

⇒ me retrouve souvent avec trop peu de personnel. C'est parfois difficilement tenable...

## On est loin de l'image du juge de paix un peu « notable » sur ses terres...

Notable ?! On en est vraiment loin. A des années-lumière ! Je n'ai jamais eu envie d'être une notable. Mais j'aimerais quand même pouvoir travailler de manière un peu plus confortable. La justice de paix se dégingue. Avant, on se battait pour devenir juge de paix ; juge de paix, pas « notable ». Maintenant, on n'en trouve plus assez, du moins à Bruxelles. En deux décennies, tout a changé. Ces cinq dernières années, le nombre des candidats qui ont tenté l'examen de magistrature aurait diminué de moitié. Et ceux qui ont réussi l'examen de magistrature doivent encore passer l'examen de bilinguisme, très poussé.

## La justice de paix est-elle la seule à connaître cette situation ?

Non ! C'est toute la justice qui est la laissée-pour-compte de la politique gouvernementale, depuis des années. De tous les pouvoirs publics, de tous les départements ministériels, il semble que celui de la justice soit le plus mal loti. Dans d'autres ministères,

les juristes seraient beaucoup mieux payés que ceux qui officient au sein du SPF.

## On suppose que tout cela a des répercussions sur les justiciables aussi...

Les greffes sont surchargés, du coup l'accueil laisse parfois à désirer. Et le justiciable se décourage...

## Vous ne pensez jamais à changer de métier, d'environnement ?

Jamais ! J'aime trop le contact avec les gens. Je contribue, à ma petite échelle, à lutter contre l'exploitation des faibles par les puissants. J'offre une oreille attentive à ceux pour qui la vie est une succession de galères. Je protège les malades mentaux de personnes indécises. J'essaie d'offrir aux personnes âgées les garanties d'un entourage qui prendra soin d'eux et défendra leurs intérêts. Et j'aime bien, aussi, la créativité dont peut faire preuve un juge de paix, dans le cadre du respect du droit, évidemment. Même dans les affaires « simples », et dans le cas où je dois condamner le défendeur, souvent très vulnérable, celui-ci sort toujours de chez moi en ayant pu s'exprimer, en sachant qu'il a été compris (ce qui ne veut pas dire que je lui donne raison). Et il repart avec un jugement qu'il comprend. Il ne se dit pas que

# QUAND L'ACCÈS AU LOGEMENT

Sébastien, Alberto, Amina, Farida : quatre vies, quatre galères, pour des raisons différentes et des conséquences à géométrie variable.

C'est le jour de l'audience publique à Saint-Gilles. On s'y faufile presque, tant l'immeuble, situé à l'ombre de l'église du Parvis, semble à l'étroit dans cette petite ruelle typiquement bruxelloise. Le bâtiment est décati, et la porte d'un bleu délavé aurait bien besoin d'un solide coup de pinceau. La salle d'audience est relativement calme : la grève surprise des conducteurs de trams a certainement empêché quelques justiciables de répondre à leur convocation.

Madame la juge, le visage orné de lunettes rondes et noires, et encadré par une lourde et longue chevelure tout aussi noire, siège aux côtés de sa greffière. Elle en impose. Pas loin d'elle, à côté du tribunal, un vieux radiateur au gaz souffle et craque, tentant vainement de chasser l'humidité ambiante. Et juste derrière elle, le mur tente désespérément de faire le beau en arborant un pathétique *Recht Mens*, raccourci involontaire de *Rechten van de Mensen* : Dieu sait où se trouvent les lettres qui se sont détachées, amputant, dans leur chute, aussi bien les « droits » que les « gens ».

La juge démarre : « Y a-t-il des personnes dans la salle qui sont au complet ? ». Moment de flottement dans l'assistance, on s'échange des regards vaguement interloqués : « Lesquels d'entre nous sont des gens « complets » ? », semble-t-on s'interroger. Ok, ça y est, on a compris : les personnes « complètes » sont celles

qui sont concernées par un dossier – demandeur et défendeur -, qui ont été convoquées à l'audience, et sont bien là.

## Un appartement sinistré, un locataire en colère, une proprio de Lasne

La juge s'attaque donc à la première affaire. La première d'une série qui sera presque entièrement consacrée à des différends locatifs. « Les locataires qui ont des retards de paiements de loyers sont nombreux, nous avait expliqué la juge avant l'audience. Et les conséquences sont lourdes : être expulsé de son logement, ce n'est pas rien. Du coup, contrairement à d'autres affaires de factures impayées, les défendeurs (NDLR : c'est-à-dire les personnes citées en justice) viennent souvent à l'audience, pour tenter de trouver un arrangement. »

Une dame, la petite cinquantaine bien conservée, une bague à chaque doigt des deux mains, s'avance, ainsi qu'un jeune homme, une petite trentaine. Elle, c'est Monique, la propriétaire, domiciliée à Lasne, la commune la plus riche du Brabant wallon; lui, c'est Sébastien, le locataire. Une fois n'est pas coutume, c'est le locataire qui a introduit une requête contre sa proprio. Il a quitté l'appartement qu'il occupait depuis un an au dixième étage d'un immeuble saint-gillois, cassant

« les mots de la justice sont incompréhensibles ». Et ça, dans une démocratie, c'est essentiel.

