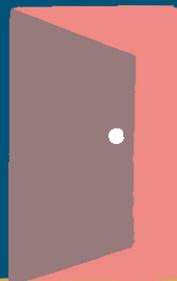


# Justice de paix

Bailleurs  
welcome!



---

## Locataires welcome?

Quand la justice  
peine à sanctionner  
l'insalubrité

## Introduction 2

### 1. Justice de paix et contentieux locatif Arriérés et expulsions : en veux-tu, en voilà! 4

#### Le contentieux global 7

#### Focus sur le contentieux locatif 8

#### Qui assigne qui? 8

Les bailleurs prennent la main 8

50 % de locataires absents 9

50 % de locataires présents 9

Peu de recours 10

Avec ou sans avocat? 11

#### Pour quel motif? 12

Les arriérés de loyer, l'enjeu numéro 1 12

Les indemnités complémentaires 14

Dans la foulée, l'expulsion 15

À la marge : la conciliation 15

### 2. Justice de paix et insalubrité

#### Faire reconnaître un trouble de jouissance : pour le meilleur ou pour le pire? 17

#### Les obligations du bailleur, le grand oublié? 19

#### Décryptage d'une réalité peu documentée 20

#### Nos sources 20

#### Les enseignements 21

Les bailleurs, encore les bailleurs... 21

75 % avec avocat, 25 % sans 21

Des logements dans un état catastrophique 22

La charge de la preuve : le point noir 23

Des locataires qui ne restent pas les bras croisés 24

L'exception d'inexécution 26

Des arriérés de loyer qui crispent... 27

Exécution des travaux ou résolution fautive? 28

À l'amiable, des réparations qui n'arrivent pas 29

Quand le juge impose les travaux 29

La ligne de défense des propriétaires 30

L'évaluation du trouble de jouissance 31

Vue des lieux et expertise judiciaire 31

Happy end? 33

### 3. Accès à la justice pour toutes et tous? 34

#### Une justice expéditive 35

#### Une justice marquée socialement 36

## Conclusion 38

#### RBDH

Anne Bauwelinckx,  
Carole Dumont,  
Anne-Sophie Dupont,  
Laurence Evrard, Chloé Thôme,  
Ambroise Thomson,  
Werner Van Mieghem

Tél. : 02 502 84 63

Mail : info@rbdh.be

[www.rbdh.be](http://www.rbdh.be)

Graphiques :

Ambroise Thomson

Mise en page : Élise Debouny

Impression : Mirto Print, Gand

É.R. : Werner Van Mieghem,

Quai du Hainaut 29,

1080 Molenbeek

Cette publication est éditée avec  
le soutien de la Région de Bruxelles-  
Capitale et de la Fédération Wallonie-  
Bruxelles.

Cette publication est gratuite.  
Pour la recevoir, vous pouvez envoyer  
une demande au secrétariat du RBDH :  
info@rbdh.be

Reproduction libre des articles  
à condition que la source soit  
mentionnée.



*« Les juges ne connaissent pas la réalité, ne vivent pas cette réalité. Ils pensent que dès que tu es dans un appart insalubre, tu peux facilement trouver un autre appart. Les juges ne sont pas au courant de la situation. »*

Nous remercions chaleureusement toutes les personnes qui nous ont aidés à aboutir et à lever le voile sur une réalité dont on parle très peu : Nicolas Bernard (professeur à l'Université Saint-Louis), Sandrine Couturier et Ivan Knipping (asbl Convivence), Anne Defossez et Sylvie Moreau (Centre d'appui aux services de médiation de dettes), Sibylle Dessain, Guéric Goubeau, Xavier Rolin et Véronique van der Plancke (Cabinet d'avocats du Quartier des Libertés), Isabelle Gérard et les avocats du BAJ (section biens), Sandrine Goethals, France Malchair et Silvia Terra Rafael (Service Justice de proximité de Saint-Gilles), Arnaud Goossens (avocat), Camille Gracez (asbl Droits Quotidiens), Bouchra Jaber et Aurélia Van Gucht (Maison de quartier Bonnevie), Andrzej Krzyszton et Nathan Rener (Union des Locataires des Marolles), Louis Masure et ses collègues du service juridique (Syndicat des locataires), Martine Mosselmans (juge de paix de Laeken), Jémy Nzeyimana (Habitat & Rénovation), Valentine d'Odémont (asbl BRAVVO), Julien Pérriaux et Catherine Ruelle (asbl CAFA), Catherine Rijs (ancienne juge de paix d'Uccle), Johan Thys (avocat), Sabine Van Bever et ses collègues du service social (Espace Social Télé-Service).

Nous adressons de vifs remerciements à Messieurs Vincent Bertouille, juge de paix de Forest et Jean-Hwan Tasset, juge de paix de Molenbeek, qui nous ont permis de consulter leurs jugements, donnant ainsi plus de relief à notre travail.

Enfin, nous exprimons toute notre reconnaissance aux locataires qui ont accepté de nous rencontrer pour témoigner de leur expérience en justice de paix.

## Introduction

« À l'audience publique de ce jour, au prétoire de la justice de paix, Nous, juge de paix, assisté du greffier de la juridiction, avons prononcé le jugement suivant : Nous condamnons le locataire à payer au bailleur la somme de 2 600 euros d'arriérés de loyer. Nous déclarons résiliée aux torts du locataire la convention de location avenue entre les parties. En conséquence, nous condamnons le locataire à déguerpir des lieux litigieux et faute de ce faire, autorisons tout huissier de justice à l'en expulser, lui, les siens, et tous ceux qui pourraient s'y trouver de son chef et à faire mettre leurs meubles et objets sur la voie publique. »

— À chaque audience, dans chaque canton, les juges de paix bruxellois sont amenés à prendre plusieurs fois cette décision impactant considérablement la vie d'autant de familles. Mais parfois aussi, c'est l'autre partie – les bailleurs – que les juges condamnent. Leur imposer la réalisation de travaux ou les obliger à restituer une partie des loyers perçus. Ces condamnations, plus occasionnelles certes, interviennent lorsque l'état des logements qu'ils proposent à la location ne sont pas qualitatifs. Condition nécessaire mais pas suffisante. Il faut également que le locataire porte ses réclamations devant le tribunal. Si la première condition est malheureusement répandue à Bruxelles, rares sont les locataires qui osent franchir le pas de la justice.

Pour cette nouvelle étude, ce sont ces affaires-là, ces logements-là, ces locataires-là que le RBDH souhaite mettre en lumière. C'est à travers leurs réalités, leurs motivations, leurs démarches que nous approcherons la question de l'accès à la justice de paix et le rôle que celle-ci joue, pourrait jouer ou devrait jouer dans le combat contre l'insalubrité.

Notre parti-pris a donc été de cibler cette recherche sur les locataires qui prennent l'initiative d'assigner leur bailleur en justice ou qui contre-attaquent suite à l'assignation du bailleur pour récupérer des arriérés de loyer par exemple. Dans les deux cas, c'est le mauvais état du logement – le trouble de jouissance, nous y reviendrons – qui a motivé leur démarche. Des démarches certes marginales, mais ô combien nécessaires pour lutter contre l'impunité des bailleurs louant des logements parfaitement inhabitables, et ce même si les issues restent toujours hypothétiques.

Nous avons documenté ces prises d'initiative et avons tiré des enseignements sur la réception de l'insalubrité en justice. Notre ambition est bien d'éclairer les pratiques des juges de paix face à l'insalubrité, donner des pistes sur la voie judiciaire quand elle est nécessaire, voir ce qu'il y a à y perdre ou à y gagner quand on est locataire.

Pour alimenter notre démarche, nous avons, d'une part, réalisé une série d'entretiens avec différents acteurs : des locataires, des travailleurs sociaux, des avocats et des juges de paix. D'autre part, nous avons collationné des jugements. Des jugements « exemplaires » mais aussi l'ensemble des jugements rendus durant une année dans deux cantons (Molenbeek – 2015 et Forest – 2018). Cet accès, quasi inédit, nous a permis de dégager des enseignements statistiques et objectifs.

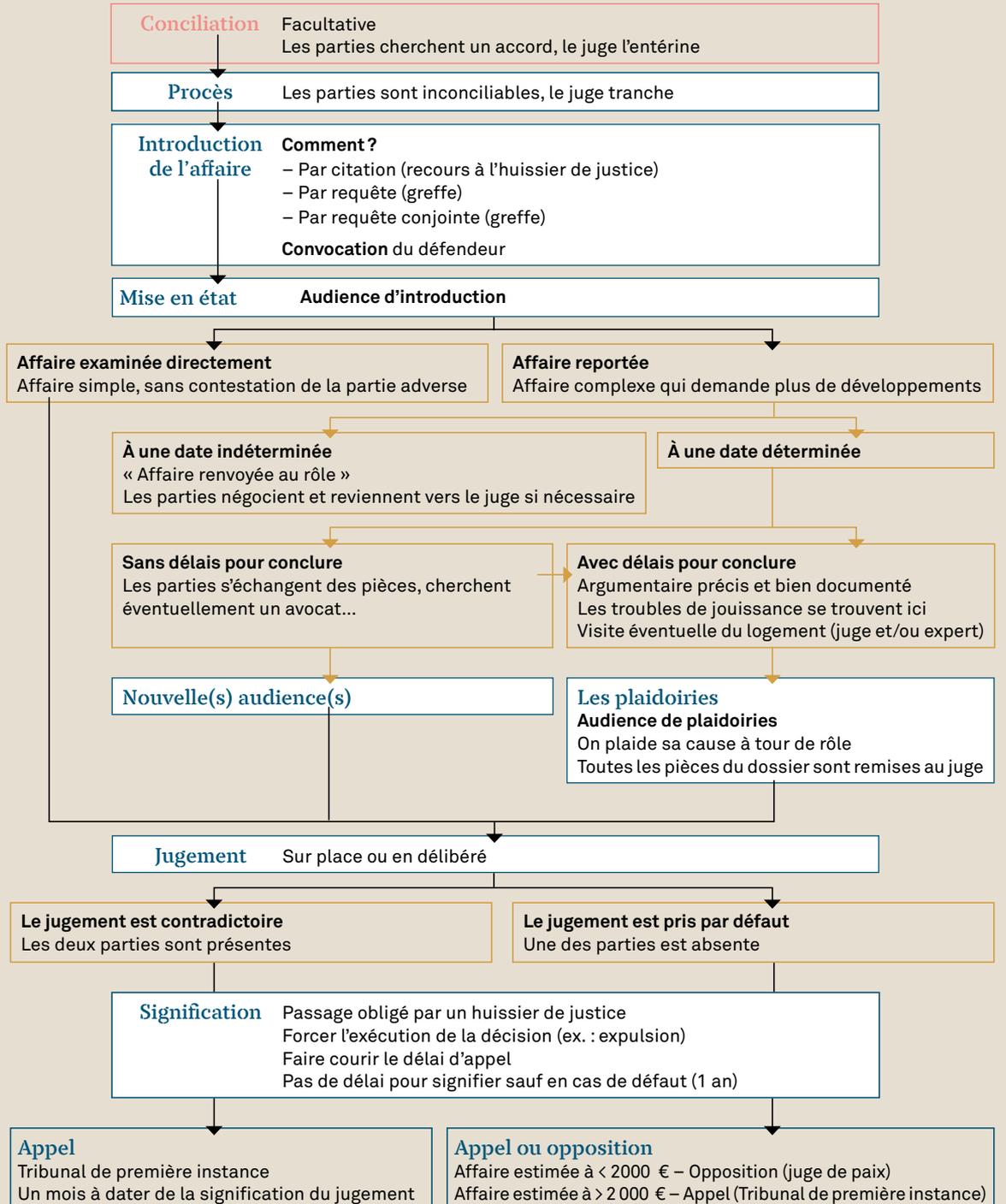
Et les résultats sont édifiants. Dans sa grande majorité, le contentieux locatif est synonyme d'arriérés de loyer et d'expulsion. Les locataires, singulièrement les plus précaires, craignent la justice. Trop souvent, ils ne se présentent pas devant le juge lorsqu'ils sont assignés, 1 jugement sur 2 est rendu par défaut. Ils ne sont que très rarement à la manœuvre ; on ne les retrouve à l'initiative que dans 7 % des affaires. Mais ce n'est pas pour autant que leur situation de logement est correcte. Quelques indices : 43 % des locataires ne sont pas satisfaits de l'état de leur logement (11 % d'entre eux le considèrent même mauvais, voire très mauvais), 28 % des logements locatifs comptent au moins une pièce présentant de l'humidité<sup>1</sup> ! Un paradoxe qui sera contextualisé et exploré dans les pages qui suivent.

Vous l'aurez compris, le propos se bornera aux actions entamées auprès du tribunal pour cause de logement insalubre. Bien évidemment, il y a d'autres options pour traiter les différends relatifs à l'état du logement et améliorer son confort : les accords amiables entre parties, avec l'aide d'un travailleur social, d'un médiateur, les soutiens aux propriétaires, les primes et conseils en rénovation, le recours à l'inspection régionale du logement (la DIRL)... Des actions dont nous ne parlerons pas dans ce dossier, sans pour autant mettre en doute leur efficacité. Que du contraire. Bien souvent, elles peuvent s'avérer plus efficaces ou plus adaptées que la voie judiciaire. Mais ce n'est pas pour autant que cette dernière doit être oubliée.

L'étude se découpe en plusieurs temps. D'abord, un panorama général du contentieux locatif : Qui vient en justice de paix ? Pour quel motif ? Avec quelle issue ? Ensuite, le focus est mis sur les affaires qui concernent le mauvais état des logements. À travers les jugements et le vécu des locataires, les obstacles pour faire reconnaître un trouble de jouissance, pour obtenir une indemnisation ou pour condamner un bailleur peu scrupuleux sont examinés. Les difficultés d'accès à la justice pour les plus précaires font l'objet de la troisième partie.

1. [Observatoire des loyers, enquête 2018, p.33. Document en ligne.](#)

## Contentieux locatif et justice de paix : les étapes





# Justice de paix et contentieux

Arriérés locatif

et expulsions :  
en veux-tu,  
en voilà !

— Avant d'en venir au traitement de l'insalubrité en justice, commençons par un portrait de l'ensemble des décisions qu'un juge de paix est amené à prendre. Nous zoomerons progressivement sur les affaires qui concernent le bail d'habitation pour ne retenir, dans le chapitre suivant, que celles dans lesquelles les locataires soulèvent des problèmes dans le logement. Ce premier panorama permet de replacer les affaires locatives dans le contentieux judiciaire en général, mais aussi de mieux cerner le point de départ des différends qui aboutissent en justice, au travers de deux questions déterminantes : qui prend l'initiative de porter le conflit devant le tribunal ? Et pour quel motif ?

Pour répondre à ces questions, pour objectiver les intuitions et hypothèses des uns et des autres, un seul chemin possible : celui des minutes des jugements rendus. Pour y avoir accès, il nous a fallu multiplier les demandes et tentatives auprès des juges de paix de tous les cantons bruxellois. Un exercice difficile, la profession étant particulièrement peu disponible. Par manque de temps – les greffes croulent sous les dossiers – ou par idéologie – les juges refusant d'entrer en contact avec des représentants d'une des parties du contentieux. Les refus ou absences de réponses se sont succédés. Il nous a fallu une bonne dose de patience et de persévérance pour obtenir le sésame dans deux cantons. On a donc compté et recompté toutes les décisions rendues à Molenbeek en 2015 et à Forest en 2018. Toutes les informations chiffrées présentées dans les lignes qui suivent sont extraites de cette base de données.

