

G. à occuper personnellement les lieux anciennement loués à Monsieur R.

En effet, l'objet de la demande de permis, visant des transformations importantes à l'immeuble, justifiait un laps de temps relativement long entre l'introduction de la demande et la réponse des autorités communales puisque des mesures de publicité étaient nécessaires.

En outre, il peut être retenu dans le chef de Monsieur F. et Madame G. une négligence certaine puisqu'ils ont attendu cinq semaines avant d'introduire la première demande de permis et plus de trois mois pour la seconde.

Enfin, cette négligence résulte également du délai de six mois intervenu entre la notification de la décision d'octroi du permis d'urbanisme, soit le 13 août 2009, et la conclusion d'un contrat d'entreprise avec la société Baobab, entrepreneur des travaux, le 20 février 2010.

Ce contrat prévoyant une durée initiale des travaux de six mois (du 1^{er} mars au 1^{er} septembre 2010), le délai mis pour la réalisation des travaux était prévisible dès la notification du congé pour occupation personnelle à Monsieur R.

Ces motifs ne peuvent donc constituer une circonstance exceptionnelle au sens de l'article 3, § 2, alinéa 4, de la loi du 21 février 1991.

7. Monsieur F. et Madame G. ne contestent pas pour le surplus ne pas avoir satisfait à l'exigence d'occupation de l'immeuble litigieux puisqu'ils reconnaissent ne s'y être installés qu'au mois de février 2011.

Ils sont dès lors redevables à Monsieur R. d'une indemnité correspondant à dix-huit mois de loyer, soit € 14.698,26 en application de l'article 3, § 2, de la loi du 21 février 1991, le montant de l'indemnité n'étant par ailleurs pas contesté.

Le jugement entrepris est par conséquent réformé.

8. Monsieur F. et Madame G. sont les parties succombantes au sens de l'article 1017 du Code judiciaire, de sorte que d'une part leur appel incident est non fondé, d'autre part, ils doivent supporter les dépens des deux instances, exposés par Monsieur R., en ce compris les indemnités de procédure. Celui-ci réclame, outre les frais de requête, € 10,00 à titre de frais de renseignements au registre national, sans toutefois établir la réalité de ces frais par aucune pièce de son dossier. Il n'y a donc pas lieu de lui accorder cette somme.

Monsieur R. liquide les indemnités de procédure à € 2.500,00 pour chaque instance, sans justifier le montant réclamé.

Il n'y a pas lieu d'accorder pour chaque instance une indemnité de procédure supérieure au montant de base prévu pour les litiges dont l'enjeu se situe entre 10.000,01 et € 20.000,00, soit € 1.210,00.

Par ces motifs

Le tribunal,

(...)

Déclare les appels recevables et statue comme suit quant à leur fondement :

Pour la lisibilité du présent jugement, réforme la décision

entreprise dans toutes ses dispositions sauf en tant qu'elle a reçu la demande originaire et statuant à nouveau, par voie de dispositions nouvelles :

Déclare la demande recevable et fondée dans la mesure précisée ci-après ;

Condamne Monsieur F. et Madame G., solidairement et indivisiblement, à payer à Monsieur R. € 14.698,26, à majorer des intérêts judiciaires ;

(...)

Note – Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d'occupation précaire : une clarification bienvenue

a) Position de la question

1. La présente décision a ceci d'instructif qu'elle place la focale sur un contrat, la convention d'occupation précaire, qui consiste à mettre un logement à disposition d'une personne *sans* qu'il s'agisse formellement d'un bail¹. Peu usité, ce type de convention monte cependant en puissance actuellement, ce qui justifie l'éclairage qui lui est ici réservé. Le rappel (succinct) des faits de la cause s'impose toutefois en prélude.

2. Un bail de 9 ans est conclu relativement à un logement qui, par la suite, passe en d'autres mains. Le nouveau propriétaire entend occuper personnellement le bien et, à cet effet, adresse au preneur un congé (avec préavis de 6 mois). À l'expiration de celui-ci, le locataire émet le souhait de prolonger de quelques mois son séjour dans les lieux, histoire d'avoir le temps d'organiser son départ. Plutôt cependant que de solliciter une « prorogation pour circonstances exceptionnelles » du contrat de location², il revendique la possibilité de conclure une convention d'occupation précaire, ce qui lui est accordé (pour une durée de moins de 2 mois). À l'échéance convenue, le locataire quitte finalement la place... mais se rend compte 12 mois plus tard que le propriétaire n'a toujours pas emménagé (ce qu'il ne fera finalement que 2,5 ans après). Or, la loi dispose que, en cas de résiliation du bail pour occupation personnelle, « les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis »³, à peine pour le bailleur de verser à son ancien cocontractant une indemnité équivalente à 18 mois de loyer⁴. C'est pour toucher celle-ci que l'ex-preneur assigne le propriétaire en justice, sans succès cependant. En degré d'appel, le jugement est toutefois réformé ; il s'agit de l'espèce annotée. Laquelle s'articule autour d'une question centrale : le fait qu'une convention d'occupation précaire ait succédé à un contrat de lo-