**Outre le dysfonctionnement que l'on pourrait qualifier d'« institutionnel », la justice de paix souffre-t-elle d'autres maux ?**

Le mal principal qui la ronge, c'est le coût de l'accès à la justice. Les frais de procédure sont souvent trop élevés. Pour introduire une affaire, avant qu'il ne se passe quoi que ce soit, il faut déjà déboursier quelques dizaines d'euros. Ensuite, il faut savoir que les frais de justice sont toujours aux dépens de la partie « succombante », c'est-à-dire de celui au tort duquel est rendu le jugement. La plupart du temps, en cas de loyers non payés, de factures de gsm ou de gaz pas honorées, les faits sont clairs, et la personne qui n'a pas payé est condamnée à payer son créancier.



Et, par conséquent, les frais de procédure – d'au minimum 90 euros – sont à sa charge. Pour une facture initiale, mettons de 150 euros, la note après passage en justice se monte à plus de 400 euros, en ce compris les frais de citation. Comprenez-moi bien : il est normal de payer des frais de procédure : il faut que l'avocat auquel le demandeur fait le plus souvent appel (contrairement au défendeur) soit payé, et il faut que l'affaire soit traitée ici. Mais ce coût, pour le justiciable fragilisé et endetté, est rédhibitoire. Et quand un huissier entre dans la danse, alors les frais s'envolent. Et cela entretient la spirale de l'endettement alors que, le plus souvent, il y aurait moyen de trouver d'autres solutions. □

# N'EST PAS UN LONG FLEUVE TRANQUILLE

ainsi son bail. C'est, dit-il, qu'il y vivait un enfer depuis son emménagement. D'abord, des dégâts des eaux ont eu raison des carrelages de sa salle de bain. Ensuite, le chauffage a rendu l'âme. Puis, sa balustrade s'est fait la malle, lui interdisant l'accès à sa terrasse (on imagine : une terrasse non sécurisée au 10<sup>e</sup> étage, il vaut mieux s'abstenir). Enfin, cerise sur le gâteau, l'ascenseur est tombé en panne plusieurs mois avant que Sébastien ne se décide à trouver refuge ailleurs (on imagine aussi : 190 marches à gravir plusieurs fois par jour, c'est bon pour la cardio, mais c'est moyennement pratique). Et, malgré tous les recommandés envoyés à la propriétaire, rien n'y a fait. Sébastien a donc envoyé un ultime courrier à sa propriétaire, l'informant du fait qu'il quitterait l'appartement quinze jours plus tard. Mais Monique ne l'entend pas de cette oreille : par recommandé elle aussi, elle a réclamé trois mois de loyer à son (ex-)locataire, pour rupture de bail. Du coup, Sébastien a décidé de porter l'affaire devant la justice. Photos et courriers à l'appui, il réclame 700 euros de réduction de charges comme indemnisation de toutes les nuisances qu'il a eu à subir, et 1.900 euros d'indemnités pour l'inconfort majeur provoqué par la panne d'ascenseur. « Je voulais juste partir de là, sans

faire d'histoire, car j'en avais ras-le-bol de tous ces problèmes. Mon médecin m'a conseillé de partir, car cela me minait le moral et me provoquait des douleurs dorsales. Et puis elle m'a envoyé cette lettre. Et là, franchement, j'ai vu rouge. »

**« La terrasse, de toute façon, il n'y allait jamais. Et les carrelages tombés de la salle de bain, ça ne l'empêchait pas de se doucher. »**

Après avoir tonné contre des justiciables bruyamment occupés à débattre de leur affaire dans la salle (« Madame, s'il vous plaît ! C'est très dérangeant ! On ne s'entend plus ici ! »), la juge s'arrête sur les photos et les lettres de Sébastien : elles semblent accréditer son histoire.