Et ces décisions sont nombreuses, plus de 5 000 à Molenbeek et près de 3 000 à Forest. Les compétences du juge de paix sont étendues. Les jugements qui ne relèvent pas du bail d'habitation ont été simplement comptabilisés. Tous ceux qui concernent les relations entre locataires et bailleurs ont fait l'objet d'un examen approfondi.

---

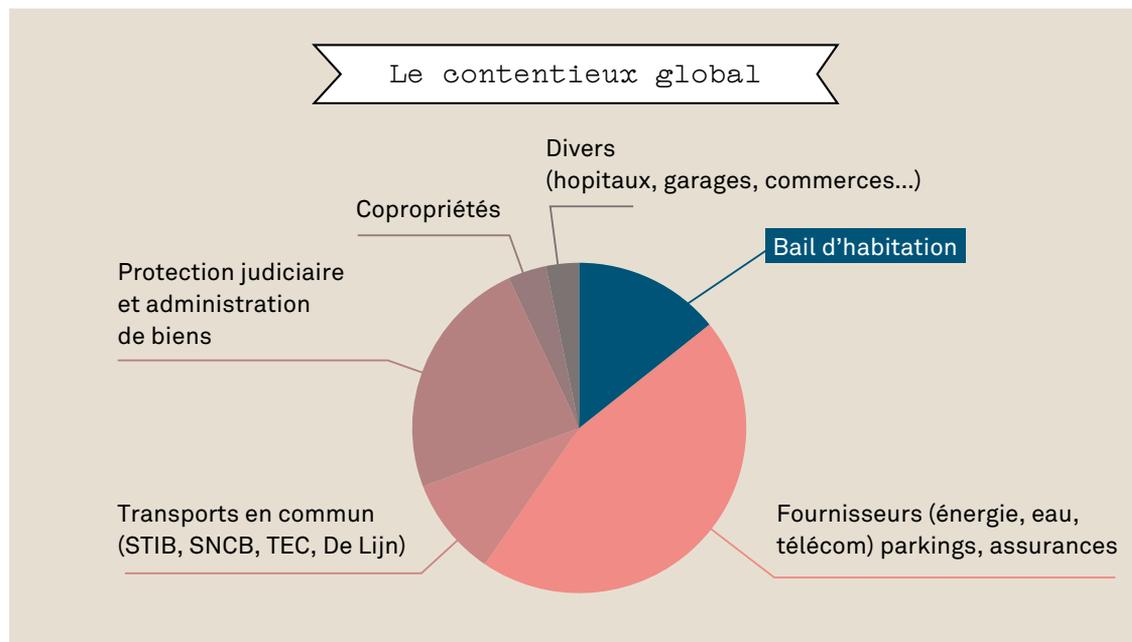
## LES COMPÉTENCES DU JUGE DE PAIX

**COMPÉTENCES GÉNÉRALES :** Le juge de paix traite toute demande dont le montant n'excède pas 5 000 euros. Ce principe connaît des exceptions, traitées par des tribunaux spécifiques : les affaires familiales ou le tribunal du travail notamment.

**COMPÉTENCES SPÉCIALES :** Le juge de paix est compétent pour toute une série de conflits et ce, quel que soit le montant de la demande. Retenons notamment : les contestations relatives aux louages d'immeubles, à la gestion des copropriétés, les crédits à la consommation, le recouvrement des factures des fournisseurs d'électricité, de gaz, de chauffage ou d'eau ou de télécom, la désignation d'un administrateur de biens...

Le juge de paix est compétent pour un canton judiciaire (plusieurs petites communes peuvent former un seul canton alors que les plus grandes communes peuvent compter plusieurs cantons, c'est le cas de Bruxelles, Schaerbeek ou Anderlecht par exemple). La Région compte 19 cantons.

## Le contentieux global



Nous avons comptabilisé 8 182 décisions<sup>2</sup>. Parmi elles, 14 % concernent le bail d'habitation.

Pour ce qui est des jugements qui ne concernent pas les relations locataires/ bailleurs mais toutes les autres compétences du juge de paix, nous retiendrons que les premiers « clients » du tribunal, ce sont les fournisseurs d'énergie, d'eau, de téléphonie et les gestionnaires de parkings ou horodateurs. Ensemble, ils sont à l'initiative de près de la moitié des jugements rendus. Des affaires certes importantes en volume, mais rapidement traitées par le juge ; les fournisseurs amenant des dizaines de dossiers par audience et la quasi-totalité des jugements étant rendus par défaut. Ainsi, en une matinée, le juge peut prendre plusieurs dizaines de jugements « standards » dans ces matières. Il en va de même pour les factures non honorées des hôpitaux et les voyages non payés dans les transports en commun.

L'autre gros morceau du tribunal, ce sont toutes les démarches autour de l'administration des biens d'une personne, souvent âgée (quelques mineurs et malades mentaux font aussi l'objet de mesures de protection), qui n'est plus en capacité de s'en charger. C'est au juge de paix de vérifier si les conditions sont remplies par la personne à protéger, de l'entendre, de désigner l'administrateur de biens qui doit gérer son patrimoine, d'autoriser des actes qui sortent de la gestion quotidienne... Pour ces dossiers-ci, ce sont donc des décisions multiples qui doivent être prises par le juge.

2. N'ont pas été prises en compte 100 décisions, pour lesquelles il nous a été impossible de déterminer s'il s'agissait d'une affaire relevant du bail d'habitation ou non, afin de ne pas altérer la part du contentieux locatif dans le contentieux global.

De façon plus marginale, le juge de paix est amené à trancher des conflits entre copropriétaires, conflits liés à des dettes de copropriété ou à la gestion du bien et des espaces communs. Ces affaires représentent moins de 4 % des décisions dans les deux cantons scannés, mais il s'agit généralement de dossiers techniques et complexes, qui peuvent s'étaler sur plusieurs audiences, voire plusieurs années.

*« Moi, je l'ai dit au juge de paix : Vous n'êtes pas là pour les locataires, vous êtes là pour les autres. »*

(Monsieur Sa., 9 mars 2020)

3. Pour le reste, ce qui amène le locataire au tribunal, c'est la contestation d'un décompte de charges, d'une estimation des dégâts locatifs ou la récupération de la garantie locative. D'autres s'adressent au juge pour obtenir la prolongation d'un contrat de bail, trancher sur le rôle des garants ou démêler les responsabilités dans des sous-locations épineuses. Cela représente très peu de dossiers, un peu plus d'une vingtaine au total.

## Focus sur le contentieux locatif

Les décisions relatives au bail d'habitation représentent 14 % de l'ensemble des jugements. Ce n'est donc pas l'essentiel du travail du juge, mais ce n'est pas pour autant anecdotique. À chaque audience publique, des propriétaires et des locataires sont entendus par le juge.

### Qui assigne qui ?

**Les bailleurs prennent la main**



Premier constat qui ne souffre d'aucune objection : dans l'écrasante majorité des affaires, c'est **le bailleur qui prend l'initiative** d'attaquer son locataire en justice. C'est le cas dans **93 %** des affaires locatives.

Les requêtes introduites par les locataires sont bien plus rares. Elles portent essentiellement sur l'état du logement<sup>3</sup>. Ces dossiers seront disséqués dans le chapitre suivant.

## 50 % de locataires absents

Second constat interpellant, **une fois sur deux le locataire ne se présente pas à l'audience** lorsqu'il est assigné. Une fois sur deux. L'enjeu est pourtant énorme, il risque de perdre son chez-soi. Si l'une des parties est absente à l'audience, la règle est très simple : le juge donne droit aux vœux de la partie requérante, sauf s'il paraît évident que la demande est non fondée ou si elle est contraire à l'ordre public<sup>4</sup>.

Les motivations de ces absences sont difficiles à cerner. Il y en a cependant une qui nous a été confirmée par beaucoup d'acteurs rencontrés : les courriers qui n'arrivent jamais entre les mains de leurs destinataires. En cause, des boîtes aux lettres communes, du courrier qui est déposé dans le hall d'entrée, envoyé à l'ancienne adresse... mais aussi des bailleurs peu scrupuleux qui ne se privent pas d'intercepter les courriers provenant du tribunal, avec à la clé un jugement en leur faveur à coup sûr<sup>5</sup>! On retrouve aussi ces explications dans les éléments amenés par les locataires lorsqu'ils parviennent, dans les temps, à s'opposer à un tel jugement pris en leur absence. « *Les locataires expliquent que le propriétaire se trouve constamment dans l'immeuble et aurait subtilisé les recommandés, de même que pour le pli judiciaire contenant la requête introductive d'instance.* » (Extrait d'un jugement rendu à Molenbeek, 2015).

L'autre motif qui peut expliquer ces absences, c'est le sentiment d'impuissance du locataire qui pense que tout est joué, qui n'attend plus rien de l'audience ou qui craint une justice perçue comme toujours favorable au bailleur. Pourtant, tout n'est pas tout à fait joué, et lorsqu'il fait défaut, le locataire se retrouve dans la pire des situations. Il sera expulsé et condamné à rembourser les arriérés de loyer, les frais de justice et indemnités. Nous y reviendrons. L'addition peut s'avérer salée. Il est donc essentiel de se présenter à l'audience

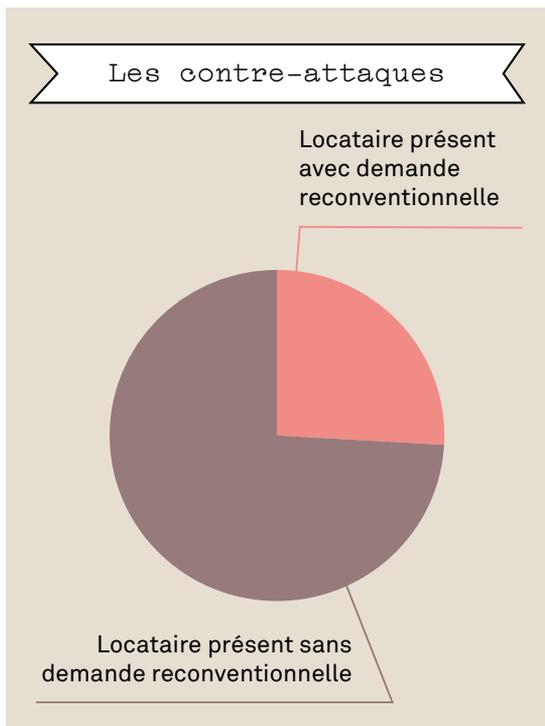
d'autant que si le temps pour préparer sa défense ou réunir les preuves manque, la plupart des juges accepteront un report d'audience.

Comment ne pas s'étonner et s'inquiéter d'une telle proportion de défauts ? Comment la justice de paix, de proximité, pourrait-elle dégager des décisions équilibrées lorsque l'une des parties à la cause – la partie la plus fragile et qui a le plus à perdre – renonce à se défendre ?

## 50 % de locataires présents

Les locataires qui se présentent à l'audience s'en sortent un peu mieux. Bien souvent, ils parviennent à éviter (ou reporter) l'expulsion en négociant des termes et délais, en s'accordant avec le bailleur et le juge sur une date de départ. La philosophie du juge de paix de Forest est de laisser, quasi systématiquement, « une chance » au locataire présent. Il lui proposera de se libérer de sa dette par mensualité (qui s'additionne au loyer) et conditionnera indemnités et expulsion au non-respect du plan de paiement. Mais, s'il ne paye pas dans les temps, les conséquences pour le locataire seront hautement dommageables : le bailleur sera autorisé à réclamer le remboursement de toute la dette, les indemnités et expulser sans repasser par la case tribunal.

4. C'est ainsi depuis 2015 et la réforme de l'article 806 du Code judiciaire. Elle modifie le statut du défaut qui n'est plus considéré comme un mode de contestation de la demande. Les travaux préparatoires laissent entendre que les juges pourront ajuster les contours de « l'ordre public » avec toute la liberté nécessaire. Cf. [O. CONSTANT, Le nouveau régime de la procédure par défaut et de l'opposition suite aux réformes « Pot-Pourri » : enjeux et conséquences, ULG, 2018. Document en ligne.](#)
5. Voir aussi : K. BRYs (juge de paix de Saint-Gilles), « Jugement par défaut : la double peine », *Ensemble*, N° 100, sept 2019,



Dans un quart des dossiers, les locataires formulent une « demande reconventionnelle ». C'est-à-dire qu'ils déposent à leur tour, des demandes vis-à-vis du requérant (dans le cas qui nous occupe, le bailleur à l'initiative)<sup>6</sup>. Certains locataires mènent cette démarche pour contester un décompte ou des dégâts locatifs, ou pour dénoncer les problèmes qu'ils rencontrent dans le logement. Mais beaucoup n'osent pas revendiquer leurs droits, et taisent par exemple, le mauvais état du bien qu'ils occupent<sup>7</sup>.

6. Sous forme de conclusions écrites ou bien, selon la pratique des juges, oralement à l'audience. Le juge ne peut pas requalifier le dossier ou accorder ce qui ne lui est pas demandé.

7. Cf. Rencontres avec les travailleurs sociaux des ASBL Convivence et Bravo notamment.

8. Signalons que la citation en opposition impose le recours à un huissier, la procédure a donc un certain prix.

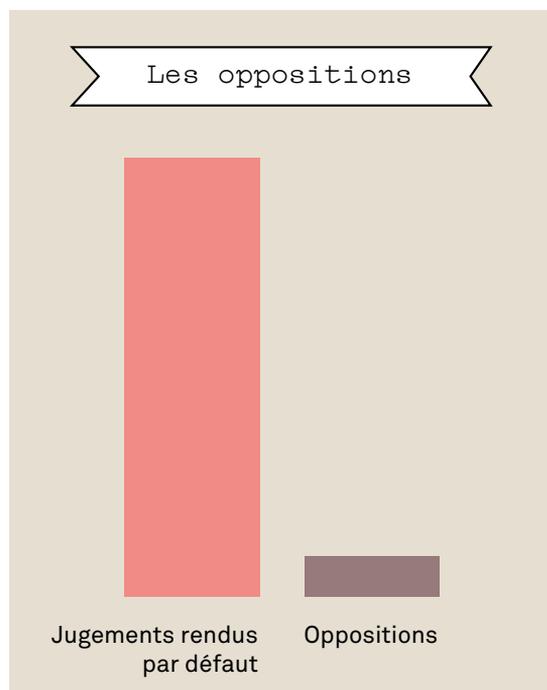
### Peu de recours

Il est d'autant plus essentiel d'éviter le défaut que les règles qui balisent les possibilités de contester un jugement se sont durcies. Avant la réforme d'août 2017, les personnes condamnées par défaut pouvaient choisir entre l'**opposition** – l'affaire est renvoyée au même juge qui la réexamine et rend un nouveau jugement, après avoir entendu toutes les parties<sup>8</sup> – et l'**appel**. Dans ce cas, l'affaire est transmise à un autre juge, hiérarchiquement supérieur (au tribunal de première instance dans le cas qui nous occupe) qui rend une nouvelle décision judiciaire. Il peut soit confirmer le jugement contesté, soit rendre une décision différente. Un défendeur jugé par défaut pouvait théoriquement opter pour l'opposition d'abord et l'appel ensuite. Cette double possibilité a été supprimée. Le locataire absent n'a plus le choix : si un appel est possible (c'est le cas pour tous les litiges de plus de 2 000 euros ou de valeur indéterminée), il peut faire appel, mais pas opposition. Si aucun appel n'est possible, alors seulement il peut faire opposition.