1. Sur ce type particulier de convention, cf. not. I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, Gand, Story Publishers, 2010, ainsi que D. MEULEMANS et al. (dir.), *Handboek bezetting ter bede. De overeenkomst van precair gebruik*, Gand, Story Publishers, 2010.

2. Prévue par l'article 11 de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil relative aux baux de résidence principale, introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (*M.B.*, 22 février 1991).

3. Art. 3, § 2, al. 3, de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

4. Art. 3, § 2, al. 4, de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil. Pour de plus amples développements, voy. not. L. HERVE, « La durée du bail de résidence principale », in G. BENOÎT et al. (dirs.), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 172 et s.

cation délie-t-il le bailleur de son obligation d'occuper le bien ? Instruisons la question.

b) La conclusion d'une convention d'occupation précaire n'annihile pas les obligations (en termes d'occupation personnelle) tirées du bail précédent

3. À cette interrogation, le tribunal civil de Bruxelles répond par la négative. Cette position ne peut qu'être approuvée. D'abord, même si le nouveau propriétaire a pris soin d'inclure dans la convention d'occupation précaire la clause suivant laquelle celle-ci agirait « en dehors de la loi du 20 février 1991 portant sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur », il n'est nullement du pouvoir des parties de s'exonérer des dispositions portées par des lois impératives (comme l'est évidemment ladite législation⁵). Seule la réalité des éléments de la relation locative est censée déterminer la nature du contrat.

Ensuite, cette convention ne fait point silence sur les conditions qui ont présidé à sa conclusion ; c'est en termes exprès qu'elle mentionne ainsi l'expiration du congé donné pour occupation personnelle (et le besoin subséquent d'une petite « rallonge » de temps), ce qui est indicatif d'un *continuum* certain entre les deux contrats. Pour le dire autrement, le locataire est parti non pas parce que la convention d'occupation précaire a pris fin mais, plus en amont, en raison du congé donné pour occupation personnelle.

Enfin, il a été officiellement tranché par la Cour constitutionnelle, contre la Cour de cassation d'ailleurs, que l'éventuel contre-préavis donné par le preneur (ensuite d'un congé donné par le bailleur pour occupation personnelle) ne dispensait aucunement le bailleur de remplir l'obligation initiale attachée à cette faculté de résiliation anticipée⁶ ; par voie de conséquence, aucun événement postérieur à l'envoi du préavis – comme ici la passation d'une convention d'occupation précaire – ne saurait décharger le bailleur de ce devoir. C'est cette perspective, uniquement, qui a justifié la dissolution prématurée du bail.

En conclusion, expose *in speciem* le tribunal civil de Bruxelles, « l'obligation d'occupation personnelle subsistait dans le chef des bailleurs ». S'il suffisait en effet de passer n'importe quel contrat pour s'affranchir de ses obligations précédentes, on susciterait de dangereuses dérives.

4. À titre surabondant, on notera encore que le pro-

priétaire avance, pour justifier son retard à intégrer le logement, la lenteur des travaux de réfection. L'argument ne saurait cependant être reçu, pour deux motifs au moins.

5. D'abord, parce que cette circonstance n'a tout simplement pas été prévue par loi, dans le cadre de la résiliation pour occupation personnelle à tout le moins ; le délai d'1 an ne saurait dès lors être allongé. Il serait abusif cependant d'en déduire que le bailleur n'a aucunement le loisir de mettre fin au bail de manière prématurée au cas où des réfections – lourdes – devraient s'avérer nécessaires ; celui-ci devra juste choisir le renon *ad hoc* (à savoir, pour travaux)⁷, ce qui n'a pas été fait ici. Ce type de renon a ceci d'avantageux pour le bailleur qu'il lui donne jusqu'à 2 ans pour effectuer les opérations annoncées, mais il s'avère moins souple que le congé pour occupation personnelle en ce qu'il est à adresser à l'expiration d'un triennat seulement⁸, et pas à tout moment⁹ ; il en résulte la tentation pour le bailleur d'invoquer l'occupation personnelle... pour mieux dissimuler son intention de faire des travaux. Le calcul est périlleux néanmoins dans la mesure où ce laps de temps d'1 an pour, à la fois, rénover le bien et l'aménager peut s'avérer fort court.

