



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des baux

Prorogation du délai d'expulsion n° 12

Tribunal Civil de Huy, Jugement du 29 mars 2000

Siège : V-E. Franskin, G. Ligot, O. Michiels, **Avocats :** Andernack, Riffon

Si le nouvel article I344quater du Code judiciaire permet au tribunal, à la demande du preneur, de prolonger le délai d'expulsion après la signification du jugement, encore convient-il qu'ils justifient de circonstances d'une gravité particulière. Le tribunal doit demeurer le gardien de l'équilibre entre les intérêts des deux parties en présence, tout en constatant l'état de détresse des preneurs, n'estime pas devoir faire application des dispositions de l'article 1344quater, compte tenu de l'ampleurs des arriérés de loyers non payés.



Jugement du 29 mars 2000

(...)

2. Objet de l'appel

Attendu que par jugement du 24 septembre 1999, monsieur le Juge de Paix du second Canton de Huy a condamné les époux ... à payer aux consorts ..., la somme de 208.544 francs à titre d'arriérés de loyers arrêtée au 30 septembre 1999;

Qu'en outre, le premier juge a dit pour droit qu'à défaut de paiement des loyers échus et à échoir pour le 31 octobre 1999, le bail portant sur l'immeuble sis rue ... à Huy sera résilié aux torts exclusifs des époux ... et il a autorisé les consorts ... à les faire expulser, le cas échéant, en recourant à la force publique dans un délai de trente jours à partir du 31 octobre 1999, date de la résiliation du bail;

Qu'enfin, il a été donné acte aux actuels intimés de leurs réserves quant aux loyers à échoir, aux éventuelles charges supplémentaires et quant à l'état des lieux;

Attendu que les appelants contestent le jugement déféré en ce qu'il autorise leur expulsion des lieux loués pour le 31 octobre 1999 et ils sollicitent le bénéfice de l'application de l'article 1344quater du Code judiciaire;

Attendu que les intimés, quant à eux, tout en postulant la confirmation du jugement entrepris, introduisent un appel incident pour voir porter le montant des arriérés de loyers à la somme de 305.381 francs;

3. Faits

Attendu que les appelants sont des Kosovars d'origine albanaise qui résident sur le territoire belge depuis le 2 mai 1992;

Attendu qu'ils ont sollicité lors de leur arrivée sur le territoire du Royaume le statut de réfugié politique.

Attendu qu'ils ont bénéficié d'une aide sociale équivalente aux minimex taux chef de ménage à charge du C.P.A.S. de Huy du 1er juin 1992 au août 1998 (voir pièces 3 et 11);

Qu'en effet, cette aide sociale leur a été supprimée à cette date à la suite de la notification le 4 août 1998 d'une annexe I3quater avec ordre de quitter le territoire pour le 9 août 1998 (voir pièce 11);

Attendu qu'un recours en annulation été introduit devant le Conseil d'Etat contre cette décision;

Qu'à l'heure actuelle, la haute juridiction administrative ne s'est toujours pas prononcée sur ce recours;

Que toutefois, l'ordre de quitter le territoire n'a pu être exécuté en raison de la guerre qui frappe le Kosovo;

Qu'aussi, l'Etat belge a décidé de maintenir l'aide sociale aux étrangers qui ne peuvent quitter le territoire belge pour des raisons extérieures et indépendantes de leur volonté à la condition néanmoins qu'il signe une demande de départ volontaire, ce que les appelants ont refusé de faire (voir circulaire du 10 octobre 1997);

Attendu que le C.P.A.S. de Huy a dès lors supprimé l'aide sociale octroyée aux appelants à partir du 9 août 1998 (pièce 3; voir C.A. 30 juin 1999, J.L.M.B. 1999, 1159);

Attendu que depuis lors les époux ... ne s'acquittent plus de leur loyer;

Attendu que la hauteur des arriérés de loyers s'élève à la somme de 305.381 francs au 1er février 2000;

Attendu que cette somme n'est pas contestée par les appelants;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des baux

Prorogation du délai d'expulsion n° 12

4. Discussion

Attendu que les appelants soutiennent que la suppression de l'aide sociale équivalente au minimex taux chef de ménage et le retrait des allocations familiales servies pour 5 enfants a eu pour conséquence ce qu'ils n'ont pas pu faire face à leur obligation de payer les loyers dus;

Attendu que le tribunal observe qu'un recours a été diligenté contre la décision administrative du C.P.A.S. de Huy devant le Tribunal du Travail de la même ville;

Que si cette juridiction a estimé leur action non fondée, la Cour du Travail de Liège par un arrêt du 4 mai 1999 a réformé le jugement entrepris et a condamné le C.P.A.S. de Huy à payer aux époux ... l'aide sociale équivalente au minimex taux chef de ménage à partir du 9 août 1998;