En substance, cela signifie la quasi-disparition de l'opposition en matière de bail. Très souvent en effet, les arriérés de loyer sont supérieurs à 2 000 euros (plusieurs mois de loyers impayés). Par ailleurs, une requête en expulsion n'a pas de valeur monétaire et tombe donc, en cas de recours, sous le coup de l'appel uniquement.

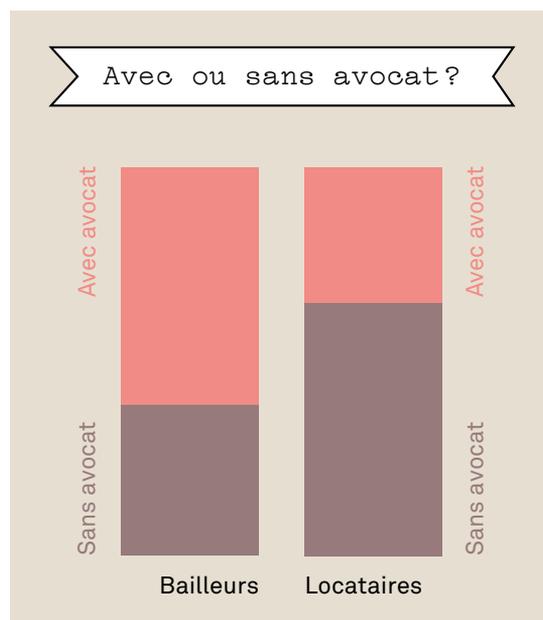
De l'avis des acteurs, cette restriction est regrettable, car elle limite sérieusement les possibilités de contestation pour les locataires faisant défaut : plus de double recours, voire plus de recours du tout car pour beaucoup, le tribunal de première instance semble inaccessible : l'avocat y est quasi incontournable, il faut pouvoir déposer des conclusions, on perd la proximité tant géographique que temporelle.

En 2015, l'opposition était encore effective pour les affaires locatives. Le juge de paix de Molenbeek a rendu 29 jugements d'opposition cette année-là. Cela représente **9 % des jugements par défaut**. Quelques-unes de ces oppositions se muent en véritables contre-attaques. Les locataires y dénoncent l'état de leur logement, le juge pouvant alors poursuivre l'affaire en ordonnant par exemple des mesures d'instruction, telles que la visite du logement.



Mais les chiffres montrent aussi que l'opposition (et donc le potentiel double recours) était loin d'être la règle. Pas de quoi justifier le resserrement des possibilités de contester un jugement, pour ce qui relève de la justice de paix. Bien au contraire, rendre cette option plus effective aurait pu (ou dû) aider à limiter les dégâts : éviter des expulsions in extremis ou des frais et indemnités supplémentaires pour prévenir les risques de sans-abrisme et/ou de surendettement.

### Avec ou sans avocat ?



Les propriétaires qui saisissent le juge de paix avec le conseil d'un avocat sont plutôt nombreux, c'est le cas dans 60 % des jugements. Les locataires y font moins souvent appel, ils ne sont accompagnés que dans 35 % des dossiers<sup>9</sup>.

La justice de paix se veut proche du citoyen. C'est probablement le tribunal le plus facile d'accès pour le justiciable, qui ose donc le convoquer sans l'aide d'un avocat dans certaines situations. Au greffe, des formulaires « type », à cocher, sont proposés pour les doléances les plus fréquentes. Les affaires pour lesquelles la demande principale est la récupération d'une dette de loyer sont relativement simples à plaider pour le bailleur et facilement objectivables pour le juge. Certains bailleurs, parfois multipropriétaires ont acquis de l'expérience en la matière et se passent volontiers des conseils d'un professionnel.

9. Proportion calculée uniquement sur les jugements contradictoires et non sur les jugements rendus par défaut.

Les locataires précarisés sont, pour certains, moins familiarisés avec le langage et les codes du monde judiciaire. Leurs demandes (ou leurs défenses) peuvent aussi être plus singulières ou complexes que celles des bailleurs. Tout plaide donc pour qu'ils soient accompagnés. Mais faire face aux honoraires d'un avocat leur sera souvent impossible. Ceux qui entrent dans les conditions pourront bénéficier de l'aide juridique et faire appel à un pro deo. Pour les autres, il faudra se défendre seuls<sup>10</sup>.

La présence ou l'absence d'avocat a des conséquences sur le cout de la procédure, pour celui qui perd l'affaire.

## LES DÉPENS

Les dépens sont l'ensemble des frais liés à une procédure en justice. Ils se composent de plusieurs postes :

**LES FRAIS DE JUSTICE, C'EST-À-DIRE CEUX LIÉS AU FONCTIONNEMENT DE LA JUSTICE :** les droits de greffe, les frais d'huissier, les frais d'expertise...

**LES FRAIS DE DÉFENSE :** les honoraires d'avocats, couverts (partiellement du moins) par l'indemnité de procédure, qui est proportionnelle au montant du litige.

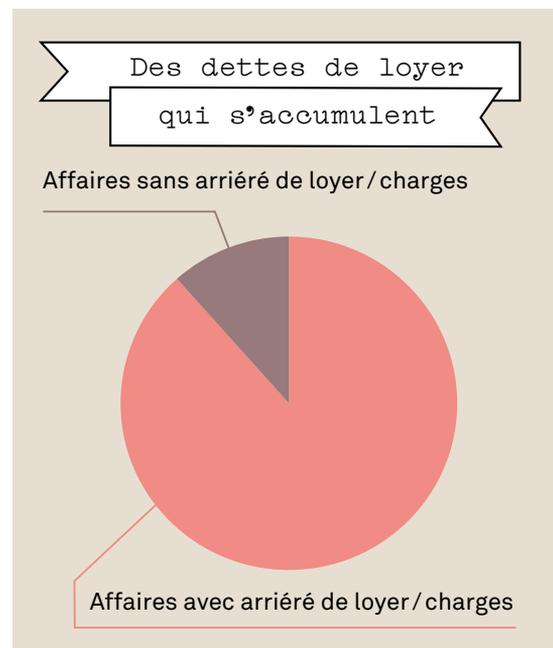
C'est le perdant qui doit supporter l'ensemble des frais. Sauf si le juge prévoit autre chose. Il peut, par exemple, partager les dépens en deux si les deux parties à la cause présentent des torts, ou ordonner de compenser les dépens – c'est à dire laisser à chacun la charge des frais qu'il a engagé.

<sup>10</sup>. Certaines associations préparent les locataires à l'audience pour qu'ils puissent se défendre efficacement seuls.

Ainsi, si le bailleur ne fait pas appel à un avocat, le locataire (en tort en cas de non-paiement de loyer par exemple) ne devra prendre en charge que les droits de greffe (soit 50 euros). Les affaires visant les arriérés et les expulsions demandent rarement de recourir aux sciences d'un expert. Par contre, s'il y a avocat, l'indemnité de procédure qui couvre les honoraires est bien plus élevée : les dépens moyens s'élevant alors à 637 euros.

## Pour quel motif ?

### Les arriérés de loyer, l'enjeu numéro 1



Près de **9 fois sur 10**, les bailleurs viennent voir le juge de paix pour qu'il ordonne au locataire le remboursement d'une dette de loyers. De loyers, mais aussi de charges ou même d'indexation. Cette requête va souvent de pair avec une demande d'expulsion pour non-respect des obligations du contrat de bail.

Les affaires dans lesquelles il n'y a pas d'impayé en jeu concernent l'estimation de dégâts locatifs, le sort de la garantie locative ou la validation d'un congé<sup>11</sup>. Plus rarement encore, quelques requêtes en expulsion pour mauvaise occupation du bien.

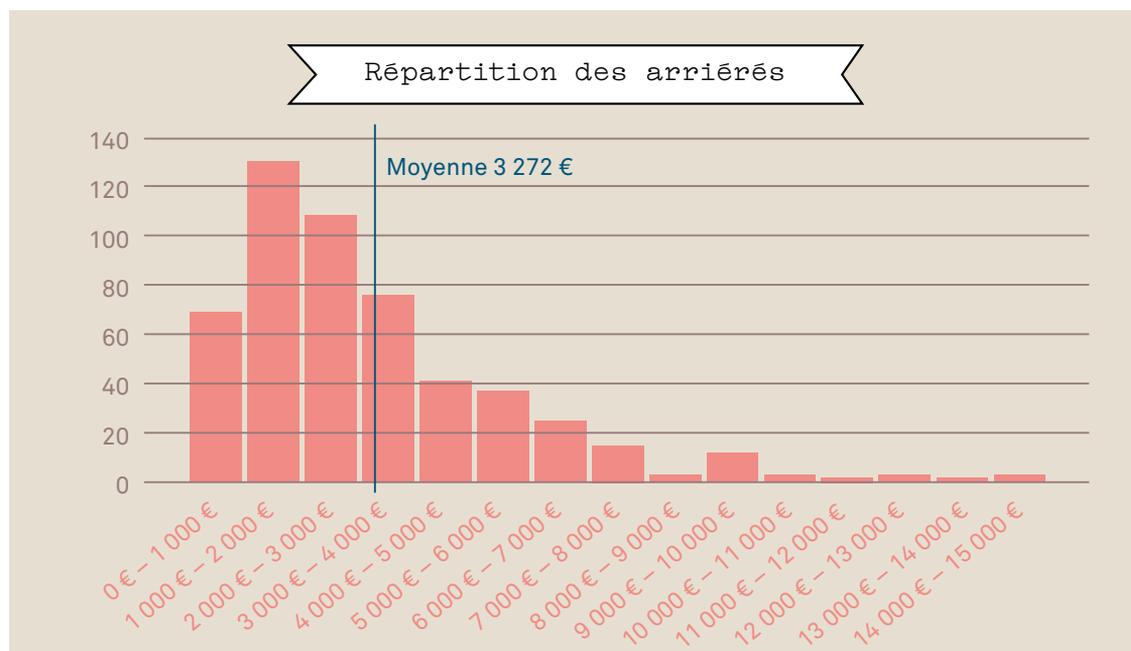
À Molenbeek, en 2015, l'arriéré moyen s'élève à 3 199 euros. Il équivaut à 4 ou 5 mois de loyer (sur base du loyer moyen en 2015, soit 700 euros<sup>12</sup>). Il est légèrement plus élevé à Forest, 3 ans plus tard : 3 476 euros, ce qui représente également 4 mois et demi d'un loyer moyen de 751 euros en 2018 à Forest<sup>13</sup>.

La hauteur et la fréquence des arriérés dans le contentieux locatif sont interpellantes. On peut supposer que la réalité du marché locatif bruxellois y est pour quelque chose. Loyers et revenus n'évoluent pas dans les mêmes termes. Difficile de joindre les deux bouts lorsque l'on dispose de revenus faibles.

11. Un bailleur peut demander au juge de paix de valider un congé lorsque le locataire refuse de quitter les lieux, ou s'en prémunir lorsqu'il présume un départ tardif. Le juge va alors valider le congé ou donner une date pour le départ du locataire (éventuellement une prolongation) et autoriser l'expulsion si la date est dépassée.

12. [Données de l'Observatoire des loyers, enquête 2015 : le loyer moyen est de 709 euros et la médiane de 650 euros. Document en ligne.](#)

13. [Données de l'Observatoire des loyers, enquête 2018, p.24. Document en ligne.](#) La majorité des observations se situent entre 1 000 et 3 000 euros. Au-delà de ces montants, les bailleurs ont probablement accordé, à l'amiable, à plusieurs reprises, des délais et facilités de paiement avant d'envisager la procédure judiciaire et l'expulsion.



Rappelons que les bailleurs fixent librement les loyers. La Région bruxelloise s'est bien dotée d'une grille des loyers, mais elle reste un référentiel indicatif. Lorsque les juges de paix condamnent les locataires aux arriérés, ils ne s'embarrassent pas de considérations autour de la justesse des loyers. Mais la jurisprudence pourrait évoluer, un premier jugement rendu en 2019 a mobilisé la grille pour qualifier le loyer demandé par le bailleur d'abusif et imposer au propriétaire le remboursement de loyers trop perçus<sup>14</sup>. Le signal est important.

### Les indemnités complémentaires

À côté du remboursement des impayés et des frais de justice, des indemnités peuvent être déduites. Elles salent lourdement l'addition, pouvant aller jusqu'au doublement des sommes dues.

**Les locataires sont condamnés à des indemnités dans 40 % des affaires**, pour un montant moyen de 1 700 euros<sup>15</sup>. Lorsque le bailleur est accompagné d'un avocat, cette indemnité fera bien souvent partie des éléments demandés dans la requête introductive ; c'est moins souvent le cas pour les propriétaires qui assignent seuls. Quant à son octroi, il sera systématique en cas de défaut et le plus souvent conditionné au non-respect du plan de paiement pour les locataires présents.

Pourquoi ces indemnités ? Qui dit impayés, dit faute de la part du locataire. Il n'a pas respecté toutes ses obligations. C'est sur cette base que le juge va mettre fin au contrat de bail, aux torts du preneur. Qui dit tort, dit aussi réparation. Le bailleur peut demander au juge que le locataire soit, en plus, condamné à une indemnité de relocation pour compenser la perte de revenu le temps de trouver un autre locataire, ou encore une indemnité de résolution, en général forfaitaire, proportionnelle au loyer, et qui vise à couvrir l'ensemble des « dommages » découlant d'une fin de bail anticipée.

L'indemnité est généralement équivalente à trois mois de loyers. Elle se calcule sur les dispositions du Code du Logement qui prévoit des compensations en cas de départ du locataire avant le terme du bail (et en fonction de la durée du contrat, de 3 à 1 mois de loyer). Ces trois mois représentent une lourde peine pour des locataires, des familles dont le budget, trop serré chaque mois, ne permet pas d'assumer, et le loyer, et toutes les dépenses quotidiennes. Une telle indemnité risque d'accélérer les risques de surendettement. Or on le sait, ce sont les ménages pauvres qui sont les plus sujets à l'endettement (bien loin du stéréotype de la personne surendettée qui gère mal son budget, dépense sans compter et abuse du crédit)<sup>16</sup>.

Et le bailleur ? A-t-il toujours besoin de cette indemnité pour faire face au départ du locataire ? Risque-t-il véritablement un vide locatif alors que le marché n'a jamais été aussi tendu ? Les réalités de chaque locataire et de chaque propriétaire sont, bien évidemment, singulières. Mais il nous semble qu'elles mériteraient d'être mises en balance. En cas de déséquilibre manifeste, une réduction des indemnités devrait pouvoir être envisagée, sans être préjudiciable au bailleur. Soulignons aussi la situation particulière des bailleurs publics et/ou sociaux (SISP, AIS, Fonds du Logement...). Dans leur cas, la longueur désespérante des listes de candidats en attente rend cette indemnité pour le moins paradoxale, voire totalement indécente. Elle est pourtant souvent demandée et parfois octroyée.

