version ne peut être considéré comme valable ;

### QUANT À LA RÉSILIATION DU BAIL AUX TORTS DU DÉFENDEUR

Attendu qu'il résulte des pièces et documents soumis, que la demanderesse, société immobilière de service public, se trouve confrontée face à un faisceau d'éléments

mettant en évidence chez le défendeur un comportement rendant impossible la poursuite des relations contractuelles ;

Qu'en effet, la cohabitation dans un immeuble à appartements exige un minimum de respect de la tranquillité et de la vie privée des autres ;

Que tel n'est pas le cas malgré les tentatives de médiation interne ou de conciliation au sein de la Justice de Paix ;

Qu'il apparaît que ce comportement a fait l'objet d'une décision judiciaire prononcée par le Tribunal correctionnel de Neufchâteau condamnant le défendeur en date du 01.06.2006 à sept mois d'emprisonnement ;

Que ce comportement empêche le bailleur de permettre conformément à l'article 1719, 3° du Code civil d'assurer une occupation paisible aux autres locataires et est contraire tant à l'article 1728, 1° du Code civil que des réglementations internes ;

Qu'il est dans le cas d'espèce irrelevant que la décision du Tribunal correctionnel soit frappée d'appel, le trouble de jouissance imposé aux autres colocataires étant établi

indépendamment de la qualification pénale de ces faits sur base des poursuites pour harcèlement ;

Qu'il y a lieu de dire l'action recevable et fondée ;

### PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge de Paix, statuant contradictoirement.

Disons l'action recevable et fondée.

Résiliions à la date du 28 février 2007 la convention de bail relative à l'immeuble sis à ..., ...

A défaut de départ pour cette date, condamnons la partie défenderesse... à déguerpir des lieux susdits, sinon et faute par elle, de ce faire, autorisons dès à présent et pour lors, la partie demanderesse à l'en faire expulser, elle, les siens ou tous ceux qui pourraient s'y trouver de son chef, par les voies légales et au besoin avec l'aide de la force publique et à faire déposer leurs meubles et effets mobiliers sur la voie publique, à ses frais, risques et périls, après le délai d'un mois suivant la signification du présent jugement faite en application de l'article 1344 quater du code judiciaire.

Réservons pour le surplus et renvoyons la cause au Rôle général.

Ordonnons l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant tout recours et sans caution.

**Tribunal de Première Instance de Neufchâteau**  
24 février 2009

**Exécution provisoire du jugement – Renonciation –  
Effet suspensif de l'appel (oui)**

**L'**exécution provisoire se définit comme étant un bénéfice qui permet au gagnant d'exécuter le jugement dès sa signification, en dépit de l'effet suspensif des voies de recours ordinaires. Elle permet, sans attendre, la mise en œuvre du droit du créancier et permet à celui-ci de se prémunir contre une attitude dilatoire d'un débiteur qui ne vise, par son recours, qu'à retarder l'exécution. L'exécution provisoire prononcée par une décision judiciaire reste donc une simple faculté à laquelle la partie bénéficiaire peut renoncer. Ainsi, en s'abstenant de poursuivre l'exécution du jugement pour les raisons qu'elle énonce, alors qu'un appel a été interjeté par l'autre partie, la société de logement de service public est réputée avoir renoncé au bénéfice de l'exécution provisoire et a permis à cet appel de produire son effet suspensif.

### LES FAITS – LA DEMANDE

Par son jugement du 14 février 2007, le Juge de Paix du canton de Saint-Hubert – Bouillon – Paliseul, siège de Paliseul, a résilié à la date du 28 février 2007, la convention de bail relative à l'immeuble sis à ..., ... ;

A défaut de départ volontaire, P. G., locataire, a été condamné à déguerpir des lieux dans un délai d'un mois à dater de la signification du jugement et à défaut, [la société de logement de service public], propriétaire des lieux a été autorisée à procéder à son expulsion ;

L'exécution provisoire du jugement a été ordonnée, nonobstant tout recours et sans caution ;

P. G. a interjeté appel de cette décision par requête déposée au Greffe du Tribunal de Première Instance de céans le 26 février 2007 ;

L'affaire est toujours pendante devant cette juridiction ;

Par exploit du 17 décembre 2008, [la société de logement de service public] a procédé à la signification du jugement avec commandement préalable à expulsion ;

Dans son exploit introductif d'instance, P. G. sollicite que l'exécution provisoire ordonnée par le jugement du 14 février 2007 soit déclarée tardive ou à tout le moins inapplicable durant la poursuite de la procédure d'appel en cours ; il entend ainsi voir faire défense à la défenderesse de poursuivre la procédure engagée ;

Par conclusions déposées le 27 janvier 2009, il demande préalablement que soit constaté un abus de droit dans le chef de la défenderesse ;

Il considère que le long délai écoulé entre le prononcé de la décision et sa signification durant lequel il a été laissé dans les lieux, vide de tout sens le mécanisme de l'exécution provisoire ordonnée par le premier Juge ;