Attendu qu'à propos de la demande de prestations familiales garanties, la Cour réserve à statuer sur cette question car les prestations familiales garanties seraient payées depuis le 1er septembre 1997 (voir pièce 9);

Attendu que malgré le fait que la Cour du Travail de Liège ait rétabli les appelants dans leur droit à l'aide sociale depuis la date de sa suppression par le CP.AS. de Huy, les époux ... se sont abstenus de s'acquitter du paiement des loyers;

Attendu qu'à la date du 29 février 2000, le montant des arriérés s'élevait à la somme non contestée de 305.381 francs;

Attendu que si le nouvel article 1344quater du Code judiciaire permet au tribunal, à la demande du preneur, de prolonger le délai d'expulsion après la signification du jugement, encore convient-il qu'ils justifient de circonstances d'une gravité particulière (voir D. PIRE, 'L'humanisation des expulsions', J.J.P. 1999, 18);

Attendu qu'in casu, cette condition n'est plus remplie; Qu'en effet, si les époux ... sont dans un état de détresse que le tribunal ne peut ignorer, il ne faut perdre de vue que la Cour du Travail de Liège les a réintégrés dans leurs droits;

Attendu que la tierce opposition formée par l'Etat Belge contre cet arrêt ne modifie pas leur situation puisque cette voie de recours extraordinaire n'a pas d'effet suspensif (A. Fettweis, Manuel de procédure civile, Faculté de droit de Liège, 1985, 572);

Qu'en outre, le tribunal doit demeurer le gardien de l'équilibre entre les intérêts des deux parties en présence;

Qu'in casu, les intimés voient leur immeuble occupé depuis le mois d'août 1998 sans percevoir de loyers et tout en devant supporter les différentes charges y afférentes;

Attendu qu'une telle situation ne va pas sans avoir des conséquences inévitables sur le budget des intimés qui ont fait preuve de beaucoup de patience et qui, en tant que propriétaire, n'ont pas à pâtir des aléas de la situation administrative du couple ... dont la qualité de réfugié politique leur a été déniée par les autorités compétentes et qui demeurent sur le territoire du Royaume pour des raisons indépendantes de leur volonté;

Attendu que le tribunal estime qu'il s'impose de mettre un terme à cette situation, l'occupation depuis août 1998, sans paiement des loyers, et sans qu'il ne soit établi que les appelants cherchent un autre immeuble pour se loger, ne peut davantage être imposée aux intimés et ne peut plus se justifier au regard de la situation des époux ... telle qu'elle a été clichée par la Cour du Travail de Liège;

Que dans ces circonstances, il ne sera pas fait droit à la demande des appelants de la prorogation du délai d'expulsion sur la base de l'article 1344quater du Code judiciaire;

Sur l'appel incident

Attendu que les intimés sollicitent que le montant des sommes dues en principal à titre d'arriérés de loyers, sous réserve des charges et d'une dernière occupation jusqu'au déguerpissement, soit porté à 305.381 francs;

Attendu qu'à tort les intimés qualifient cette demande d'appel incident puisqu'ils ne critiquent pas en tout ou en partie le jugement querellé;

Qu'il s'agit en fait d'une demande additionnelle qui constitue le prolongement de la demande originale et qui satisfait aux conditions prévues par les articles 17 et 18 du Code judiciaire;

Attendu que pareille demande est recevable en tout état de cause" tant au premier degré qu'en degré d'appel (articles 808 et 1042 du Code judiciaire; J. VAN COMPERNOLLE et D. CLOSSET-MARCHAL, "Examen de jurisprudence, droit judiciaire privé", R.C.J.B 1997, 545);

Attendu que les appelants n'élèvent aucune contestation quant à ce montant;

Qu'il sera, par conséquent, fait droit à cette demande;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des baux

Prorogation du délai d'expulsion n° 12

PAR CES MOTIFS,

Vu la loi sur l'emploi des langues,
Le tribunal statuant contradictoirement en degré
d'appel en dernier ressort,
Dit l'appel recevable mais non fondé;
Dit la demande additionnelle des intimés recevable et
fondée;

De ce fait,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses
dispositions sous la seule émendation que les appelants
seront condamnés, solidairement, à payer aux intimés
la somme de 305.089 francs à titre d'arriérés de loyers,
février 2000 inclus;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 1344quater
du Code judiciaire, l'expulsion autorisée par le premier
ne devant subir aucune nouvelle prolongation;

Condamne les appelants aux dépens liquidés dans le
chef des intimés à la somme de 12.600 francs.