14. Voir notamment « L'arroseur arrosé », *Ensemble*, N° 100, sept 2019, p. 15-16

15. 1 520 euros à Molenbeek et 1 789 euros à Forest, soit l'équivalent de 2 à 3 mois de loyer dans les deux cas.

16. Cf. Centre d'appui aux services de médiation de dettes.

### Dans la foulée, l'expulsion

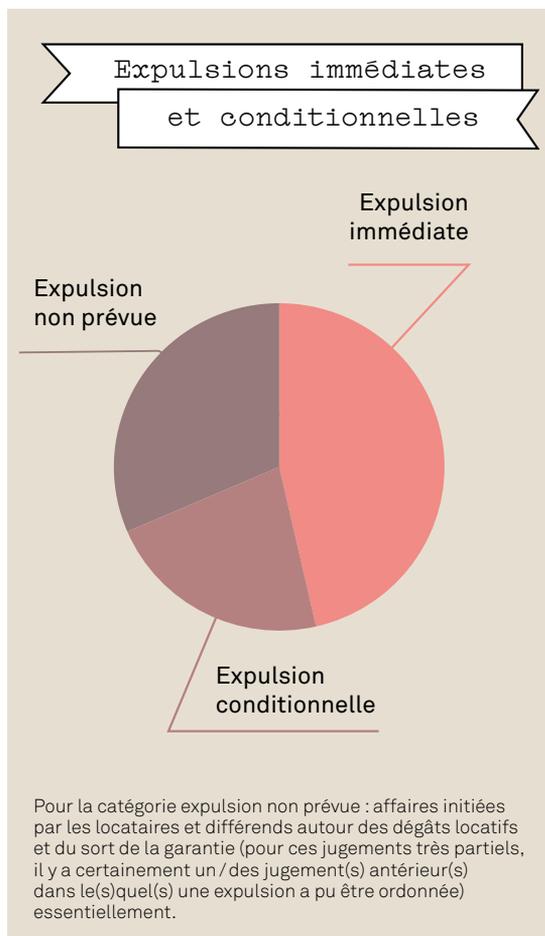
L'expulsion du mauvais payeur est souvent associée à la demande de remboursement des arriérés. D'abord un chiffre : **le bailleur demande l'expulsion du locataire trois fois sur quatre** lorsqu'il réclame des arriérés (77,5 % – Molenbeek 2015). Cette statistique se borne aux jugements par défaut, pour lesquels le juge va donner droit aux demandes du requérant. Et le quart restant ? Selon la jurisprudence, des arriérés inférieurs à 3 mois de loyer ne constituent pas un manquement suffisamment grave que pour

autoriser l'expulsion, en l'absence d'autres manquements du locataire bien entendu<sup>17</sup>. En outre, dans certains cas, le locataire a déjà quitté les lieux, l'expulsion n'est donc logiquement pas prévue au dispositif.

Si l'on s'arrête sur l'ensemble des affaires locatives traitées à Forest, l'expulsion figure dans le dispositif prévu par le juge 2 fois sur 3. Elle va être immédiate lorsque le locataire est défaillant (46 % des affaires) et conditionnelle, pour les locataires présents (22 %) à qui le juge accorde un étalement de la dette. Rappelons qu'en cas de manquement ou retard dans le remboursement des loyers et mensualités, le bailleur est autorisé à expulser sans nouveau procès.

### À la marge : la conciliation

La conciliation, mode alternatif de résolution des conflits, invite les parties à s'entendre, à dégager un accord qui convient à tous. Cette tentative amiable se déroule en présence du juge de paix qui peut faciliter la décision. Si les parties tombent d'accord, le juge entérine cette décision qui vaut alors jugement<sup>18</sup>. Si la conciliation échoue (ou si l'autre partie ne se présente pas), il faudra alors entamer la phase contentieuse pour que le juge puisse trancher le différend.



17. van der Plancke V. et Bernard N. (2019), *Les expulsions de logement : aspects juridiques*, Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, p.11.

18. C'est pour cette raison que nous n'avons retenu, lors de notre dépouillement, que les conciliations se soldant par un accord.

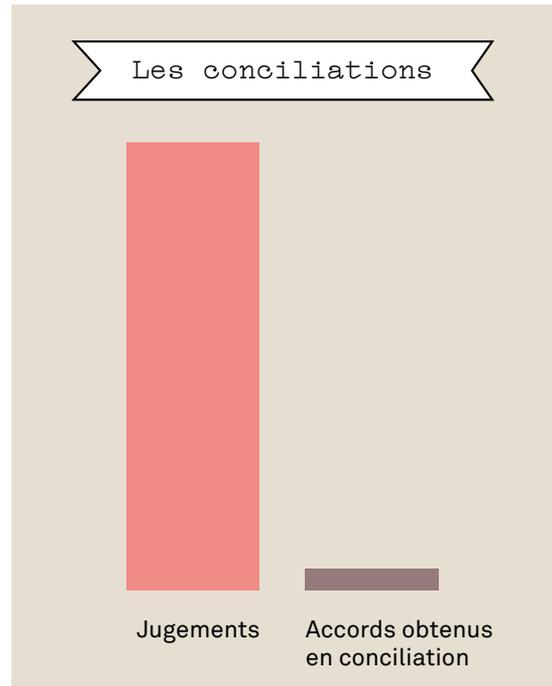
Il s'agit d'une étape facultative<sup>19</sup> qui ne peut réussir que si les deux parties font preuve de bonne volonté. L'avantage de cette procédure est certainement son caractère totalement gratuit (même si l'on n'obtient pas d'accord, même si l'on ne se présente pas...) <sup>20</sup>. Mais les chiffres ne trompent pas, elle est très peu usitée et peu performante pour régler les conflits entre particuliers. **Moins de 5 % des décisions actent des accords obtenus en conciliation.** De l'avis des acteurs, les causes de cet échec tiennent en la nature du conflit généralement financier ainsi qu'aux multiples tentatives de résolution déjà entreprises. Lorsque l'une des parties envisage le recours au tribunal, la tension est telle que la résolution amiable est à ranger au rang des chimères<sup>21</sup>.

Une exception : Le Logement Molenbeekois est l'acteur qui figure le plus souvent sur les PV de conciliation actés à Molenbeek, aboutissant à un accord (60 % des conciliations en 2015). Il n'en va pas de même à Forest, aucune conciliation à l'initiative d'un bailleur social recensée. Ils sont par contre bien présents au niveau du contentieux judiciaire, à leur actif 12 % des jugements en matière de bail.

19. Son statut a évolué dans le temps : facultative jusqu'en 2002, puis obligatoire (pour toutes les demandes concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion), elle est à nouveau facultative depuis 2008.

20. Certains travailleurs sociaux saluent également le fait qu'ils peuvent assister et intervenir dans la discussion en conciliation ; là ou d'autres vont plutôt conseiller aux locataires de saisir cette option pour avoir un premier « avis » du juge sur leur affaire (tout en mettant bien en garde les locataire qu'un accord vaut jugement, en les invitant à être dès lors très prudents).

21. Notons que certains acteurs regrettent cette sous-exploitation car ils assurent que la conciliation offre un bon taux d'accord (c'est notamment le cas de l'ancienne juge de paix d'Uccle – qui estimait obtenir un accord 1 fois sur 4 lorsque la conciliation était obligatoire – ou de l'actuelle juge de paix de Laeken, ainsi que de certains avocats).



On peut assez facilement suivre une requête locative classique : un bailleur assigne son locataire pour récupérer trois mois de loyer impayés et l'expulser du logement. Le locataire, s'il se présente devant le tribunal, tente de négocier des termes et délais ou, lorsqu'il fait défaut, reçoit sa condamnation aux arriérés (et à de lourdes indemnités) et à l'expulsion. C'est « la routine », tant pour les professionnels du droit, que pour certains propriétaires. Peu d'affaires s'éloignent de ce schéma, peu mais il y en a. Sanctionner les bailleurs qui mettent en location des logements insalubres fait aussi partie des missions du juge de paix.

# Justice de paix et insalubrité

---

Faire reconnaître  
un trouble  
de jouissance :  
pour le meilleur  
ou pour le pire ?

## Insalubrité

## Vers qui se tourner? Comment choisir?

Les acteurs	La Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL)	Le Juge de paix	Le Bourgmestre
Degré de compétences	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Région</li> <li>– Procédure administrative</li> <li>– Code bruxellois du logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Canton judiciaire</li> <li>– Procédure civile</li> <li>– Codes civil et judiciaire</li> <li>– Code bruxellois du logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Commune</li> <li>– Procédure administrative</li> <li>– Nouvelle loi communale</li> <li>– Code bruxellois du logement</li> </ul>
Missions	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Contrôler les logements</li> <li>– Ordonner la réalisation de travaux</li> <li>– Imposer des amendes</li> <li>– Interdire la location</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Condamner à l'exécution de travaux</li> <li>– Dire le bail résolu, nul, caduc</li> <li>– Accorder des réductions de loyer pour trouble de jouissance</li> <li>– Accorder des indemnités et/ou des dommages et intérêts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Exiger l'exécution de travaux d'assainissement</li> <li>– Fermer les logements (police locale du logement et exécution des décisions de la DIRL)</li> <li>– Ordonner leur démolition si nécessaire</li> </ul> <p>Certaines communes lèvent des taxes sur les logements insalubres (ex. Molenbeek).</p>
Les +	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Procédure gratuite pour le locataire 25 € à l'introduction mais remboursée si la plainte est fondée</li> <li>– Moyen de pression financier pour forcer le bailleur à mettre son logement en conformité</li> <li>– Logements insalubres et dangereux écartés du marché locatif</li> <li>– Allocation-loyer pour le locataire en cas de fermeture</li> <li>– Démarche accessible et peu intimidante pour le locataire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Procédure peu onéreuse 50 € de droit de mise au rôle payés par la partie qui succombe, 20 € de contribution au fonds juridique de deuxième ligne (sauf pour les personnes qui bénéficient de l'aide juridique de 2<sup>e</sup> ligne).</li> <li>– Procédure rapide Comparution dans les 8 jours si citation, dans les 15 jours si requête.</li> <li>– Condamnation judiciaire du bailleur Travaux, résolution fautive...</li> <li>– Reconnaissance potentielle d'un préjudice et indemnisation financière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Procédure gratuite</li> <li>– Moyen de pression officiel pour faire bouger un propriétaire défaillant</li> <li>– Logements dangereux écartés du marché locatif</li> <li>– Démarche accessible et peu intimidante pour le locataire</li> </ul>
Les -	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Délai long pour la réalisation des travaux</li> <li>– Aucune indemnisation financière possible pour le locataire</li> <li>– <b>Risque élevé de perdre son logement</b> Préavis pour travaux, fermeture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Risque financier important en cas de défaite</li> <li>– Issue très incertaine</li> <li>– Plus difficile de franchir le pas</li> <li>– <b>Risque élevé de perdre son logement</b> Résolution fautive, accord sur une fin de bail car relation locative dégradée irrémédiablement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Compétences limitées au champ de la sécurité et de la salubrité publique.</li> <li>– Aucune indemnisation financière possible pour le locataire</li> <li>– <b>Risque élevé de perdre son logement</b> Préavis pour travaux, fermeture</li> </ul>

## Les obligations du bailleur, le grand oubli ?

————— Si le contrat de bail oblige les locataires, entre autres à honorer leur loyer dans les temps, à occuper correctement leur logement et à l'entretenir, il oblige aussi le bailleur. D'abord à ne pas mettre n'importe quoi en location, ensuite à veiller à ce que les occupants puissent habiter le logement dans de bonnes conditions. Le Code bruxellois du Logement précise en son article 219 que « *Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce. Il doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement. Cette condition s'apprécie à tout moment.* » Il doit donc aussi maintenir son logement en bon état – le réparer si nécessaire – et permettre au preneur « *d'en jouir paisiblement pendant la durée du bail* »<sup>22</sup>.

À défaut, il existe des moyens pour le sanctionner. Les locataires ont des droits et peuvent s'adresser à la DIRL et/ou à la justice de paix pour les faire respecter et contraindre le bailleur. Sur papier en tout cas, car oser porter plainte, c'est souvent risquer de perdre son logement. Et mieux vaut un logement insalubre que rien du tout. Le recours à la justice reste ainsi marginal. Un exemple : en 2015, le juge de paix de Molenbeek a tranché seulement 39 affaires où l'état du logement était en cause, soit à peine 7 % du contentieux locatif cette année-là.

22. Article 1719 du Code civil.

23. Article 219 du Code bruxellois du logement : « *En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement.* »

En cas d'insalubrité, que peut espérer un locataire d'une action judiciaire ?

- Soit l'exécution des travaux, avec le plus souvent réduction du loyer (parfois astreinte) jusqu'à mise en conformité du logement ;
- Soit la résolution du bail aux torts du bailleur, avec dommages et intérêts dans le meilleur des cas (dont potentiellement des frais de relogement)<sup>23</sup>.

Si l'état du logement a perturbé l'occupation, le juge fixera la hauteur du trouble de jouissance - en pourcentage du loyer – et le locataire récupérera une partie des mensualités acquittées, pour peu qu'il n'y ait pas d'arriéré ou pas trop. L'enjeu pour le locataire, c'est de pouvoir inscrire le trouble de jouissance dans le temps, dire quand il a commencé, mais il manque souvent de preuves. De même, il n'est pas toujours en mesure de démontrer que le bailleur savait et n'est pas intervenu ou en tout cas, pas comme il aurait dû. Une parole ne vaut pas grand-chose en justice. Or, l'exécution de bonne foi d'un contrat postule que le preneur signale les désordres pour permettre au bailleur d'y remédier : « *Une exécution de bonne foi implique que même s'il y avait eu des interpellations verbales la partie adverse soit formellement avertie des dysfonctionnements.* » (Extrait d'un jugement rendu à Forest, 2018).

Dans certaines circonstances, le juge pourra prononcer la nullité du bail. Le contrat de location n'est pas jugé valable car entaché d'un vice, d'un défaut dès sa formation, il doit donc être annulé. Conséquences : la convention est censée ne jamais avoir existé et les parties sont renvoyées à la situation d'avant contrat. Les loyers sont restitués, de même que la garantie locative et le départ du locataire s'impose.

En lieu et place du loyer, le locataire est redevable d'une indemnité d'occupation qui pourra, selon l'état du logement et du trouble subi, être inférieure au montant du loyer. Parfois, des conditions de logement indignes peuvent même justifier l'absence d'indemnité.

Une infraction qui emporte la nullité du bail, c'est notamment la remise sur le marché d'un bien qui a été fermé par la DIRL, donc interdit à la location<sup>24</sup>. C'est une des nouvelles dispositions du bail bruxellois qui réserve désormais des conséquences civiles claires aux décisions de fermeture et qui obligent les juges. Une autre cause possible de nullité est l'opposition du contrat à une règle d'ordre public. On pense notamment à certaines infractions urbanistiques et singulièrement aux immeubles subdivisés illégalement qui sont parfois à l'origine de situations scandaleuses, comme ce studio d'à peine 4 m<sup>2</sup> que nous avons croisé dans nos recherches... Le juge garde ici une marge d'appréciation pour procéder ou pas à l'annulation du contrat.