La demande est recevable ;

### DISCUSSION

L'exécution provisoire du jugement a été ordonnée le 14 février 2007 ;

Ce n'est que le 17 décembre 2008 que l'actuelle défenderesse sur opposition va procéder à la signification de ce jugement avec commandement préalable à expulsion ;

Entre-temps, le locataire G. – qui a interjeté appel du jugement ordonnant son expulsion, le 26 février 2007 – a été laissé dans les lieux par la défenderesse [la société de logement de service public] ;

Sur ce point, celle-ci s'exprime comme suit dans ses conclusions : « Monsieur G. a formé appel de cette décision et la concluante s'est alors abstenue de procéder à l'exécution de ce premier jugement » constatant une « réelle accalmie dans le comportement de Monsieur G. » ; ainsi « la concluante a



clairement mis à profit l'existence de cette épée de Damoclès pesant au-dessus de la tête de Monsieur G. pour lui permettre d'en encore disposer de ce logement sans faire re-fixer pour plaidoirie la procédure d'appel » ;

Elle justifie son exploit du 17 décembre 2008, par le fait qu'en novembre 2008, « Monsieur G. a brutalement fait reparler de lui de manière très négative puisqu'il a réitéré des actes graves au préjudice d'autres locataires de l'immeuble » ;

Il est à noter que ces « actes graves » sont contestés par l'actuel demandeur et ne sont pas avérés, une plainte étant en cours d'information ;

L'exécution provisoire se définit comme étant « un bénéfice qui permet au gagnant d'exécuter le jugement dès sa signification, en dépit de l'effet suspensif des voies de recours ordinaires » (Fettweis, *Manuel de Procédure Civile*, 1987, n°957, p.604) ; elle permet, sans attendre, la mise en œuvre du droit du créancier et permet à celui-ci de se prémunir contre une attitude dilatoire d'un débiteur qui ne vise, par son recours, qu'à retarder l'exécution ;

L'exécution provisoire prononcée par une décision judiciaire reste donc une simple faculté à laquelle la partie bénéficiaire peut renoncer ;

Ainsi, en s'abstenant de poursuivre l'exécution du jugement du 14 février 2007 pour les raisons qu'elle énonce, alors qu'un appel a été interjeté par l'autre partie, l'actuelle défenderesse – qui de surcroît n'a pris aucune initiative pour diligenter la procédure d'appel – est réputée avoir renoncé au bénéfice de l'exécution provisoire et a permis à cet appel de produire son effet suspensif (Voy. Cass., 20.11.1953, Pas., 1954, I, 220 et Jurisprudence du Code Judiciaire, Astreinte – Droit des Saisies, Tome I, p.1389/9).

En recourant à l'exécution provisoire aussi tardivement et dans les circonstances prédécrites, la défenderesse a abusé de son droit en le détournant de son objectif ;

#### PAR CES MOTIFS,

Nous, Juge des saisies, statuant contradictoirement,

Recevons la demande et la disons fondée ;

Disons pour droit qu'en recourant tardivement à l'exécution provisoire du jugement du 14 février 2007, la défenderesse a abusé de son droit, lequel demeurera inapplicable tant que la procédure d'appel ne sera pas arrivée à son terme ;

Condamnons la défenderesse aux dépens de l'instance liquidés à la somme de 1.443 € selon son état de dépens déposé à l'audience du 27.01.2009.

*Le bail d'un logement social prend fin de plein droit au décès du locataire.*

*Le sort des occupants éventuels est une question juridiquement épineuse et humainement délicate (pour de plus amples développements, voy., par exemple, N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Larcier, 2008, n<sup>os</sup> 649 à 652 et 699 à 702).*

*En effet, il peut paraître choquant de contraindre les intéressés à déménager en les invitant à entamer les démarches de réinscription pour accéder à un logement social, parfois dans plusieurs années, ou à trouver un logement onéreux dans le secteur locatif privé, où l'offre est insuffisante pour répondre à la demande et où les personnes à revenus modestes devront s'acquitter d'un loyer souvent exorbitant.*

*Les deux jugements que nous publions oscillent entre l'application stricte de la réglementation et l'aménagement des situations en équité par le juge compte tenu de la mission de service public assignée aux sociétés de logements sociaux.*

*Le droit à un logement décent, qui est le fil conducteur du Code du Logement, n'invite-il pas à repenser la réglementation pour lever toute incertitude ?*

*Combiné avec le respect du principe de l'occupation d'un logement proportionné à la composition du ménage, l'article 14 de la loi française n° 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs pourrait nourrir la réflexion.*

*Il y est prévu qu'au décès du locataire, le contrat de location est transféré :*

- au conjoint survivant ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au partenaire lié au locataire par une convention de cohabitation légale ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

*En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.*

*A défaut de personnes remplissant les conditions légales, alors seulement le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire.*

**Luc THOLOMÉ**

**J.P. Herstal**  
22 février 2009

**L**e bail d'une habitation sociale ne se transmet pas par décès, et la législation sur ce point est d'ordre public. En effet, il convient que les logements sociaux soient réservés aux personnes qui réunissent les critères légaux pour les obtenir.

