

vous, tous vos droits resteront intacts.

– Amina : Le 15 septembre, je serai partie !

– Le propriétaire : Oui mais avant, il faudra faire venir des experts pour réaliser l'état des lieux !

– La juge : Vous ne pouvez pas faire ça ensemble, sans experts (et donc sans frais), quand Madame est sur le point de partir ?

(Hochements de la tête enthousiastes de la part d'Amina ; nettement moins emballés du côté du propriétaire.)

– Amina : Dites, Madame la juge, vous savez que je n'ai jamais reçu de contrat de bail signé ? C'est normal, ça ?

– La juge : Je ne peux pas vous donner de conseils moi-même, Madame, car cette affaire pourrait peut-être un jour se retrouver devant moi. Le seul conseil que je peux vous donner, c'est d'aller consulter le service juridique de la commune. Je remets cette affaire au 23 septembre à 9 heures.

– Amina : A cette heure-là, je travaille...

– La juge : Midi vous irait mieux ?

– Amina : Oui, là je suis en pause...

### Farida, un tout petit répit avant l'expulsion

Farida, la bonne quarantaine, a plus de 3.000 euros de loyer en retard. Cinq mois qu'elle ne le paie plus : « J'ai dû choisir entre faire manger mes enfants ou payer le loyer ; j'ai choisi. » Sa propriétaire demande la résolution du bail, la désignation d'un expert chargé de constater les « dégâts locatifs », et l'expulsion de Farida.

Celle-ci, au bord des larmes, intercède : « Je vais payer, je vais payer, un petit peu chaque mois ! » « Combien pouvez-vous payer, Madame ? », questionne la juge. « 200 euros par mois, Madame la juge. » « 200 euros en plus du loyer de 600 euros ? » « Oui oui, Madame la juge. Je trouverai. » Mimique incrédule de la propriétaire. Mine embarrassée de Madame la juge : « Bon, on va essayer comme ça alors, mais je vais quand même écrire, dans mon jugement, que si vous ne payez pas, si vous ne respectez pas cet engagement, votre propriétaire pourra vous faire expulser sans revenir devant le tribunal. Vous avez bien compris, Madame ? Si vous ne payez pas, vous serez dehors. C'est important que vous compreniez les conséquences. »

Farida s'en va, soulagée : elle a gagné un ou deux petits mois de répit... □

# L'ARROSEUR ARROSÉ

C'est une première en Belgique : après avoir introduit une requête contre un locataire « mauvais payeur », le propriétaire d'un appartement de Saint-Gilles s'est vu condamner à lui rétrocéder des mois de loyer.

Parce que le loyer était trop élevé.

Juillet 2013 : Giorgio (1), son épouse et sa maman, récemment débarqués en Belgique en quête d'une vie meilleure, emménagent en urgence dans un appartement de 64 mètres carrés, situé au premier étage d'un immeuble vaguement décrépit, à Saint-Gilles, dans le quartier Hôtel des Monnaies. Loyer : 650 euros par mois, auquel il faut ajouter 25 euros pour les charges communes de l'immeuble. L'appartement est sale et mal entretenu, mal conçu aussi : la baignoire se trouve dans la cuisine ! Mais impossible de faire la fine bouche : la famille doit quitter un logement de transit mis à sa disposition par Caritas.

Pendant des années, Giorgio et les siens s'acquittent sans rechigner de leur loyer. Mais les ennuis, eux, commencent rapidement : humidité, plafond de la salle de bain écroulé en raison d'un dégât des eaux provoqué par le locataire du dessus, panne des convecteurs à gaz, dysfonctionnements réguliers de la chaudière, etc. L'appartement, dépourvu de double vitrage, est très froid. Le service Sécurité-Hygiène-Environnement de la commune se rend sur place en février 2015, et remet un premier rapport. En novembre de la même année, c'est le service Cafu (une ASBL menant des actions préventives et traitant des questions relatives au logement à Saint-Gilles) qui y va de ses observations : l'appartement, dit-il en substance, n'est pas conforme aux normes obligatoires du Code du Logement. L'ASBL envoie un courrier au propriétaire, dans lequel il l'invite à effectuer une série de travaux.