24. Le Code du logement prévoit également qu'un bien frappé d'une interdiction de mise en location en cours de bail est caduc de plein droit. La caducité n'a pas d'effet rétroactif comme la nullité, elle ne vaut que pour l'avenir. Son introduction dans le bail bruxellois interroge car elle implique qu'un événement indépendant des parties empêche la bonne exécution du contrat, ce qui est rarement un cas de figure en matière d'insalubrité. Quoiqu'il en soit, nous n'avons pas pu prendre la mesure de ces nouvelles dispositions en justice de paix, faute d'affaires y afférentes.

## Décryptage d'une réalité peu documentée

### Nos sources

Nous avons rassemblé 95 affaires impliquant un trouble de jouissance. Plus de la moitié vient de Molenbeek et Forest, les cantons où nous avons consulté les jugements de 2015 et 2018. L'autre partie a été rassemblée par nos membres ou par d'autres associations engagées comme le syndicat des locataires, par des avocats aussi. On y trouve des affaires jugées à Bruxelles (plusieurs cantons), Saint-Gilles, Forest, Schaerbeek, Anderlecht, Etterbeek, Woluwé et Uccle entre 2014 et 2019 surtout.

Parfois, nous avons dû nous contenter d'un seul jugement, laconique ou à l'inverse très détaillé. Les juges ont chacun leur style pour motiver. Parfois, nous disposons d'une mine d'informations pour comprendre : contrat de bail, échanges de mails ou courriers entre parties, requête introductive, conclusions, PV de vue des lieux ou expertise judiciaire... On voit alors se dessiner les faits dans leur chronologie, les tentatives des uns pour venir à bout de leurs problèmes, les stratégies des autres pour échapper à leurs obligations. On découvre, effarés, des conditions de vie abjectes, des gens qui tiennent on ne sait trop comment dans des taudis. Et c'est cette misère-là qui est déposée en justice de paix, avec des fortunes diverses comme nous allons le voir.

Bien sûr, nos données sont qualitatives. On ne connaît pas la proportion d'affaires qui touchent à l'insalubrité dans les 19 cantons bruxellois chaque année, même si nous percevons cette réalité comme marginale à l'image de Molenbeek et de Forest. Nos données touchent néanmoins plusieurs justices de paix, sur plusieurs années.

Elles nous donnent donc un bon aperçu des situations de mal logement qui aboutissent devant le juge et des manières dont elles sont sanctionnées ou pas...

Aux côtés des jugements, nous disposons d'une autre source précieuse d'information; le point de vue et le vécu des locataires, recueillis à l'occasion d'une soirée d'échanges<sup>25</sup>. Ils nous donnent accès à une parole qui est souvent peu entendue et peu prise en compte et qui donne à voir combien il est difficile d'obtenir justice quand on est pauvre.

## Les enseignements

### Les bailleurs, encore les bailleurs...

Premier point d'attention; **même dans les affaires où le logement laisse à désirer, l'action en justice reste le plus souvent à l'initiative du bailleur.** C'est lui qui se plaint le premier, c'est lui qui dépose la requête introductive et la plupart du temps pour réclamer des arriérés. Il n'y a semble-t-il pas de gêne ou de crainte à demander justice pour soi quand on manque soi-même à toutes ses obligations. Les griefs sur l'état du logement s'invitent en cours de route, quand le locataire assigné contre-attaque.

Dans les jugements consultés, 44 % seulement des locataires étaient à l'initiative. Or, dans une écrasante majorité des cas, le trouble de jouissance a été confirmé par le magistrat, preuve de la non-conformité du logement et de la légitimité du locataire à se pourvoir en justice.

### 75 % avec avocat, 25 % sans

Les parties ont majoritairement recours aux avocats, bien plus souvent que dans le contentieux locatif, hors trouble de jouissance. Les situations sont complexes, elles durent depuis longtemps. Il faut pouvoir se défendre, rédiger des conclusions, plaider lors des audiences de plaidoirie, apporter des éléments de preuve déterminants pour fixer les responsabilités. Et puis, le juge n'accordera que ce qui lui est demandé – par exemple des indemnités de résolution ou la restitution des loyers en cas de nullité, une éventuelle réduction des indemnités de procédure – d'où l'importance d'être bien conseillé.

La durée et la complexité des affaires peuvent occasionner d'importants frais d'avocats. On peut supposer que c'est cette dimension financière qui explique que certains se défendent seuls, tant du côté des bailleurs que des locataires. On pense notamment aux personnes qui sont exclues du bénéfice de l'aide juridique de deuxième ligne (prodeo) pour des revenus à peine plus élevés que les plafonds et qui n'ont pas les moyens de payer des honoraires d'avocats au prix plein. En outre, dans ces affaires qui ressemblent à des courses de fond, gare aux indemnités de procédure pour celui ou celle qui succombe.

25. Rencontre du 9 mars 2020, en présence de six locataires de Molenbeek, Forest, Anderlecht, Woluwé-Saint-Pierre et Saint-Josse.

## Des logements dans un état catastrophique

Sans surprise, beaucoup de logements cumulent les problèmes. On trouve en pole position, l'humidité d'infiltration ou de condensation liée, pour cette dernière, à un défaut structurel. Certains logements sont dépourvus de système de ventilation (salle de bain ou cuisine), d'autres sont pourvus de fenêtres condamnées, quand il y a des fenêtres... « *Dans le séjour, deux châssis de fenêtre assurant l'éclairage et la ventilation du logement ne sont pas équipés de leurs poignées (...)* L'aération de la salle de bain était impossible par absence de fenêtre et de ventilation. » (Extrait d'un jugement rendu à Saint-Gilles, 2018). Souvent les moisissures apparaissent dans un logement non-chauffé mais le chauffage y fait défaut ou dysfonctionne ! « *Nous constatons qu'il n'y a pas de chauffage, ni d'eau chaude. Les deux corps de cheminée et les murs contigus sont trempés.* » (Vue des lieux, Molenbeek, 2015).

Dans la plupart des cas, le bailleur va tenter d'imputer l'origine de l'humidité aux occupants. Dans les dossiers épluchés, la responsabilité du bailleur est évidemment presque toujours engagée<sup>26</sup>, mais la hauteur du dommage peut être modulée et revue à la baisse si le juge estime le locataire partiellement en cause, de même que la résolution du bail pourrait être partagée entre parties. Dans quelques affaires encore, le juge a rejeté le trouble de jouissance renvoyant les problèmes d'insalubrité à une occupation inadéquate ou à une suroccupation.

Autres soucis pour les locataires ; l'absence de chauffage, d'eau chaude ou des deux, été comme hiver et les installations électriques et de gaz non-conformes, voire dangereuses comme lorsque l'évacuation des gaz brûlés vers l'extérieur n'est pas assurée. « *Le tribunal estime que le manque de chauffage, d'installations sanitaires et d'eau chaude, justifie un trouble de jouissance équivalent à 66 %, compte tenu également de la présence d'enfants à peine adolescents (...)* » (extrait d'un jugement rendu en 2015, Molenbeek) ou encore « *Le plafond dans le hall s'est effondré et lors de l'intervention des pompiers, la défenderesse a appris que l'électricité n'était pas aux normes et que le circuit était caché derrière des plaques en gyproc pourries (...)* » (Extrait d'un jugement rendu à Saint-Gilles, 2017).

Certains logements n'en sont pas vraiment. Des espaces trop petits, inappropriés sont transformés en logement de fortune. Parfois le lieu de vie n'est même pas privatisé, à l'image de cette dame qui devait souffrir le passage de son bailleur à toute heure, dans sa cuisine et sa salle de douche, étant les seuls accès possibles à son propre appartement. Il n'avait pourtant pas manqué de lui promettre des travaux.

Et il n'y a visiblement pas de limites à l'indépendance : « *De nombreuses pièces présentent des infiltrations d'eau par les murs, les sanitaires et la chaudière... L'écoulement des eaux usées se fait sur le plancher des chambres.* » (Rapport du service de l'action sociale et de l'urbanisme, cité par la juge de paix d'Uccle, 2010). Sans oublier l'invasion des nuisibles, rongeurs et autres cafards, punaises pour compléter le tableau.

26. Pour rappel, dans dans la plupart des affaires, le trouble de jouissance est reconnu.

L'analyse des dossiers montre que près d'un quart des logements avaient fait l'objet d'une fermeture immédiate de la DIRM ou du Bourgmestre, intervenue avant ou en cours de procédure judiciaire, ce qui donne une idée de l'état de délabrement des logements. Et pourtant, on l'a dit, ce ne sont pas les locataires qui assignent, mais des bailleurs sans scrupules.

### La charge de la preuve : le point noir

Dans de nombreux jugements, les locataires se voient reprocher le manque de preuves sur la situation qu'ils dénoncent. C'est d'autant plus vrai lorsqu'ils tentent de se défendre après avoir été assignés. Quand ils sont à l'initiative par contre, ils sont souvent mieux préparés. Le dossier à charge est volumineux et encourage à franchir le pas, quand toute possibilité de résolution à l'amiable est épuisée.

**L'absence de preuves écrites reste** pourtant **le souci numéro 1** : « *La locataire n'a jamais manifesté, en cours d'occupation, la moindre plainte concernant l'état du bien et la jouissance qu'elle en faisait (...)* Il s'en déduit qu'elle n'a jamais été troublée lors de l'occupation des lieux. » (Extrait d'un jugement d'appel, 2016). Dans les conclusions de la partie adverse, on voit aussi les avocats brandir cet argument pour décharger le bailleur de toute responsabilité. Comment pouvait-il réagir s'il ne savait pas ? « *Il convient de noter qu'aucune mise en demeure n'a été adressée au concluant bien que sa jouissance (celle du locataire) soit soi-disant troublée par son inaction (...)* Le concluant n'a donc pas été mis en demeure d'exécuter des travaux (...) » (Conclusions du demandeur, le bailleur, dans une affaire portée à la justice de paix de Woluwé, 2019).

La situation est d'autant plus compromise que non seulement le locataire n'a pas réuni de preuves déterminantes mais qu'en plus, il a approuvé sans réserve l'état des lieux d'entrée (s'il existe) établi contradictoirement et postulant du bon état général du bien. À la question de savoir si les lieux étaient insalubres au moment de conclure le bail, le juge de Forest répond ceci : « *Le bailleur apporte un élément de preuve par la production d'un état des lieux détaillé sur 18 pages contenant nombre de photos (...)* Le dossier ne comprend aucune pièce mentionnant des réserves à cet égard (...) Les preneurs n'indiquent pas en quoi précisément la description ne correspondrait pas à la réalité d'alors. » (Extrait d'un jugement de Forest, 2019).

Certains juges de paix vont procéder à une vue des lieux, accompagnés d'un expert, lorsqu'une suspicion d'insalubrité apparaît à l'audience. C'est le cas à Molenbeek ou à Laeken. C'est cette visite qui servira alors de date certaine pour déterminer le début du trouble de jouissance en l'absence de toute autre preuve, et même si le locataire souffre des manquements depuis bien plus longtemps.

La difficulté à produire des écrits ne doit pas laisser à penser que les occupants sont restés sans réaction. Il y a des échanges entre parties pour tenter de se faire entendre, mais en justice, les demandes orales ne comptent pas. Dans les affaires examinées, près d'un quart des locataires vivaient dans le même immeuble que leur propriétaire. Difficile d'imaginer que cette proximité n'ait pas été l'occasion d'exprimer ses doléances. « *Pendant l'hiver, tu voyais la glace à l'intérieur, donc ça congelait. Un jour, le matin, je me suis réveillé et j'ai tapé à sa porte (celle du bailleur). J'ai dit : "Viens", il est venu et j'ai tiré les rideaux et il a vu la fenêtre. C'était entièrement congelé du*

côté intérieur. Donc là, il a changé les vitres. Après, je n'avais plus d'eau chaude. J'avais deux enfants. Là, j'ai dit, ça ce n'est pas tenable, il fallait que je chauffe l'eau pour laver les enfants. Je ne voulais pas aller en justice avec lui, je voulais qu'il règle les problèmes. À chaque fois, il refusait. Et après, c'était les escaliers. On était au troisième étage. Les escaliers entre le troisième et le deuxième, il y avait un gros trou. Moi je l'ai appelé et je lui ai dit : "Écoute, moi je peux passer, mais mes enfants ne peuvent pas passer là. Essaie de réparer. Et il me dit : "Non". » (Monsieur T., 9 mars 2020)

L'écrit n'est pas une démarche familière pour tout le monde et n'est pas accessible sans maîtrise de la langue. Et puis, il y a une autre dimension plus psychologique ou symbolique. Certains locataires se sentent redevables vis-à-vis de leur propriétaire ; parce qu'ils ont galéré pour trouver un logement, parce qu'ils ont essayé de nombreux refus avant de trouver quelqu'un qui accepte de signer un bail. Mettre le bailleur en demeure s'apparente alors à une sorte d'attitude déloyale. Dans les permanences logement, les demandeurs font parfois brusquement marche arrière quand vient le moment d'exiger formellement des changements.

Et puis contester, c'est risquer des représailles et la perte de son logement : « *Chaque fois que je lui ai dit : "Répare", c'est un recommandé qui est arrivé (congé pour occupation personnelle). Je suis parti à la gare du nord (DIRL), il a porté plainte contre moi (justice de paix).* » (Monsieur T., 9 mars 2020)

Quand le relogement est possible, c'est alors que les langues se délient mais il est souvent trop tard. Dans les salles d'audience, ces réalités sont passées sous silence.

### Des locataires qui ne restent pas les bras croisés

Dans les dossiers consultés, nous avons trouvé mention d'échanges écrits entre parties une fois sur trois, mais beaucoup de dossiers étaient incomplets. Il y a presque toujours un décalage entre le moment où les problèmes semblent apparaître chez le locataire et les premiers échanges de sms ou de courriers qui interviennent plus tardivement. Le locataire mécontent se plaint d'abord verbalement.

**Dans deux dossiers sur cinq** encore<sup>27</sup>, **des démarches ont été entamées auprès de services extérieurs** : une association locale qui va visiter le logement, produire un rapport technique et contacter le propriétaire, l'intervention d'un service communal ou une plainte déposée à la DIRL quand rien ne bouge. L'intervention d'un service tiers va permettre d'objectiver la situation et peut constituer un moyen de pression contre le bailleur. Et dans certains cas, des solutions sont dégagées sans devoir passer par la case justice. L'amende de la DIRL peut aussi être un levier pour pousser aux travaux, avec cependant le risque très tangible de se voir signifier un congé pour remettre les lieux en état.

En justice de paix, **les rapports des instances communales ou régionales** ont une valeur certaine. Ils viennent étoffer un dossier à charge mais ils **n'emportent pas pour autant la conviction du juge**. Les rapports de la DIRL énumèrent des manquements sans en déterminer les responsabilités – bien que certaines soient évidentes. On pense à des installations de gaz ou d'électricité non-conformes par

27. Nous n'avons tenu compte que des affaires jugées en 2015 à Molenbeek avec trouble de jouissance. Les autres affaires nous viennent pour la plupart des associations et il y a donc systématiquement une intervention extérieure. Elles donnent une image biaisée de la réalité.

exemple – et il leur est reproché leur caractère non-contradictoire (alors que le bailleur est auditionné et peut faire appel de la décision).

Ces documents techniques surtout, ne disent pas quand le problème est apparu, ni s'il est susceptible de troubler la jouissance du bien<sup>28</sup>. C'est au juge à trancher : « *L'administration, dans son rapport, se borne à énumérer les irrégularités par rapport aux règles de salubrité et de sécurité mais ne fournit aucune conclusion à propos de l'imputabilité des désordres, l'importance du trouble de jouissance et le début des problèmes (...)* » (Extrait d'un jugement rendu à Anderlecht, 2015).