## 1. LES FAITS ET ANTÉCÉDENTS

Le 27 juin 2005, la demanderesse a conclu avec Madame Y. Y., mère de la défenderesse, un contrat de bail de logement social portant sur un appartement deux chambres, situé à..., rue..., n°..., destiné au logement de la locataire et de sa fille, la défenderesse.

Conformément à la législation wallonne, l'article 4 de ce contrat stipule, en son alinéa 1<sup>er</sup> : « Le locataire est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et de s'y faire domicilier. Il ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès. »

Le 1<sup>er</sup> mars 2007, la défenderesse écrit à la demanderesse, pour l'aviser du décès de sa mère, et solliciter de « garder son appartement ».

Le 13 mars 2007, la demanderesse lui répondit que, puisqu'elle n'était pas signataire du bail, sa demande devrait faire l'objet d'une décision du comité d'attribution des logements.

Le 10 mai 2007, la demanderesse informa la défenderesse que son comité d'attribution ne pouvait lui attribuer le logement sollicité, car l'attribution des logements devait se faire dans le strict respect de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 février 1999 (il est à noter qu'il s'agit là d'une erreur matérielle, ledit arrêté portant la date du 25 février 1999). La demanderesse ajoutait que le bail la liant avec la maman étant résilié, le renon prendrait cours le 1<sup>er</sup> juin 2007 pour se terminer le 31 août 2007.

Par lettre recommandée datée du 7 juin 2007, remise à la poste le 11 juin 2007 et reçue par la demanderesse le 13 juin 2007, la défenderesse adressa au Directeur gérant de la demanderesse un recours contre la décision du comité d'attribution, argumentant du fait que le décès ne mettait pas fin au bail, et que la demanderesse ne pouvait y mettre fin avant d'avoir proposé un autre logement, s'il s'avérait que le logement précédemment loué s'avérait disproportionné.

Le 20 juillet 2005, le conseil de l'époque de la demanderesse fit savoir à la défenderesse que sa cliente ne pouvait faire valoir aucun point de priorité ; que deux mois lui avaient été concédés pour prendre ses dispositions, et qu'à défaut de départ volontaire une procédure serait introduite.

La défenderesse fit savoir par courrier daté du 6 août 2007, reçu le 13 août, qu'elle ne comptait pas quitter le logement.

La demanderesse estime que la défenderesse occupe les lieux sans titre

ni droit, et postule de pouvoir la faire expulser. Elle demande que la défenderesse soit condamnée à une indemnité d'occupation de 330 € par mois jusqu'à son départ effectif. Elle demande également que soient actées ses réserves quant à d'éventuels dégâts locatifs et quant à la restitution de la garantie locative.

La défenderesse conclut au non fondement de tous les chefs de demande.

## 2. QUANT À LA TRANSMISSION PAR DÉCÈS

Le bail d'habitation sociale ne se transmet pas par décès, et la législation sur ce point est d'ordre public. En effet, il convient que les logements sociaux soient réservés aux personnes qui réunissent les critères légaux pour les obtenir. La transmission par décès pourrait avoir pour conséquence que des personnes fortunées puissent occuper les logements au détriment de la population à revenus modestes à qui les logements sont destinés, ou que des personnes répondant même aux critères des revenus occupent des logements inadaptés à la composition familiale, à nouveau au détriment de familles plus nombreuses ou dont un des membres est handicapé.

Comme dit ci-avant, le bail dont bénéficiait la mère de la défenderesse indiquait d'ailleurs expressément qu'il ne pouvait être transmis en cas de décès.

Au départ, la demanderesse l'avait compris, puisqu'elle a sollicité de conserver le logement, ce qu'elle n'aurait eu besoin de faire si elle avait hérité du droit au bail.

Il doit être constaté que le bail du 27 juin 2005 a pris fin au décès de Madame Y., car il ressort clairement du contrat que seule celle-ci avait la qualité de locataire, à l'exclusion de la défenderesse.

## 3. QUANT À LA FACULTÉ D'EXPULSION

La défenderesse n'ayant pas, avant le décès de sa mère, la qualité de locataire de la demanderesse, elle n'avait donc d'autre choix, pour le devenir, que de solliciter à bénéficier d'un bail à titre personnel. Elle a effectivement introduit une telle demande, limitée au logement précédemment loué par sa mère.

Il convient tout d'abord de relever que le comité d'attribution de la demanderesse, en motivant son refus d'attribuer le logement à la défenderesse par le fait qu'elle devait strictement respecter les critères de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, a appliqué correctement ledit arrêté : en effet, le logement sollicité par la défenderesse comporte deux chambres, et n'est donc pas adapté au ménage de la défenderesse, qui est une personne isolée, et n'a donc droit à se voir octroyer qu'un logement d'une chambre (article 1, 9<sup>o</sup>, a de l'arrêté).