Un an plus tard, l'appartement est toujours dans le même piteux état. Le service Sécurité-Hygiène-Environnement de la commune se rend à nouveau sur les lieux, et invite le propriétaire à réparer le plafond de la salle de bain. Pour toute réponse, le propriétaire menace ses locataires d'expulsion.

En juin 2017, les locataires n'en peuvent plus : ils décident de retenir 100 euros sur

le montant du loyer en compensation du trouble de jouissance dont ils sont les victimes.

Septembre 2017 : une réunion de conciliation est organisée sur place, entre le propriétaire, les locataires et Thibaud de Menten, des Equipes Populaires (2). Celui-ci fait observer au propriétaire que, vu l'état du bien, le loyer semble effectivement disproportionné, et qu'un montant de 500 euros serait davantage conforme à la réalité.

Novembre 2017 : la riposte du propriétaire ne s'est pas fait attendre. Il donne le renon à ses locataires : dans six mois, c'est-à-dire en avril 2018, ils devront avoir quitté les lieux, après avoir honoré leurs « dettes ».

**Le Code bruxellois du Logement  
a pour objectif de garantir,  
pour tous les locataires bruxellois,  
le droit à un logement décent.**

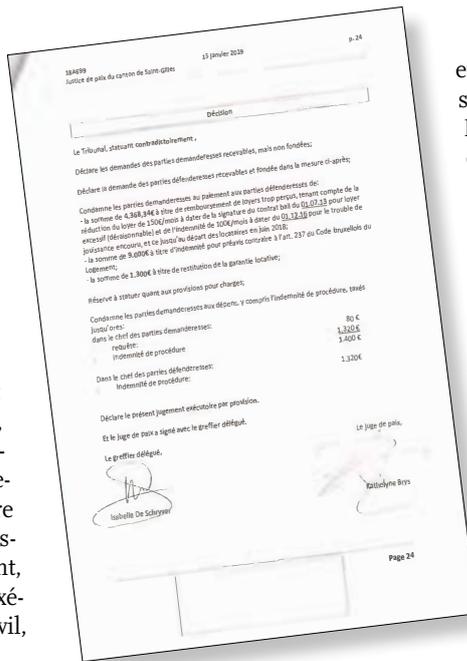


⇒ Mai 2018 : les locataires n'ont pas quitté les lieux ni honoré leurs « dettes ». Le propriétaire introduit alors une requête devant la justice de paix de Saint-Gilles. Mal lui en prit... La première audience est fixée au 22 mai. Les locataires expliquent qu'ils ont consulté les grilles de référence Piqué et Frémault (3), et qu'ils en ont déduit que le loyer raisonnable de leur appartement tournait autour des 490-500 euros, pas davantage, et qu'il ne valait certainement pas les 650 euros convenus. Et que, vu que le propriétaire n'avait pas réalisé les travaux nécessaires de remise en état du logement, ils ont appliqué l'« exception d'inexécution » (4) prévue par le code civil, en retenant d'initiative 100 euros chaque mois. Par ailleurs, estimant avoir reçu un préavis illégal, ils réclament à leur bailleur une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer (soit 9.000 euros).

Le 15 janvier 2019 : Katelyne Brys, juge de paix du canton de Saint-Gilles, rend son jugement. Il est de bout en bout favorable aux locataires.

Dans ses motivations, elle écrit, notamment, que « l'intention du législateur a été que la grille de référence des loyers ait une portée informative envers bailleurs, preneurs, juges de paix et autres acteurs du secteur, pour des baux déjà contractés et futurs, et de donner aux juges un outil pour décider d'un éventuel excès et de leur laisser une marge d'appréciation ». Elle ajoute que « les parties défenderesses (NDLR : les locataires) ont procédé à l'évaluation du loyer sur base de l'outil mis à disposition par la Région bruxelloise (...), pour arriver ainsi à un loyer qui se situe entre 380,60 et 495,80 euros ». Et que c'est donc « très raisonnablement » que les locataires ont proposé de ramener le loyer réclamé au montant de 500 euros par mois.