Parfois, la plainte à la DIRL intervient alors que le bailleur a déjà introduit sa requête en justice. La démarche est plutôt mal perçue par les juges, notamment lorsqu'il n'y a pas d'autre élément pour étayer le dossier, de même lorsque la plainte est introduite sans trace d'information préalable au bailleur : « *Une exécution de bonne foi du bail implique que l'on avertisse le bailleur au moins concomitamment avec les autorités des désordres dont le logement est atteint pour lui permettre d'y porter remède avant que la situation ne dégénère.* » (Extrait d'un jugement rendu à Forest, 2019).

C'est donc d'un faisceau de preuves dont le locataire a besoin pour espérer une issue favorable, alors que le plus souvent il s'est abstenu de réagir trop frontalement (introduire une plainte, faire intervenir un tiers...) justement pour éviter de se mettre le propriétaire à dos.

28. Une infraction au Code du logement, sanctionnée par la DIRL, n'implique pas forcément un trouble de jouissance. Toutefois, dans les dossiers consultés, on a le plus souvent affaire à des logements qui mêlent plusieurs infractions graves et empêchent de vivre dignement.

*« Je vais dire un truc. Ça on n'entend jamais de l'avocat, jamais du propriétaire. Tu es un père de famille, il y a un chauffage qui saute, tu as des enfants, là tu t'en fous des lois, tu veux protéger ton gamin qui a 6 mois ou 1 an, directement tu vas déboursier de ta poche, cet argent tu le jettes par la fenêtre mais tu t'en fous. »*

(Monsieur Sa., 9 mars 2020)

Face à l'inertie du bailleur, certains finissent par dépit, par effectuer eux-mêmes les travaux. À leurs frais évidemment. L'action en justice est alors la seule opportunité de récupérer les dépenses indues, quand les factures ne font pas défaut. « *Le concluant a régulièrement interpellé le bailleur pour qu'il effectue le minimum de travaux (...)* C'est finalement le concluant qui fait installer un chauffage dans les lieux (...) Le plafond s'est purement et simplement effondré, ce que le concluant a réparé. » (Conclusions d'un locataire, Molenbeek, 2019).

Et puis, il y a l'arrêt du paiement du loyer ou la retenue partielle en guise de protestation contre l'indignité subie et l'indifférence de l'autre partie qui refuse d'assumer ses obligations, mais qui cependant continue à exiger sa rente. À cela, le propriétaire ne reste jamais insensible. Mais l'espoir de voir la situation s'améliorer est mince, car le non-paiement du loyer constitue surtout la voie royale pour se retrouver assigné en justice, avec menace d'expulsion<sup>29</sup>. Même en faute, le bailleur n'hésite pas à faire valoir ses droits, d'autant que prouver un impayé de loyer reste une procédure nettement plus simple que de faire reconnaître un trouble de jouissance.

### L'exception d'inexécution

« *Nul ne peut se faire justice à soi-même* », mais...

Il existe en droit civil, un principe dégagé et consacré par la jurisprudence<sup>30</sup> qui nuance ce principe, c'est l'exception d'inexécution. « *C'est un moyen de défense temporaire, inhérent à tout contrat synallagmatique (où il y a obligations réciproques entre parties) qui permet à une partie contractante de suspendre l'exécution de ses obligations aussi longtemps que l'autre partie, en défaut d'accomplir ses prestations, ne s'est pas exécutée (...) sans que cela ne requiert une autorisation de justice.*<sup>31</sup> » C'est donc un moyen de pression, reconnu en droit, pour contraindre la partie défaillante à respecter les termes du contrat.

Autrement dit, **le locataire qui décide de suspendre tout ou partie de son loyer parce qu'il n'a pas la jouissance paisible de son logement n'est pas un hors-la-loi.**

Mais en tant qu'exception, le principe est à manier avec prudence. Une mise en demeure préalable est la démarche indispensable avant de décider de retenir le loyer. Le bailleur doit être averti ne fût-ce que pour lui permettre de s'exécuter. En justice de paix, cette information préalable pourra être interprétée a posteriori comme un gage d'exécution de bonne foi. Les rares travailleurs sociaux ou avocats qui soutiennent la démarche rappellent que sa mise en œuvre intervient toujours à la suite de plusieurs courriers restés sans réaction.

Autre principe important, celui de la proportionnalité. Suspendre la totalité du loyer n'est pas une bonne stratégie, si tant est qu'il s'agisse d'une stratégie. Si l'affaire aboutit en justice de paix, il y a très peu de chance de se voir reconnaître un trouble de jouissance équivalent à 100 % du loyer. Dans la plupart des dossiers, on se situe plutôt autour de 30 %.

À de très rares exceptions, le juge ira au-delà. On pense à une affaire à Bruxelles, dans le 4<sup>e</sup> canton, où le locataire avait retenu l'intégralité du loyer étant privé d'eau, d'électricité et de gaz, dans un « studio » à peine plus grand qu'un débarras. Le juge lui a donné raison mais les conditions de vie étaient extrêmes.

29. Le fait d'arrêter le versement du loyer ou d'une partie du loyer est parfois payant. L'intervention d'un tiers dans la mise en demeure, un travailleur social par exemple, peut aider à faire entendre raison au propriétaire. Le locataire est soutenu et cette nouvelle donne peut suffire à infléchir la position. Mais pas toujours...

30. Il n'existe pas de dispositions générales dans le Code civil sur l'exception d'inexécution mais des références éparpillées. Cependant la jurisprudence (notamment de la Cour de cassation) en a dessiné les contours pour en tirer un principe de droit reconnu.

31. DERMIENCE N., « L'exception d'inexécution en droit belge et en droit comparé », Master en droit, UCL, années 2014-2015, p. 2

Le locataire qui emprunte la voie de l'exception d'inexécution<sup>32</sup> n'est pas en mesure de juger de la proportionnalité de son action : quelle partie du loyer retrancher, alors que le trouble de jouissance n'a pas été objectivé ? Et quand bien même il le serait, il n'existe pas vraiment de règles précises pour déterminer la hauteur d'un trouble de jouissance. L'estimation du juge ou de son expert peut réserver de très mauvaises surprises. Le locataire a donc tout intérêt à placer les sommes retenues de côté, de préférence sur un compte tiers.

On l'a dit, l'exception d'inexécution ne requiert pas l'intervention préalable d'un juge, le locataire agit de sa propre autorité. Néanmoins, si le juge est appelé à trancher, il appréciera et son opportunité et sa mise en œuvre. Et ce qui nous revient du terrain, c'est une fois encore l'absence de formalisme des locataires. Leur manque de précaution aussi. Et du côté des juges, une réticence (idéologique ?) forte sur son utilisation.

### Des arriérés de loyer qui crispent...

Dans 76 % des affaires examinées, il y avait un arriéré. Plus souvent lorsque le locataire est attaqué (82 %) que lorsqu'il est à l'initiative (53 %). Pourtant, l'exception d'inexécution est très peu soulevée dans les jugements, ce qui pourrait confirmer que les locataires n'y mettent pas la forme<sup>33</sup>.

« Les locataires estiment qu'ils n'ont pas cessé de verser leur loyer, mais qu'ils ont « suspendu » les paiements. Quels que soient les motifs, la cause, l'origine de l'absence de transfert de fonds entre les locataires et les bailleurs, force est de constater que les locataires ne démontrent pas avoir satisfait à leurs obligations contractuelles, et ce quelles que soient les demandes qu'ils pourraient faire valoir à l'égard des bailleurs. » (Extrait d'un jugement rendu à Molenbeek, 2015). L'argument est sévère, mais les rétroactes confirment l'absence

d'avertissement du bailleur et l'arrêt complet du paiement, alors que le juge n'accordera qu'une réduction de 25 % après vue des lieux.

Si le trouble de jouissance n'est pas confirmé, la suspension du loyer constituera alors un élément à charge pour une résolution fautive du bail. Et elle risque de coûter très cher : « *L'absence d'avertissement du bailleur en présence de désordres, l'absence d'entretien du chauffage (...) couplée d'une interruption pure et simple du paiement du loyer justifient la résolution du bail à charge (des preneurs) et le paiement d'une indemnité de résolution (3 mois).* » (Extrait d'un jugement rendu à Forest, 2019). Dans cette affaire, le locataire avait fait valoir l'exception d'inexécution que le juge a considéré comme une échappatoire au paiement du loyer plutôt que comme un choix légitime.

En présence d'un trouble de jouissance reconnu, les arriérés de loyer pèseront lourd dans la balance aussi et pourraient entraîner une résolution du bail aux torts des deux parties, anéantissant l'espoir d'obtenir des indemnités ou des dommages et intérêts, voire la condamnation pure et simple du locataire : « *Le solde restant dû est déraisonnable, même si l'on tient compte des troubles de jouissance. Le fait de pratiquer une retenue sur loyer (arriéré de 15 000 euros !) de cette manière constitue incontestablement une faute qui justifie la résolution du bail et une indemnité de résolution de trois mois de loyer* » (extrait d'un jugement rendu à Forest, 2018).

32. Pour la plupart, les locataires ne connaissent pas le principe de l'exception d'inexécution. Ils cessent de payer tout ou partie de leur loyer sans savoir qu'ils ont, dans certaines conditions, le droit de leur côté.

33. Peu de jugements mentionnent cependant les rétroactes et nous n'avons pas toujours la possibilité de consulter la ligne de défense du locataire en l'absence de requête ou de conclusions.

L'exception d'inexécution<sup>34</sup> est une arme à double tranchant et quand elle n'est pas faite « dans les règles de l'art », elle peut mener à la catastrophe, mais ça ne veut pas dire pour autant qu'il faut l'exclure.

Il y a des jugements favorables. Peu, mais il y en a. Des jugements où la démarche du locataire est validée par le juge : « *Compte tenu de la gravité des manquements qui ont été constatés, c'est de manière raisonnable que le locataire fixe le trouble de jouissance à 60 % du loyer pendant la période qu'il détermine*<sup>35</sup>. » (Extrait d'un jugement rendu à Molenbeek en 2015). Autre morceau choisi : « *Les locataires invoquent l'exception d'inexécution et il ressort de ce qui précède qu'ils pouvaient l'invoquer vu l'état du bien et dans le cas d'espèces, il est démontré que les parties demandresses en tant que bailleurs, étaient informés des problèmes structurels rencontrés.* » (Extrait d'un jugement rendu à Saint-Gilles en 2019).

34. Nous sommes bien conscient-es que tous les arriérés de loyer ne sont pas à interpréter son l'angle de l'exception d'inexécution. Les retards ou l'arrêt du paiement sont aussi souvent liés à des difficultés financières, mais moins, pensons-nous, dans la partie du contentieux qui nous occupe.

35. Notons que le locataire avait réduit son loyer après la visite des lieux qui confirmait l'existence d'un trouble de jouissance.

36. Pour rappel, ils sont seulement 44 % sur l'ensemble du contentieux examiné.

37. Et les conséquences sont différentes. Il n'est pas possible de réclamer des indemnités de résolution, la convention est annulée et pas rompue aux torts d'une des parties. La partie qui obtient la nullité peut se voir octroyer des dommages et intérêts si elle peut justifier d'un préjudice : « *Une demande en dommages et intérêts ne fait pas double emploi avec la demande de remboursement de l'intégralité des loyers, l'objet des deux demandes est en effet différent : la réparation d'un dommage, d'une part, et l'effet de l'annulation du contrat pour cause illicite d'autre part.* » (Tribunal de Bruxelles, 30 juin 2011, J.L.M.B., 2012/40, p.1900).

Si la retenue du loyer ne se décrète pas n'importe comment, elle ne se décrète pas non plus avec n'importe qui... Pour les avocats qui défendent les locataires ou pour les travailleurs sociaux qui les soutiennent, un canton n'est pas l'autre. On peut la conseiller ici et la bannir à tout prix là-bas, ce qui fait ressentir comme une forme d'arbitraire dans cette justice de proximité.

Pour beaucoup de juges de paix, ne pas payer son loyer reste un comportement fautif quelle qu'en soit la cause. Exception d'inexécution ou pas.

### Exécution des travaux ou résolution fautive ?

Les preneurs qui se pourvoient en justice pour dénoncer une situation de mal-logement<sup>36</sup> vont soit emprunter la voie de la résolution fautive ou de la nullité – souvent de guerre lasse, alors qu'il n'y a plus rien à attendre de la relation locative – soit celle de l'exécution de travaux, mais d'après nos données de manière plus marginale. Ils pourront dans un cas comme dans l'autre solliciter une réduction de loyer pour trouble de jouissance. Nos chiffres montrent que **les locataires sont au moins deux fois plus nombreux à choisir une résolution aux torts du propriétaire plutôt qu'à demander des travaux.**

Les locataires qui optent pour une résolution fautive ou la nullité, sont évidemment ceux qui ont une solution de relogement. Les demandes de nullité sont peu représentées, mais il faut dire qu'elles trouvent à s'appliquer dans un cadre plus strict. On pense notamment à la condition que le problème préexiste à la signature du contrat<sup>37</sup>.

## À l'amiable, des réparations qui n'arrivent pas

À ce stade, les requérants ont déjà tout essayé. À l'amiable. En vain. Certains sont las des promesses non-tenues ou des travaux de bricolage qui ne servent qu'à masquer les problèmes sans les solutionner. « *Il (le bailleur) a amené un entrepreneur qui a regardé tout ça et il a dit (le corps de métier) : "Monsieur, ce n'est pas la peine de réparer l'intérieur parce que le tout vient de l'extérieur. Il faut réparer l'extérieur." Il a dit : "Non, non, tu fais ce que je te dis!" L'entrepreneur a refusé. Il (le bailleur) est revenu le samedi suivant avec un autre. Il a dit : "Bon, j'ai un entrepreneur qui va réparer". Je n'ai pas voulu de problèmes et j'ai dit : "D'accord". Il a fait de la peinture, tout ça. Il a camouflé les défauts et il a dit : "Tiens, j'ai tout réparé".* » (Monsieur S., 9 mars 2020). Par la suite, ce locataire refusera d'ouvrir sa porte pour une énième intervention (de camouflage précise-t-il). Du pain bénit pour le bailleur qui agitera l'argument de l'exécution de mauvaise foi dans ses conclusions.

Parfois, les locataires refusent les travaux parce qu'ils ne sont pas annoncés ou sont proposés à des moments inopportuns sans qu'aucune solution ne puisse être dégagée. « *Malgré cela, le défendeur, au lieu d'appeler la concluyente afin de prendre rendez-vous avec une entreprise spécialisée qui établisse un devis de travaux, a envoyé, deux semaines après que le problème lui ait été signalé, des ouvriers au domicile de la concluyente, sans l'en avertir préalablement.* » (Conclusions de la plaignante, Molenbeek, 2015).

À nouveau, le bailleur aura beau jeu d'utiliser ce refus comme preuve à charge : « *que si elle était affectée par les troubles de jouissance variés, il y a lieu de s'interroger sur la raison pour laquelle elle fait obstacle à la venue de l'entrepreneur*<sup>38</sup>. » (Conclusions d'un bailleur, Molenbeek 2015).