La défenderesse affirme qu'elle n'aurait pas eu de nouvelles, suite au recours introduit sur base de l'article 19 de l'arrêté. En chargeant son conseil de confirmer qu'elle ne pouvait lui attribuer le logement car elle ne bénéficiait pas de points conformes au mécanisme d'attribution des logements sociaux, (lettre de Maître C. du 20 juillet 2007), la demanderesse a clairement fait savoir qu'elle considérait le recours non fondé.

La défenderesse estime encore que la demanderesse ne pouvait lui donner un renon de deux mois, mais en outre qu'elle ne pouvait, en raison de son droit au logement, l'expulser sans lui proposer au préalable un logement adapté.

L'article 16 de l'arrêté prévoit dans quelles conditions le locataire dont le logement n'est pas adapté doit se voir proposer un autre logement. Ce texte ne s'applique qu'au locataire de la société de logement, qualité que n'a pas la défenderesse.

En octroyant à la défenderesse un délai de deux mois pour quitter les lieux après décision du comité d'attribution, la demanderesse n'a donc pas agi de manière abusive.

#### 4. DÉLAI D'EXPULSION

La demanderesse sollicite l'autorisation d'expulser dès le prononcé de la décision.

La défenderesse sollicite à titre subsidiaire un délai raisonnable.

Bien qu'elle ait déjà bénéficié d'un long délai, la défenderesse a pu se méprendre sur ses droits, compte tenu de la complexité de la législation. Elle est donc dans les conditions pour obtenir un terme de grâce d'occupation, qui lui sera octroyé jusqu'au 31 mai 2009, pour autant qu'elle paie l'indemnité d'occupation mensuelle de 330 €. Des réserves seront octroyées à la demanderesse pour le cas où cette condition ne serait pas respectée.

#### 5. DÉPENS

Contrairement à ce que soutient la défenderesse, la demande devait être introduite par citation et non par requête, puisque son fondement n'est pas un bail mais une occupation sans titre ni droit.

La défenderesse affirme qu'elle bénéficierait de l'aide juridique partielle, mais elle ne l'établit pas.

L'indemnité de procédure de base, pour une affaire non évaluable en argent, est de 1.200 € et le minimum de 75 € ; la demanderesse postule 800 €. Si la matière est complexe pour la défenderesse, elle ne l'est pas pour la demanderesse, dont l'objet social est d'appliquer cette législation. L'indemnité de procédure sera fixée à 200 € ex æquo et bono.

#### PAR CES MOTIFS :

Statuant contradictoirement :

Disons pour droit que le bail dont bénéficiait Madame Y. a pris fin au décès de celle-ci ;

Constatons dès lors que la défenderesse occupe les lieux sans titre ni droit ;

Autorisons cependant la défenderesse à occuper les lieux, à titre de délai de grâce, jusqu'au 31 mai 2009 à condition de payer une indemnité d'occupation de trois cent trente euros pour le 10 de chaque mois ;

Disons qu'à défaut de paiement de l'indemnité d'occupation à sa date, le terme de grâce sera révoqué de plein droit, et la demanderesse sera autorisée à faire expulser la défenderesse dans les huit jours de la signi-



fication du présent jugement, et au plus tôt huit jours après la constatation du manquement ;

Disons qu'en tout état de cause, et à défaut de départ volontaire pour le 31 mai 2009, la demanderesse sera autorisée à faire expulser la défenderesse ainsi que tous ceux qui seraient trouvés dans les lieux et à faire mettre ses meubles, effets et objets mobiliers sur la voie publique par toutes voies de droit et avec le concours de la force publique s'il échet ;

Donnons acte à la demanderesse de ses réserves au cas où l'indemnité d'occupation ne serait pas payée, ainsi qu'en ce qui concerne l'existence éventuelle de dégâts locatifs et la libération de la garantie locative ;

Condamnons la partie défenderesse aux dépens liquidés jusqu'ores à la somme de trois cent trente-deux euros quarante-cinq cents (citation et mise au rôle : 132,45 € – indemnité de procédure : 200 €) ;

Disons les condamnations pécuniaires portables ;

Disons que les frais ultérieurs éventuels seront à charge de la partie qui les rendra nécessaires ;

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution ;

## **J.P. Grâce-Hollogne** **19 février 2008**

### **MOTIVATION**

La décision repose sur les motifs suivants.

### **LA CONTESTATION**

Madame E.A. était locataire de la société de logement de service public (S.L.S.P.) de Grâce-Hollogne, en vertu d'un bail datant de 1956 et qui n'est produit, pour un logement situé à..., rue... n°...

Le 13 avril 2007, elle est décédée dans sa 83<sup>ème</sup> année.