La juge explique encore : « Il y a lieu de faire comprendre aux bailleurs, qui s'obstinent vainement à nous convaincre de leurs droits, sans aucun respect des droits d'un locataire, qu'il y a certaines dispositions légales à respecter. » Et souligne : « Les bailleurs ne peuvent contester raisonnablement que le bien loué n'était pas conforme aux prescrits du Code bruxellois du Logement, qui a pour objectif de garantir, pour tous les locataires bruxellois, le droit à un logement décent, proclamé par l'article 23 de la Constitution belge,



## Ce jugement fera peut-être réfléchir à deux fois bien des propriétaires indéclicats.

et ce en ce qui concerne la sécurité, la salubrité ou le degré d'équipement. » Résultat ? Le propriétaire a été condamné à restituer plus de 4.000 euros à ses locataires, en remboursement de loyers trop perçus. A quoi s'ajoutent 9.000 euros d'indemnité pour préavis illégal, et 1.300 euros de restitution de la garantie locative. Sans compter les indemnités de procédure, également à charge du propriétaire, à savoir quelque 1.300 euros. Introduire une requête contre ses locataires, et devoir finalement leur restituer 14.300 euros et payer 1.300 euros de frais de justice : cela s'appelle une douche froide. De quoi faire réfléchir à deux fois bien des propriétaires indéclicats... □

(1) Prénom d'emprunt

(2) Les Equipes populaires sont « un mouvement de citoyens pour construire l'égalité », qui fait du droit à un logement décent pour tous l'un de ses chevaux de bataille.

(3) La grille indicative de référence des loyers a été instaurée par un

arrêté du gouvernement bruxellois le 19 octobre 2017. L'objectif de cette grille est d'informer les locataires et les bailleurs du loyer moyen des logements mis sur le marché. Les loyers raisonnables sont calculés sur la base de différents critères, tels que le nombre de chambres, la superficie, la localisation, l'état du logement, etc.

(4) L'exception d'inexécution permet à une des parties contractantes de suspendre l'exécution de ses obligations aussi longtemps que son cocontractant reste en défaut d'exécuter les siennes.

□ □ □

## QUARANTE-HUIT HEURES POUR DÉGUERPIR

### Les mésaventures de Philippe, locataire d'un prétendu « triplex »

Octobre 2010 : Philippe, la bonne quarantaine, est en pleine séparation ; il se cherche d'urgence un logement capable d'accueillir aussi ses trois enfants lorsqu'ils sont chez lui. Un ami, qui vient de rénover un appartement dans son quartier, lui propose de louer son bien. Loyer mensuel : 950 euros. Avec sa chambre en mezzanine, un rez-de-chaussée constitué de trois pièces en enfilade, et ses deux pièces au sous-sol qui peuvent servir de chambres (même si ce n'est pas le top), l'appartement fera l'affaire, du moins provisoirement. Las ! Rapidement, les pièces du sous-sol se révèlent humides. La salle de bain du premier étage l'est également. Des champignons font leur apparition sur les murs. Philippe en informe son ami. De petits rafistolages sont entrepris, mais rien de bien sérieux, et l'humidité continue de gangrener le logement. Philippe se fait insistant, en vain. N'y tenant plus, il décide, en novembre 2016, de ne plus payer que 650 euros de loyer au lieu des 950 convenus, au motif que les chambres du sous-sol sont inhabitables et qu'il n'a donc plus la jouissance de l'entièreté du bien.

Mai 2017, l'« ami » propriétaire dépose une requête au greffe de la justice de paix de Jette : il demande, entre autres, la résiliation du bail, ainsi que le verse-