## Quand le juge impose les travaux

L'observation des requêtes pour travaux nous livrent quelques éléments intéressants sur les parties à la cause et l'issue des procès. Il y a dans ces affaires très peu d'arriérés de loyer. On y trouve notamment assignés des bailleurs publics (sociétés de logement social) qui louent des logements dans des états désastreux. Ce sont des affaires qui tournent en rond depuis des années sans issue favorable pour les locataires. Les arguments sont toujours sensiblement les mêmes. Il n'y a pas de rénovation de fond possible hors plans quadriennaux, pas d'offre de mutation : « *La locataire (4 enfants) se plaint de l'état de son logement depuis 2004... La bailleuse reconnaît elle-même que le logement présente d'importants dysfonctionnements structurels. La SISF profite de cette missive (2018) pour informer Madame qu'elle se trouve en 9<sup>e</sup> position dans l'ordre des mutations et le délai d'attente est de plus de 15 ans... (demande introduite en 2003)* » (Extrait de la requête de la locataire, 2019). Le procès a permis le relogement de la famille dans un logement adapté...

Dans toutes les affaires, le juge a ordonné l'exécution des travaux avec réduction de loyer jusqu'à réalisation. On ne dispose pas des suites, mais on imagine que le loyer amputé a fait réagir<sup>39</sup>. Sauf que... Quelques rares dossiers nous montrent que les tensions peuvent parfois rester vives et sans issue. Les travaux sont réalisés mais la qualité fait défaut et les problèmes persistent encore<sup>40</sup> :

38. Cette citation n'est pas en lien avec la précédente.

39. La partie gagnante doit encore signifier le jugement par huissier pour en forcer l'application si l'autre partie ne s'exécute pas. Les locataires avec peu de revenus peuvent demander le bénéfice de l'assistance judiciaire pour faire signifier.

40. Dans deux affaires, les locataires, qui avaient obtenu une réduction de loyer, ont continué à payer un prix réduit après la réalisation des travaux ce qui leur a valu d'être condamnés pour arriérés. Au moment d'introduire la requête, il n'y avait aucun passif.

« S'agissant du chauffe-eau d'occasion placé en février, la personne qui est venue faire les réparations a indiqué aux concluants que l'appareil ne suffirait pas pour faire chauffer l'eau chaude sanitaire et alimenter en même temps les chauffages... Cette chaudière ne fonctionnait pas et a immédiatement nécessité des réparations. » (Conclusions d'un plaignant, 2015).

Parfois, les locataires vont paradoxalement opposer une résistance à la réalisation des travaux, parce que la réduction de loyer donne de quoi souffler et envisager autre chose. Inutile de dire qu'en justice de paix, l'accueil est glacial et le comportement lourdement sanctionné.

La condamnation à exécuter des travaux peut conduire à des représailles de la part du bailleur qui va chercher à se débarrasser du locataire contestataire sans toujours y mettre la forme. Parfois, ces affaires reviennent aux oreilles du juge : « Le renom irrégulier envoyé par le défendeur à la concluante démontre que plutôt que d'effectuer les travaux nécessaires, le défendeur préfère que la locataire quitte purement et simplement les lieux. » (Conclusions de la locataire, Molenbeek, 2015).

### La ligne de défense des propriétaires

Le locataire est confronté à deux difficultés : d'une part, arriver à faire reconnaître le préjudice depuis son apparition et d'autre part, prouver qu'il est étranger à la dégradation du logement. Et c'est sur ces deux tensions-là que les débats vont se concentrer, l'autre partie tendant à minimiser, et le trouble de jouissance et sa responsabilité dans sa manifestation, son maintien voire son aggravation.

Ce sont souvent les mêmes arguments qui reviennent dans la défense des propriétaires : bon état du logement au moment de la signature du bail, détériorations liées à une mauvaise occupation, ignorance des problèmes rencontrés car non-communicés : « La demanderesse estime que le logement était rénové avant l'entrée du défendeur et en parfait état et qu'il s'y est installé sans la moindre réserve. Selon elle, le défendeur et/ou d'autres occupants seraient à l'origine des reproches exprimés. » (Extrait d'un jugement rendu à Saint-Gilles, 2017). Un contrat qui va pourtant être frappé de nullité.

Certains propriétaires n'hésitent pas à introduire des clauses dans le contrat de bail pour tenter d'échapper à leurs obligations : « Article 1 du contrat : le bien a été délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et il se trouve dans un état strictement neuf. » (Extrait d'un jugement d'appel, 2016). Une clause qualifiée de « clause de style » et balayée par le Tribunal. Aucun état des lieux d'entrée n'avait d'ailleurs été réalisé.

Parmi les arguments avancés par les bailleurs, on trouve le recours à la renonciation tacite. Elle postule que le preneur, qui a accepté en toute connaissance de cause le logement dans l'état où il se trouvait, ne peut plus « tirer parti » de ses défaillances : « Il convient également de préciser que l'existence d'une seule fenêtre (à l'origine de l'insuffisance de lumière naturelle et de la condensation) était connue et acceptée par Madame au moment de la conclusion du contrat de bail (...) Que la Cour d'arbitrage a ainsi rappelé, dans un arrêt du 14 mai 2003, la possibilité pour le bailleur d'invoquer la thèse de la renonciation du locataire à se prévaloir du non-respect des normes de qualité du logement. » (Conclusions des bailleurs, Molenbeek, 2015).

Certains jugements vont dans le même sens : « *Le fait que la chaudière soit ancienne et/ou que la tuyauterie ne soit pas isolée et/ou que le système n'ait pas été équipé d'un circulateur digne de ce nom n'est pas de nature à justifier l'octroi de dommages et intérêts pour trouble de jouissance dès lors que cette situation était connue de la locataire dès la conclusion du bail et que le prix du loyer paraît tenir compte de cette circonstance.* » (Extrait d'un jugement rendu à Molenbeek, 2015). La réduction de loyer étant interprétée ici comme la contrepartie à la vétusté du bien et à l'inconfort occasionné.

**La thèse de la renonciation tacite** implique que le vice ait été apparent – les logements complètement insalubres sont hors champ<sup>41</sup> – et que le locataire ait consenti malgré tout librement au contrat. Cette thèse de droit interpelle dans la mesure où elle **ignore la position de faiblesse de nombreux locataires au moment de signer**. Et quand bien même le locataire sait, est-il en mesure de déterminer les conséquences sur son occupation ?

Ce qui nous interpelle ici, c'est que le locataire est seul renvoyé à ses choix, à ses responsabilités. Pas de rappel à l'ordre de l'adversaire qui loue pourtant sans confort et sans respect des normes et en tire profit, même avec un loyer réduit.

Il y aurait encore à dire sur la manière dont les propriétaires, accusés de louer de mauvais logements organisent leur défense. Nous retiendrons un dernier élément, celui qui consiste à minimiser le préjudice subi par le locataire, en tenant pour preuve le fait qu'il s'est maintenu dans le logement, parfois même après qu'une décision de fermeture (DIRL) soit tombée. À cela, un juge répondait fermement : « *Il n'est pas contradictoire que le locataire se soit maintenu dans les lieux même après l'interdiction de location, eu égard aux difficultés à retrouver à se reloger.* » (Jugement d'appel, 2018).

## L'évaluation du trouble de jouissance

La **perte de jouissance**, lorsqu'elle est recon nue, prend la forme d'une diminution de loyer qui peut couvrir des périodes antérieures au jugement et/ou des périodes à venir si le locataire est toujours en place... Mais quelle proportion du loyer ? Il n'existe pas d'étalon. Être privé de chauffage et d'eau chaude en hiver (circons tance aggravante) peut mener à une diminution de loyer de moitié par exemple, mais la plupart du temps, **les réductions tournent autour de 20 à 30 %**. L'évaluation tiendra compte de « l'utilité » des espaces concernés (pièces de vie ou pas), de l'ampleur du problème (humidité généralisée) ou de sa dangerosité pour les occu pants. La sensibilité du juge ou de l'expert, s'il est convoqué, s'invite aussi dans le calcul. Il ne faut pas s'attendre à des pertes de loyer accablantes pour le bailleur, sauf à de rares exceptions. Le locataire mal loti n'est pas à la rue, le loyer reste dû en grande partie. Un principe qui conti nue de nous étonner.

## Vue des lieux et expertise judiciaire

Mais sans preuves ou avec des preuves qui peinent à convaincre, les locataires sont coincés. Le seul espoir alors, c'est de voir le juge se dépla cer sur les lieux pour se faire une idée juste du préjudice. La procédure a un cout – environ 50 € si le juge est seul et 200 € s'il est accompagné d'un expert (architecte), situation la plus rencon trée – mais les frais pourront être partagés ou à charge de l'autre partie si le trouble de jouissance se confirme<sup>42</sup>.

41. Sous peine de priver de toute protection les locataires les plus démunis, prêts à accepter n'importe quel logement moyennant, le cas échéant, de fausses promesses de rénovation formulées par un bailleur peu scrupuleux. [www.jfontaineleveque.be/archives/3272](http://www.jfontaineleveque.be/archives/3272)

42. Reste que la dépense doit être provisionnée par celui ou celle qui demande la vue des lieux.

C'est une pratique qui n'est malheureusement pas si courante chez les juges de paix. Par manque de temps certainement mais aussi par choix. Par choix, parce que les dossiers ne sont pas tellement nombreux : on parle de quelques dizaines d'affaires seulement par an, par canton. À Molenbeek, où les vues des lieux sont « fréquentes » (65 % des affaires), les visites se soldent régulièrement par la reconnaissance d'un trouble de jouissance. On ne peut s'empêcher de penser que des affaires sont balayées en audience publique – d'autant que le temps manque pour s'expliquer – faute de pouvoir organiser une visite sur place.

La vue du logement va permettre de déterminer les responsabilités de chacun dans l'apparition ou l'évolution du désordre. Le juge y va le plus souvent accompagné d'un homme de métier pour l'éclairer<sup>43</sup>. Sur place, si l'état du logement laisse à désirer, le bailleur ne pourra pas nier l'irréfutable. Face à des preuves matérielles qui accablent, les positions peuvent s'assouplir et il n'est pas rare de trouver des accords sur place (même partiels) plus équilibrés et moins coûteux : un arriéré de loyer ou de charges qui fond, l'engagement à la réalisation de travaux, des indemnités de résolution qui ne justifient plus...

Quand la descente sur les lieux n'est pas possible ou pas envisagée, il reste, comme dernière vague alternative, l'expertise judiciaire. Or, elle est pratiquement hors de portée des plus pauvres. Elle coûte excessivement chère (plus de 1 000 €) et la version « pro deo » – prise en charge publique via l'assistance judiciaire<sup>44</sup> – fait fuir la plupart des experts<sup>45</sup>. Et puis, il faut encore que le juge y consente et il ne le fera pas sans disposer d'éléments concrets : « *En l'absence de tout élément objectif concernant les troubles de jouissance, il ne peut être question de procéder à une mesure d'expertise coûteuse en temps et en argent pour tous.* » (Extrait d'un jugement de Forest, 2018).

Nous n'avons pas constaté la même réserve dans les affaires où le bailleur était à la barre. Dans de nombreux jugements par défaut, le juge ordonne la désignation d'un expert<sup>46</sup> pour constater d'éventuels dégâts locatifs. La mesure apparaît alors comme une formalité sans qu'on sache si le bailleur possède plus d'éléments objectifs pour y prétendre.

43. Lors de la visite, c'est l'expert qui va déterminer la hauteur du trouble de jouissance. La plupart du temps le juge suit. Il reste cependant libre de s'en écarter, mais il devra alors motiver sa décision. C'est le cas parfois dans des jugements pris en délibéré (hors audience, quand les débats sont terminés).

44. L'assistance judiciaire se distingue de l'aide juridique (avocat pro deo). Elle permet de ne pas payer les frais de procédures, tels que les frais de mise au rôle, l'intervention d'un huissier, une expertise... Ces coûts sont pris en charge par l'Etat, mais il s'agit d'une avance. Pour bénéficier de l'assistance judiciaire, il faut répondre à des conditions de revenus. Lorsque l'on revient à meilleure fortune, l'état peut réclamer le remboursement de son intervention. L'assistance judiciaire doit être demandée auprès du tribunal saisi du litige. Dans le cas qui nous occupe, c'est donc le juge de paix qui va autoriser, ou non, l'octroi de cette assistance.

45. Les prestations sont moins bien rémunérées et sont payées en bout de course, alors que dans une procédure classique, l'intervention est provisionnée avant d'avoir lieu.

46. Une mesure que le bailleur choisira d'activer ou pas selon l'état du logement au moment du départ effectif du locataire.

## Happy end ?

Des issues favorables aux locataires, il y en a, mais pas assez. La nature du litige est déjà en soi un problème. Un arriéré de loyer est facile à prouver et donc à trancher, mais pas un trouble de jouissance. Quand le loyer n'est pas payé, il ne fait aucun doute sur la partie en tort et sur la hauteur du passif, mais quand le logement est en jeu, le doute plane toujours sur les responsabilités : parce que le locataire est présumé ne pas savoir occuper son logement, parce qu'il n'a pas prévenu à temps ou dans les formes, parce qu'il s'est maintenu dans les lieux et de ce fait a aggravé le problème, parce qu'il n'aurait jamais dû accepter pareille habitation, sans compter qu'il ne paie plus son loyer... On exagère à peine le trait. Rappelons que le marché locatif bruxellois contraint plus qu'il ne permet de faire des choix.

Le préjudice subi est par ailleurs difficile à chiffrer et suffit rarement à compenser des mois, des années de mal-être dans un logement insalubre qui abîme les personnes. Notre propos se situe bien sûr sous l'angle restreint et marginal des affaires instruites pour trouble de jouissance. Et puis ce sont souvent de longues batailles juridiques qui tranchent avec les jugements exprès pour récupérer un impayé.

Les affaires consultées ne disent pas autre chose.

Si près de 80 % des plaintes pour trouble de jouissance ont été entendues par le juge, **une affaire sur deux se termine néanmoins mal pour le locataire**<sup>47</sup>. Dans plus de la moitié des cas, le bailleur est condamné c'est vrai, mais le locataire aussi et la balance entre arriéré de loyer et réduction pour trouble de jouissance ne lui est que très rarement favorable. Il se retrouve alors avec un gros passif à apurer. Dans les affaires où le locataire est jugé seul responsable (elles sont moins nombreuses), il faudra en plus supporter des frais de justice élevés et parfois des indemnités de

résolution équivalentes à trois mois de loyer. De quoi toucher le fond pour longtemps.

Les raisons de cet échec sont désormais connues. Le scénario est presque toujours le même : manque de preuves écrites, difficultés à évaluer le trouble de jouissance, rapports techniques qui ne font pas la différence, arrêt complet du paiement du loyer en réaction et dette qui progresse rapidement, moralisation excessive du comportement locatif qui n'a pas son équivalent chez le bailleur fautif (sauf juges de paix d'exception)...

Une fois sur deux le locataire s'en sort bien aussi. En tout cas financièrement. Dans les affaires où la nullité du bail est retenue, l'impact financier est le plus positif. Les logements concernés sont souvent les plus indignes, ce qui explique que l'indemnité d'occupation soit fixée bien en-deçà du loyer. Dans ces affaires-là, le départ est inévitable.