Le 27 mars 2007, elle avait demandé l'autorisation d'accueillir dans le logement sa petite-fille, Madame R.G., née le 1<sup>er</sup> décembre 1975, et les deux enfants de celle-ci, âgés de onze ans et un an. Par une décision notifiée l'avant-veille du décès, 11 avril, la S.L.S.P. avait accepté la demande d'hébergement à partir du 1<sup>er</sup> mai 2007 avec les précisions suivantes :

La demande d'hébergement est consentie à titre précaire moyennant révision du loyer.

Dans tous les cas, cette autorisation ne confère aucun droit à la (aux) personne(s) hébergée(s). Le contrat de bail restera établi au nom du locataire principal actuel, moyennant le respect des obligations qui y sont décrites.

En d'autres termes, les personnes concernées par la présente demande devront quitter les lieux en cas de renon (lire : congé) de l'immeuble, pour quelque cause que ce soit, et ne pourront se prévaloir de cette autorisation pour l'obtention d'un logement futur.

Le 19 avril 2007, la directrice financière de la S.L.S.P. notifie à Madame A. que, suite à l'hébergement de Madame R.G. et de ses deux enfants, le loyer s'élèvera à 221,94 € à partir du 1<sup>er</sup> mai suivant. Le même jour cependant, le directeur gérant de la société rétracte l'autorisation d'hébergement en apprenant le décès de la locataire. Il invite Madame G. à lui adresser un acte de décès et un congé émanant des héritiers.

Le 14 mai 2007, la société accuse réception de la candidature de Madame G. à l'attribution d'un logement social. Le 1<sup>er</sup> juin, la société lui écrit que cette demande du 27 avril 2007 ne pourra être prise en considération tant qu'elle n'aura pas soldé une dette laissée à l'occupation d'un logement rue... n° ... à... Elle aurait été expulsée de ce logement le 15 décembre 2005 pour une cause que, à premier examen, les archives de la justice de paix ne révèlent pas.

Le 18 juin, la société reçoit un congé du bail donné pour le 30 septembre 2007 par les successibles de Madame A., la famille S.

Des rapports entre avocats se sont entre-temps noués depuis le 22 mai. La dette de 3.356,22 € initialement exigée est discutée, ramenée à 2.750,24 € et payée. Le comité d'attribution de la S.L.S.P., réuni le 31 août 2007, refuse d'attribuer le logement occupé à la candidate en l'absence d'une priorité suffisante.

M<sup>e</sup> S., avocate de la S.L.S.P., en informe son confrère le 5 septembre 2007 et l'invite à signaler à M<sup>me</sup> G. qu'elle doit quitter le logement au plus tard le 30 septembre. Le 7 septembre 2007, M<sup>e</sup> W. répond en lui demandant de faire reconsidérer par la société de logement sa décision, eu égard à la situation familiale,

sociale et financière de Mme G., laquelle serait admise à un règlement collectif de dettes requis le 25 juillet 2007.

Le 19 septembre 2007, M<sup>e</sup> S. écrit que la candidature de Mme G., réexaminée le 14 septembre, n'est de nouveau pas placée en ordre utile.

Comparaissant le 15 novembre 2007, les plaideurs saisissent le juge de paix de leurs demandes.

La S.L.S.P. soutient que Mme G. et ses enfants occupent le logement sans titre ni droit. Elle demande la faculté de les en expulser, réservant la question d'indemnités d'occupation et réclamant les dépens.

M<sup>me</sup> G. expose qu'elle s'est soumise aux conditions de logement et qu'elle paie régulièrement le loyer. Elle demande que la société de logement de service public soit contrainte à lui attribuer en location le logement de la rue... Subsidiairement, elle réclame la restitution des loyers payés à titre de loyer durant sept mois, soit 1.553,58 € augmentés d'intérêts de retard, ainsi qu'une indemnité de 1.000 € à titre de dommage moral pour les espoirs déçus que la S.L.S.P. aurait suscités.

### **APPRÉCIATION DU JUGE DE PAIX**

#### **Évolution du droit du logement wallon**

Abrogé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008 par l'arrêté du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société

wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public (ci-après pour la brièveté : «l'arrêté») régit encore la situation litigieuse.

Le juge de paix a déjà analysé la question humainement délicate et juridiquement complexe des droits ou intérêts des occupants, membres du ménage du locataire, quand le bail, intransmissible pour cause de mort par dérogation aux articles 1122 et 1742 du Code civil, prend fin par le décès du locataire selon les prévisions de l'article 14, alinéa 2, 3° et 4°, de l'arrêté. On renvoie à ces développements<sup>1</sup>.

L'évolution du droit depuis 2005 a été marquée par le décret du 30 mars 2006 et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité. Elle conforte l'opinion attribuant la qualité de sujet de droit au ménage, au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 28°, du Code wallon du Logement. En effet, un «ménage locataire» apparaît dans l'arrêté nouveau (art. 1<sup>er</sup>, 7° définissant le vocable «locataire») ; il se voit doté

des facultés de recours heureusement renforcées par l'article 171bis du Code.