Elle se tourne alors vers Monique, qui bredouille une maigre défense : « Il exagère. C'est vrai que l'ascenseur est tombé souvent en panne, mais quand même pas pendant des mois. La terrasse, de toute façon, il n'y allait jamais. Les carrelages tombés de la salle de bain, ça ne l'empêchait pas de se doucher. »





F. DENONCIN

justiciables qui, malgré leur imposante carrure, n'en mènent pas large : « Alors, pourquoi ne contactez-vous pas le CPAS, pour trouver un arrangement avec lui, plutôt que d'atterrir ici, au tribunal, sur requête de votre propriétaire !? Vous auriez eu tout le temps de prendre contact avec lui, pourquoi ne l'avez-vous pas fait ? » Mines embarrassées, silence confus. « Bon, je reporte cette affaire, et je vous revois ici dans trois semaines, à 9 heures. Si l'avocate est en retard, elle vous contacte ; n'est-ce pas Maître ? » Entre-temps, messieurs, tentez de trou-

**« J'ai dû choisir entre faire manger mes enfants ou payer le loyer ; j'ai choisi. »**

⇒ D'un ton posé et neutre, la juge conclut en disant qu'elle rendra son jugement en délibéré (c'est-à-dire après avoir relu le dossier et rédigé une conclusion circonstanciée). On ne sait pourquoi – un léger sourire ironique quand elle s'adresse à Monique ?, un imperceptible et sans doute inconscient mouvement d'impatience à l'écoute de ses pauvres arguments ? -, mais on sent que la balance penche en faveur du locataire ; ou prenons-nous nos désirs pour la réalité ?

## Quand le CPAS traîne, les locataires trinquent

Alberto s'approche de la juge, flanqué de ses deux fils, Jorge et Ricardo. A leur gauche, l'avocate du propriétaire, qui vient réclamer pour son client des arriérés de loyer et de charges. Un coup d'œil sur le dossier, et la juge s'énerve : « Mais enfin !, adresse-t-elle d'un ton peu amène à l'avocate, c'est le CPAS qui paie le loyer de ces messieurs ; pas eux ! Un seul regard sur vos extraits de compte suffit à s'en rendre compte ! » Et aux trois

ver un arrangement avec le CPAS : puisque c'est lui qui paie, c'est chez lui que vous devez aller pour tenter de trouver une solution à ce problème. »

## Amina veut garder espoir : sa famille l'aidera

Amina, la trentaine, est citée à comparaître par son propriétaire, qui veut la faire expulser de son logement. Quatre mois que son mari l'a quittée ; elle est restée seule avec son gamin de quatre ans, et un boulot chichement rémunéré. Elle a donc accumulé les retards de loyer.

– Amina : Me faites pas expulser, Madame la juge ! Je compte de toute façon partir ! Et d'ici là, j'aurai trouvé les sous pour payer mes loyers en retard : ma famille m'a promis de m'aider...

– La juge : Quand comptez-vous quitter les lieux, Madame ? C'est important de connaître la date de votre départ, comme ça la partie adverse sait qu'à cette date, son bien sera à nouveau disponible. Mais rassurez-

□ □ □

## L'« ORDRE PUBLIC » : UNE POMME POUR LA SOIF DE JUSTICE

On l'a dit : la marge de manœuvre du juge de paix est relativement réduite. Si le défendeur n'est pas présent à l'audience, il doit donner raison au demandeur. De même, le juge ne peut pas « soulever d'office », c'est-à-dire qu'il doit s'en tenir strictement au dossier qui lui est soumis et à la demande qui lui est faite. A moins qu'à l'estime du juge, quelque chose, dans le dossier, ne contrevienne à l'« ordre public ». Exemple : un propriétaire introduit une requête contre un locataire mauvais payeur. La requête porte donc sur la récupération des loyers en retard et, le plus souvent aussi, sur la résiliation du bail. Normalement, donc, le juge doit statuer sur cela, et rien que sur cela. Oui, mais imaginons que le juge ait un doute sur la nature de la maison abritant l'appartement concerné. Qu'il - ou elle - ait un doute sur la régularité de la division de l'immeuble en plusieurs loge-

ments. Eh bien dans ce cas, le juge peut aller se renseigner au service de l'urbanisme, et si la maison y est renseignée comme unifamiliale, par exemple, il peut invoquer l'« ordre public » et frapper le contrat de bail de nullité.

Dans certaines communes à forte densité de population, comme à Saint-Gilles, par exemple, la justice de paix est régulièrement sollicitée pour des contentieux locatifs dans lesquels les propriétaires sont en délicatesse avec les prescripts urbanistiques. « Cet argument d'« ordre public », auquel la juge n'hésite pas à recourir quand la situation le justifie, commence à faire peur aux propriétaires peu scrupuleux, se félicite Xavier, membre d'une association active dans le domaine de l'accès au logement. Certains tentent même de revendre rapidement leur immeuble qu'ils ont loti de manière «sauvage». »

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.**