Ce sera d'ailleurs notre dernière observation. **Quand on est locataire, même en cas de victoire, on perd...** presque toujours **son logement**. C'est le cas 8 fois sur 10. C'est aussi la réalité d'une action en justice de paix. Les risques ne sont pas partagés également entre parties. La machine à récupérer des arriérés est bien rodée. Elle s'avère nettement moins efficace lorsqu'il s'agit de rendre justice aux locataires victimes de mal-logement.

47. Les données chiffrées proviennent, pour chacune des affaires consultées, du dernier jugement en notre possession. Rien ne dit que l'histoire soit vraiment terminée. Il est possible qu'il y ait appel ou que l'affaire réapparaisse plus tard (condamnation à exécuter des travaux non-respectée...).

PARTIE 3



# Accès à la justice pour toutes et tous ?

---

———— Poursuivons avec quelques éclairages sur les dernières réformes de la justice, de la justice de paix et de l'aide juridique et leurs conséquences. Elles expliquent, en partie aussi, les constats et déséquilibres mis en lumière dans les pages qui précèdent.

## Une justice expéditive

La justice – et son budget – sont le cœur de réformes successives ayant pour visée rationalisation et économies. La justice de paix n'est pas épargnée. Elle a connu la fusion des cantons judiciaires (réformes de 2013 et 2017) et, parallèlement, la multiplication des litiges à trancher (liée notamment à la libéralisation des marchés du gaz et de l'électricité ou à l'élargissement de ses compétences). Résultat : toujours plus d'affaires à juger par audience pour prévenir les risques d'arriéré judiciaire.

« *Vous avez été voir une audience à Anderlecht ? Combien de temps le juge a pour juger ? Très peu de temps. Même pas 5 minutes. Qu'est-ce qu'on peut dire en 5 minutes ? Tu ne peux pas te défendre, même ton avocat ne peut pas te défendre. Nous on perd. Si on travaille, on perd une journée de travail, on perd son temps (...)* » (Monsieur S. – rencontre 9 mars 2020)

Ce rythme soutenu affecte le rapport des justiciables à l'institution judiciaire : il renforce le sentiment de n'être pas écouté, de ne pas être entendu. Les situations d'indignité dans lesquelles vivent ou ont vécu les locataires sont pénibles et particulièrement injustes. Elles se synthétisent mal en quelques mots. Et lorsque le locataire est accompagné d'un avocat, le récit gagne certainement en efficacité pour le juge mais perd aussi en vécu et en reconnaissance pour la victime.

« (...) *Avant j'étais en Hollande, j'étais traducteur et j'ai assisté à des jugements ou le juge demande d'entendre la parole de l'intéressé. Il dit à l'avocat : "Bon laisse-moi écouter l'intéressé voir ce qu'il a dans son cœur". C'est tout à fait différent d'ici. Il te dit raconte et il te donne le temps pour raconter ce que tu as. Ici, il ne te laisse même pas parler. Non, tu as un avocat, c'est l'avocat qui doit faire tout.* » (Monsieur S. – 9 mars 2020).

La densité d'affaires incite les juges à la rapidité : des demandes trop vite balayées faute de preuve, des déplacements limités, des arguments normés... Et des jugements standards là où les situations et justiciables attendent du sur mesure. Les juges de paix qui accordent plus de place au vécu des plus vulnérables ou qui nourrissent une jurisprudence plus sociale en matière de bail par des jugements exemplaires et argumentés<sup>48</sup> sont peu nombreux.

Et les choses ne risquent pas d'aller en s'améliorant. La réforme de 2017<sup>49</sup> n'est pas encore aboutie à Bruxelles. Sur papier, le principe est de réunir les justices de paix bruxelloises en 6 points et de centraliser les greffes. Objectif : économies d'échelle, sur le loyer des bâtiments et le personnel du greffe. Des arguments qui ne convainquent pas face à la perte de proximité, et en regard de la situation actuelle : le cadre du personnel judiciaire est incomplet, il manque des greffiers, il manque des juges.

48. On pense ici notamment au jugement condamnant un bailleur à baisser le loyer, faisant notamment référence à la grille indicative de loyers de la Région, rendu à Saint-Gilles en 2019. Cf. <https://www.socialenergie.be/fr/jurisprudence/decisionconcernant-la-grille-des-loyers/>

49. Cette réforme porte notamment sur la centralisation des sièges et greffes. Cf. [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&table\\_name=loi&cn=2017122508](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&table_name=loi&cn=2017122508)

Fusionner des greffes carencés et surchargés ne changera donc pas fondamentalement la donne. L'idée d'un renforcement des équipes n'est, quant à elle, pas à l'ordre du jour. C'est aussi le rôle d'accueil des justiciables que jouent les greffes qui se trouve impacté par cette saturation chronique.

## Une justice marquée socialement

Un autre pan de la machine judiciaire qui souffre, c'est l'aide juridique. C'est pourtant elle qui garantit à tout qui le souhaite de défendre ses droits, et ce même s'il ne dispose pas de moyens financiers suffisants pour faire face au coût d'une procédure judiciaire. Mission essentielle s'il en est. Pourtant, elle reste insuffisante, et les dernières réformes ne laissent présager que peu d'éclaircies. Le système a été revu en 2016 par le Ministre de la Justice Koen Geens pour prévenir de prétendus abus du pro deo par les justiciables les plus précaires, voire de « surconsommation » de la justice<sup>50</sup> !

L'aide juridique de deuxième ligne permet d'obtenir gratuitement (ou partiellement) l'assistance d'un avocat. Les conditions de revenus pour l'obtention de cette aide sont fixées bas, trop bas. Les plafonds ont été relevés en juillet dernier (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2020), mais cette augmentation reste insuffisante (gratuité pour les personnes isolées dont le revenu net est inférieur à 1226 euros) : elle laisse sur le carreau un grand nombre de citoyens qui ne répondent pas à ces conditions mais qui ne peuvent pas non plus supporter les coûts d'une procédure<sup>51</sup>. Leur situation est aggravée depuis que les honoraires d'avocats sont soumis à la TVA de 21 %. Les droits de mise au rôle ont également évolué (de 40 à 50 euros pour la justice de paix, de 100 à 165 pour le tribunal de première instance). Des

augmentations tarifaires qui s'additionnent et auxquelles il faudra encore ajouter les indemnités de procédure en cas de défaite. De quoi en décourager plus d'un.

Pour ceux qui entrent dans les conditions, l'accès est rendu plus difficile et plus incertain par la réforme de 2016, en raison de procédures administratives complexes et à rallonge<sup>52</sup>. Des documents multiples à produire, chemin de croix pour beaucoup<sup>53</sup>. En outre, le « statut » (ex. bénéficiaire du CPAS, détenu, demandeur d'asile...) n'est plus un critère d'accès exclusif, les moyens d'existence (voiture, épargne, revenus des cohabitants...) font également l'objet de contrôles. L'écrémage se poursuit<sup>54</sup>.

*« Les juges ne connaissent pas la réalité, ne vivent pas cette réalité. Ils pensent que dès que tu es dans un appart insalubre, tu peux facilement trouver un autre appart. Les juges ne sont pas au courant de la situation. »*

(Monsieur T., 9 mars 2020)

*« Moi, j'avais l'impression que le juge était même propriétaire de maison. Parce qu'il était tout le temps du côté du propriétaire. Le propriétaire ne vient jamais, son avocat vient souvent. Je me trouve toujours avec mon avocat là-bas. »*

(Monsieur S., 9 mars 2020)

L'aide juridique, c'est aussi la première ligne : des permanences locales et ouvertes à toutes et tous pour informer, pour recevoir un premier avis juridique ou réorienter vers un avocat (deuxième ligne). Elles sont assurées par des avocats dans les bureaux d'aide juridique, des CPAS mais aussi par des associations<sup>56</sup>. Seuls les avocats sont subsidiés, les associations travaillent sur fonds propres.

Autre gros point noir : le nombre conséquent de jugements pris par défaut, en l'absence du défendeur. On atteint 50 % dans les affaires liées au bail d'habitation, mais le score est bien plus élevé dans d'autres matières : près de 90 % pour l'ensemble des décisions rendues par les juges de paix !<sup>56</sup> Plutôt que ramener les citoyens, et singulièrement les plus précaires et les plus endettés, vers la justice pour qu'ils puissent s'y défendre et négocier des plans de paiement, le

législateur a choisi de durcir les règles en cas de défaut. Comment ? En limitant les possibilités de recours et imposant au juge de « faire droit au demandeur » (cf. pages 9 et 10). Autant d'obstacles préjudiciables aux personnes précarisées, peu ou mal informées quant à leurs droits, les procédures judiciaires et leurs conséquences. Si elles ne se tournent pas vers la justice, ce n'est pas exclusivement pour des motifs d'ordre financier. La justice est marquée socialement. Elle est régie par des codes et un langage spécifique, inaccessible et hermétique à beaucoup. Les plus précaires ne s'y reconnaissent pas. À l'inverse, les professionnels – juges et avocats – ignorent les réalités et le vécu des plus pauvres.

50. [Cf. Livre noir, la réforme de l'aide juridique de 2<sup>e</sup> ligne : un jeu d'échec, édité par la plateforme justice pour tous. Document en ligne.](#)

51. La loi prévoit une augmentation graduelle des seuils d'accès de 100 euros par an pendant 3 ans (puis leur indexation) ; soit une augmentation progressive pour répondre aux préoccupations budgétaires et non aux besoins et revenus de la population.

52. Et, à l'origine, aussi par l'instauration du ticket modérateur, contribution de 30 à 60 euros, heureusement annulée suite au recours d'associations réunies au sein de la plateforme justice pour tous devant la cour constitutionnelle. Document en ligne, la chambre.be, DOC 55.0175/010.

53. Grande difficulté pour les cohabitants qui doivent démultiplier les démarches auprès d'organismes (ONEM, CPAS, mutuelle...) pour obtenir des attestations de non prise en charge.

54. van der Plancke V. et Bernard N. (2019), Le (non) recours aux procédures de recours en matière de logement, Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles.

55. Les quatre associations agréées à Bruxelles sont le service Droit des jeunes, L'Atelier des droits sociaux, le service infor-droit de la free Clinic et le service juridique d'Espace Social Télé-Service.

56. « Jugement par défaut : la double peine », *Ensemble*, N° 100, septembre 2019, p.20.

## Conclusion

—— Constat sans appel pour la justice de paix. Elle est sollicitée, dans la toute grande majorité du contentieux locatif, par des bailleurs soucieux de récupérer des loyers impayés (et d'expulser le locataire au passage). Très peu de locataires sont à la manœuvre. Très très peu. Et ce, même si les logements loués présentent de gros défauts. Pourtant, les associations qui travaillent avec des habitants précarisés témoignent de situations catastrophiques. Des locataires qui se plaignent de l'état de leur logement, les associations en rencontrent tous les jours.

Mais alors, pourquoi les juges de paix ne sont-ils pas, eux aussi, assaillis de doléances émanant de locataires ? Il y a certainement un manque criant de confiance en l'institution. La justice – y compris celle dite de proximité – jouit d'une image peu reluisante auprès des locataires, elle est considérée comme étant toujours du côté du plus fort. Plutôt que d'infirmer cette hypothèse, les chiffres et affaires dépouillées dans les pages qui précèdent ont tendance à la renforcer. Le locataire aura toujours plus à perdre que le bailleur : son logement est en jeu ! Qu'il soit considéré comme dangereux et donc fermé, ou que la relation avec le bailleur soit irrémédiablement dégradée, il faudra presque à tous les coups partir. Partir mais pour aller où ?

Et puis, une fois la procédure judiciaire introduite, les bailleurs parviennent, sans peine, à prouver des dettes locatives alors que les difficultés s'accumulent pour les locataires dénonçant l'insalubrité vécue. Il leur faudra multiplier les preuves écrites (ce qui n'est pas évident quand l'écrit n'est pas familier) et démontrer la responsabilité du bailleur... avec des rapports techniques pas toujours pris en compte, avec des juges qui refusent de venir voir les logements (ce n'est pourtant pas le nombre de visites potentielles qui devrait les effrayer)...

Les déséquilibres sont flagrants. Et ce ne sont pas les réformes que connaît la justice depuis maintenant plusieurs années qui vont rectifier le tir. Mal pensées, elles resserrent l'accès au tribunal et limitent le temps que les magistrats peuvent consacrer à chaque affaire. On pense à la fusion des cantons judiciaires, aux nouvelles procédures en cas de défaut, à l'affaiblissement des possibilités de recours, à l'accès à l'aide juridique, à la TVA sur les honoraires d'avocats... Résultat : les moins nantis sont découragés et les inégalités se renforcent.

Quand on est locataire, choisir l'option justice, c'est donc risquer gros. En cas d'insuccès, l'addition est catastrophique : perte du logement, passif à apurer et indemnités exorbitantes. Une telle issue impose la prudence.

Pourtant, dans certains cas, le tribunal reste un passage obligé. Quand on a épuisé toutes les autres options amiables... C'est évidemment le cas si le propriétaire introduit une requête. Le locataire doit alors se rendre à l'audience pour éviter à tout prix le défaut, pour négocier un délai, un plan de paiement ou, a minima, limiter les indemnités. Et, au besoin, pour contre-attaquer.

Lorsque le logement est insalubre, la justice devrait aussi faire partie des options pour rétablir le locataire dans son droit et l'indemniser. Elle ne l'est pas aujourd'hui. Se faire conseiller, accumuler les preuves, anticiper le relogement... Même en remplissant toutes ces conditions, le locataire n'obtient que rarement gain de cause. L'issue reste très incertaine – tant la subjectivité des intervenants joue – et les risques inégalement partagés. Une situation qui mérite d'être corrigée. Le chantier est vaste mais il doit être mis prioritairement à l'agenda des acteurs du monde judiciaire. Il faut ouvrir le dialogue avec le secteur associatif qui lutte contre la pauvreté et avec les principaux intéressés qui aujourd'hui ne se sentent pas respectés.

Des mesures structurelles restent cependant éminemment plus déterminantes pour rétablir une forme d'équilibre dans la relation locative et de justice sociale. Elles doivent viser à encadrer les pratiques peu vertueuses des bailleurs. Le marché locatif est arbitraire et excluant. Le bailleur dispose d'une latitude gigantesque pour fixer le prix de son bien, choisir son locataire, choisir les conditions de mise en location. Aucune balise pour les loyers, peu de contrôle de la qualité des logements. Dans le segment « bon marché », là où la demande dépasse largement l'offre, les conséquences se payent cash : des logements chers, en mauvais état, qui trouvent malgré tout preneur.

Les locataires précaires ou discriminés qui n'ont pas pu prétendre à mieux, se retrouvent captifs de ces mauvais logements. C'est alors, individuellement, que ces ménages doivent, ou plus exactement devraient, entamer les démarches administratives ou judiciaires pour sanctionner les bailleurs et tenter de faire reconnaître leurs droits... Et prendre tous les risques associés! Inacceptable. C'est bel et bien aux pouvoirs publics que revient la responsabilité de rééquilibrer le marché locatif privé. En encadrant *vraiment* les loyers, en contrôlant *vraiment* les logements pour prévenir les risques liés à la mise en location de biens insalubres et dangereux. La solution passe aussi par la production massive de logements sociaux, sans quoi l'impossibilité de trouver à se reloger à bon prix continuera de compromettre le droit au logement. Des mesures pour lesquelles le RBDH plaide depuis des années.