Toutefois, modifier le métalangage des concepts ne résout pas les difficultés. Le ménage reste une réalité sociale, un fait particulier ; il reflète des personnes souvent démunies dont doivent être protégés à la fois la liberté fondamentale à mener leur vie privée et familiale sans entrave induite et le droit à un logement décent, instrument essentiel de cette liberté.

Les personnes à revenus modestes et en état de précarité à qui le service public du logement est dédié de façon prioritaire sont marginalisées ; elles cumulent divers handicaps. Elles sont placées sous divers statuts d'assistés. Elles sont souvent mal alphabétisées et peu capables de répondre à des exigences administratives dans un maquis d'organismes et de réglementations fluctuantes où les praticiens eux-mêmes peinent à se retrouver. La fréquence des revers de fortune, l'instabilité des ménages et des personnes, l'accumulation des difficultés sont caractéristiques de leur précarité. Comme le proclame l'accord de coopération du 5 mai 1998, la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale sont des atteintes aux droits fondamentaux de ceux qui en sont les victimes.

L'objectif est primordial dans la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale que l'article 137 du traité de Rome, depuis le traité d'Amsterdam, place au rang des objectifs prioritaires de l'Union européenne. Il concourt à réaliser l'article 23 de la Constitution conformément à l'accord de coopération entre l'Etat fédéral, les Communautés et les Régions relatif à la continuité de la politique en matière de pauvreté, signé à Bruxelles le 5 mai 1998.

La Cour européenne de Strasbourg vient de rappeler la nature fondamentale du logement décent et son importance pour le respect de la vie familiale<sup>2</sup>.

### Attribution et mise à la disposition du logement de la rue...

Le cas d'espèce de 2005 opposait la présente société de logement de service public au fils d'une locataire décédée. Ce dernier avait vécu dans le logement avec sa mère durant une trentaine d'années. Il était domicilié dans le logement depuis sa naissance.

Dans le cas présent, Mme G. rejoint sa grand-mère quelques jours avant que celle-ci ne décède et s'installe apparemment en fait. Elle reste domiciliée à... Elle n'a pas eu le temps d'appartenir au ménage de la locataire défunte. M<sup>me</sup> G. et ses enfants ne sont pas un «ménage locataire», mais un ménage occupant et un ménage candidat.

Une «demande d'hébergement» fut introduite par la grand-mère auprès de la société.

Ceci est resté une pratique fréquente bien que, depuis l'entrée en vigueur du Code wallon du 29 octobre 1998, on entende par ménage «la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité» et bien que l'agrément préalable à la cohabitation des personnes venant modifier ou accroître le ménage ait disparu du contrat-type de location depuis l'arrêté ministériel du 15 juin 2001<sup>3</sup>. Un vestige du paternalisme ou du clientélisme anciens (et naguère acceptés) a de

(1) V. J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, RG n°05A187, S.L.S.P. c/ K., *Echos du Logement*, 2005/5, pp.16 à 26.  
 (2) C.E.D.H., 26 octobre 2006, Wallara et Wella c/ République Tchèque, §§ 73-77 ; KITERI GARCIA, Le droit au logement décent et le respect de la vie familiale, *Revue trimestrielle des droits de l'homme*, 2007, p.1121 ; J.P. Uccle, 2 novembre 2006 et les observations de NICOLAS BERNARD, *J.L.M.B.*, 2007, p.1003 ; *Echos du Logement*, 2007/3, pp.23-26, et la note de LUC THOLOMÉ.  
 (3) Article premier, point 28°, du Code. Le concept de ménage figurait auparavant dans la réglementation (v. l'arrêté du 13 juin 1991, article 2). Il a pris une valeur déréglée. La définition réglementaire actuellement caduque visait l'ensemble des occupants d'un logement loué à une société agréée qu'il y soient domiciliés ou non. A l'époque, une circulaire explicative de la Société wallonne du Logement précise d'ailleurs qu'il s'agit de toutes les personnes qui, de notoriété publique, vivent de manière permanente dans le logement. Elle estime que la définition considérant les occupants comme ménage unique implique la globalisation des revenus des occupants pour le calcul du loyer.

la sorte disparu des textes : désormais, il faut mais il suffit que le ménage en place ait voulu accueillir et intégrer de façon stable un élément extérieur, sous le contrôle de la police de la population gérée par la commune, et que la société de logement en soit dûment avertie<sup>4</sup>. Un contrôle social, une ingérence dans la liberté de la vie privée et familiale s'estomperait ainsi : la S.L.S.P. n'a plus à donner un accord préalable et discrétionnaire.

L'accord donné par la société le 11 avril 2007 était de la sorte superflu. Il décrit par ailleurs peu exactement le statut que Mme G. et ses enfants eussent pu avoir à partir du 1<sup>er</sup> mai 2007. En rentrant dans le ménage de la grand-mère, ils seraient venus à ses droits et auraient pu jouir avec elle de ses droits au logement à un titre qui n'a rien de précaire. Il est inexact que la société aurait eu la prérogative de les congédier séparément de sa locataire et « pour n'importe quelle cause ». En revanche, il est exact que leur utilisation du logement eût été soumise aux règles et aux aléas du bail et qu'ils n'auraient pas été les titulaires du droit de la locataire au logement de service public.

Le décès du 13 avril 2007 et l'extinction du bail qu'il a entraînée de plein droit ont rendu impossible et vain le projet de la demanderesse d'intégrer le ménage de la défunte. L'accord du 11 avril 2007 est de toute manière caduc. Il n'a pu donner à Mme G. aucun espoir légitime.

En répondant à la demande introduite dès le 27 avril 2007 par M<sup>me</sup> G., la société de logement l'a par la suite traitée comme tout ménage candidat à l'accession au service public.

A ceci près que la pression qu'exerça la société sur la postulante en

subordonnant l'admissibilité de la demande au paiement d'un solde restant dû pour une location précédente était un excès de pouvoir. Il est de jurisprudence constante que ni l'accès au service public, ni la mutation d'un logement indécident ou inadapté vers un autre plus convenable ne peuvent être utilisés comme contrainte, appât ou instrument de pression<sup>5</sup>. En soi abusifs, ces procédés ne peuvent *a fortiori* servir à assurer des avantages illégitimes à qui les emploie ou à quiconque, ce qui les rendrait pénalement répréhensibles<sup>6</sup>. Cependant Mme G. était pourvue d'un avocat ; elle a pu discuter les conditions de la société ; elle a décidé de payer sa dette et sa demande a été introduite. Un blâme peut être mérité par la société, mais le paiement d'une dette reconnue ne donne à son débiteur aucune cause de préférence par rapport à d'autres postulants.

La procédure d'admission au service public et d'attribution d'un logement n'est en elle-même critiquée par aucun moyen invoquant son illégalité. Il semble bien que des critères légitimes, tels que la fraîche date de la demande et la provenance de la postulante, domiciliée en dehors du territoire de la S.L.S.P., aient désavantagé Mme G. lors des examens des 31 août et 14 septembre 2007. Rien n'apparaît l'empêcher de se maintenir en attente jusqu'à ce que sa position arrive en rang utile pour l'attribution d'un logement proportionné à ses besoins et à ses ressources, selon le système actuellement en vigueur et avec les voies de recours qu'il comporte désormais.

La gestion du service public du logement social est gouvernée par ce que la doctrine nomme un « système expert »<sup>7</sup>. Aux stades de l'accession des ménages au service public et de l'attribution d'un premier logis

social, de même que pour le calcul du loyer, le Code wallon et l'arrêté confèrent aux sociétés de logement de service public des « compétences liées » dépourvues de caractère discrétionnaire, avec des latitudes d'appréciation et d'action réduites et coulées dans des procédures.

Il faut répéter que le juge de paix ne peut administrer. Il ne peut s'immiscer dans la gestion du service public, de sorte qu'attribuer en location le logement de la rue..., comme le demande Mme G., excède les pouvoirs de la juridiction.

### **L'occupation, l'expulsion et le relogement**

Par contre, depuis l'avènement de l'article 23 de la Constitution et à l'égard des logements de service public, les pouvoirs judiciaires d'humaniser le sort des occupants sont larges.

Le jugement précité du 31 août 2005 en référait déjà aux objectifs du Code wallon du Logement, dont l'article 2, § 2, proclame « Le présent Code vise à assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition de logements destinés prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité ».

- (4) La police de la population assure les libertés de circulation et d'établissement, le droit des personnes à un domicile. Elle les encadre notamment en prévenant et poursuivant les fraudes. C'est l'affaire des autorités de tutelle, ministère de l'Intérieur et Société wallonne du Logement, de veiller à ce que l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux Registres de la population et au Registre des étrangers ne soit pas dévoyé par des collusion indues entre les services locaux.
- (5) Le médiateur de la Région wallonne est du même avis : v. rapport au Parlement wallon, 2004-2005, pp.43-55 et la recommandation 2005-06, p.52.
- (6) V. et comparer : Répertoire pratique de droit belge, V<sup>e</sup> Extorsion, T. V. et Complément, T. IV, n<sup>os</sup> 6 et 7 nouveaux.
- (7) LUC THOLOMÉ, « Le bail d'un logement social est-il conclu intuitu personae ? » observations sous J.P. Anderlecht II, 30 mai 2002, *Echos Log.*, n<sup>o</sup>3, 2002, p.121.

Il constatait que, pareillement au concept de ménage, celui de « mise à disposition » est une notion « souple » destinée à maîtriser des situations rétives à la conceptualisation juridique classique et que l'expression, polysémique et reçue dans le langage juridique depuis moins d'un demi-siècle<sup>8</sup>, exprime dans l'article 2, §2, du Code wallon le résultat attendu du service public du logement social : l'usage réalisant la jouissance concrète d'un logement. Le ménage est le destinataire exprès, le sujet de cet usage. Il l'acquiert par « l'entrée dans les lieux » que prévoit l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup> (alinéa 1<sup>er</sup>), du Code, exigeant que le ménage satisfasse, jusqu'à ce moment inclusivement, les conditions d'accès au service public<sup>9</sup>.

Il s'induit de l'article 94, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> et alinéa 2, 3<sup>o</sup>, du Code que l'occupation suffit pour assurer la

mise à disposition du ménage. Le Gouvernement wallon n'a cependant pas jugé utile ou opportun d'exécuter la délégation visant les conditions d'occupation. L'arrêté ne définit pas un statut des occupants.

L'occupation, à quoi le Code du Logement ne réserve aucun sens spécial, recouvre en droit privé des réalités juridiques multiples<sup>10</sup>. C'est un concept qui normalement appréhende des situations de pur fait, particulièrement la prise de possession sans droit de la propriété d'autrui, les *squats*, les empiètements et troubles possessoires : ce contre quoi le propriétaire est protégé par les actions possessoires et par l'action en expulsion. C'est aussi le droit d'occuper un bien, attribué jusqu'à révocation en vertu d'un contrat ou d'un acte juridique unilatéral. L'occupation est le domaine des cas particuliers, de la précarité temporelle des situations et de l'équité modératrice du juge.

La situation de Mme G. n'est pas fondamentalement d'une autre nature que celle des membres d'un « ménage locataire » éclaté, pour lesquels la décision du 19 août 2005 s'est efforcée d'imaginer une solution transitoire les ramenant dans le système d'attribution des logements, en exigeant que la société de logement réexamine leur situation en les laissant provisoirement en place. Il s'agit dans le cas présent d'une prise de détention qui par la force des choses a « perdu son droit », mais qui se voulait régulière. Le « loyer » qui a été assigné et qui serait payé distingue la situation du *squat* délibéré, encore ressenti généralement comme un attentat à la propriété privée.

Ce loyer est en réalité une indemnité d'occupation. Si comme il semble, le « loyer » a été calculé en cumulant

les ressources de la locataire défunte avec celles de Mme G., cette dernière a le droit, équitablement, de voir la valeur de son occupation recalculée au 1<sup>er</sup> mai 2007 en fonction de ses seules ressources et charges d'enfants, comme le serait un loyer social. Elle a droit à la restitution de l'excédent, mais à l'évidence elle n'a pas le droit de récupérer tous les « loyers » qu'elle a payés.

Quant à la durée de l'occupation, les droits de sa famille à la dignité commandent que le ménage de Mme G. jouisse de la trêve hivernale et qu'il reçoive toute l'assistance disponible pour son relogement éventuel. Il serait absurde de contraindre à un double déménagement ou de faire perdre à la prétendante son classement et l'espoir d'un logement social stable, si une chance sérieuse de lui voir attribuer un logement social dans les six mois existe. La société de logement doit être capable de fournir un état prospectif de la situation des attributions en cours, prévisible jusqu'au 31 août 2008.

Il convient en conséquence de gérer la situation litigieuse par des mesures provisoires et provisionnelles répondant à l'article 19, alinéa 2, du Code judiciaire, en invitant la société de logement :

– à déterminer, au 1<sup>er</sup> mai 2007 et au 1<sup>er</sup> janvier 2008, à combien monte, par application des règles de l'arrêté, le loyer proportionné aux facultés et au ménage de Mme G., que celle-ci est tenue de payer à titre d'indemnité d'occupation ;

– à produire un état des attributions prévisibles jusqu'au 31 août 2008.

Les débats sont rouverts à cette fin et l'examen ultérieur de l'affaire est remis à l'audience du 22 avril 2008.

(8) V. NICOLE DECOOPMAN, *La notion de mise à disposition*, Revue trimestrielle de droit civil (France), 1981, pp.300-333.

(9) *Excursus* : Sans que le décret du 15 mai 2003, modifiant notamment les articles 1<sup>er</sup> et 94, § 1<sup>er</sup>, du Code, ait rien changé à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de ce dernier, on remarque que l'arrêté du 7 novembre 2007, article 3, § 2, étend le respect des « conditions de revenus et patrimoniales » fixées aux points 29<sup>o</sup> ou 30<sup>o</sup> de l'article premier du Code au-delà de l'entrée dans les lieux, à la continuité du bail. L'exigence est logique et peut-être plus cohérente que le système antérieur, mais sa légalité est-elle certaine ? Consacrer la sortie du service public apparaît une tâche déléguée au judiciaire par le jeu du congé triennal prévu à l'article 18 § 1<sup>er</sup>, du nouveau bail-type.

(10) V. la synthèse de M<sup>me</sup> Verheyden-Jeanmart, « Jouissance d'immeuble : bail et conventions voisines », G. L'occupation précaire », n°19 à 22, in *Aspects récents du droit des contrats*, pp.108 sq, Ed. Jeune Barreau Bruxelles, 2001.