6. Certes, ensuite, le bailleur est autorisé par la loi¹⁰ à exciper d'une « circonstance exceptionnelle » pour rendre compte du défaut d'occupation personnelle dans le délai fixé mais, pas davantage, cette thèse ne convainc, pour plusieurs raisons.

Si, explique une auteure, « des retards dans les travaux peuvent [...] constituer une circonstance exceptionnelle empêchant l'occupation »¹¹, l'événement doit, sans élargir à la force majeure nécessairement, rester « imprévisible » suivant la jurisprudence¹² ; ou, à tout le moins, ces raisons « ne pouvaient être raisonnablement prévues au moment de la notification du congé », lit-on dans les travaux préparatoires¹³. Qu'en est-il ici ? Est spécifiquement invoquée par le nouveau propriétaire la lenteur dans la délivrance du permis d'urbanisme. Or, le temps long pour décrocher une telle autorisation est notoire et peut difficilement être vu comme exceptionnel¹⁴ ; c'est *anticiper* qu'il fallait faire. « L'occupation personnelle requise [par la loi] n'a été rendue impossible ni par les travaux [...] ni par le retard rencontré par les permis d'urbanisme », a estimé en ce sens le tribunal civil de Nivelles¹⁵.

5. Art. 12 de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

6. C.C., 26 novembre 2009, n° 189/2009, *Jurim Pratique*, 2014/2, p. 41, obs. N. BERNARD.

7. Art. 3, § 3, de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

8. Art. 3, § 3, al. 1^{er}, de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

9. Art. 3, § 2, al. 1^{er}, de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

10. Art. 3, § 2, al. 4, de la Section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

11. Y. MERCHERS, *Rép. not.*, t. VIII, p. 107, n° 114.

12. Civ. Mons, 11 février 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 362.

13. Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives au bail à loyer, rapport fait au nom de la Commission de la Justice, réponse du ministre, Sénat, 1990-1991, n° 1190/2, p. 39.

14. « Son existence [à la circonstance exceptionnelle] ou, à tout le moins, sa répercussion sur l'obligation d'occupation ne devait pas être connue au moment où le congé a été donné : en effet, cette connaissance aurait dû amener le bailleur à ne pas donner congé et ôterait à cette circonstance son caractère justificatif. » (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p. 137).

15. Civ. Nivelles, 3 février 2009, *J.J.P.*, 2011, p. 350.

En second lieu, et plus fondamentalement, le tribunal note que le propriétaire a fait montre d'une « négligence certaine », en attendant d'abord 5 semaines (depuis la passation de l'acte authentique) pour introduire une première demande de permis, 3 mois ensuite pour formuler une nouvelle demande (consécutivement à la décision de refus initiale), 6 mois encore (à partir de la délivrance du précieux permis) pour conclure un contrat d'entreprise, ...¹⁶. Au total, on l'a dit, 2,5 ans se sont écoulés entre l'expiration du préavis et l'installation ; c'est beaucoup trop.

Pour le surplus, enfin, on notera que l'article de loi sur les circonstances exceptionnelles est, comme toute exception, à interpréter strictement.

c) La fortune actuelle de la convention d'occupation précaire

7. Impossible de refermer cette (courte) note sans évoquer la fortune actuelle que rencontre la formule de la convention d'occupation précaire, dans le domaine par exemple de l'occupation – illégale ou non – de bâtiments vides. Loin de les combattre aveuglément, les pouvoirs publics ont compris aujourd'hui la plus-value qu'ils pouvaient retirer de certains squats (dans le parc social entre autres). Les avantages sont même mutuels : les occupants trouvent ainsi à se loger, ne serait-ce que provisoirement, et le propriétaire de son côté évite une dégradation trop rapide de l'habitation tout en échappant à la taxe communale sur l'inoccupation et/ou à l'amende régionale en la matière¹⁷. Ainsi, en se limitant aux expériences menées en Région bruxelloise, des autorités telles que Infrabel (le gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire belge)¹⁸, des sociétés de logement social¹⁹ ou encore la Région wallonne²⁰ ont non seulement toléré la présence de squatteurs au sein de leur immeuble mais, surtout, *ont passé contrat avec eux*, histoire de pérenniser le séjour des intéressés. En fait de contrat, il ne s'agit certes « que » de conventions dites d'occupation précaire, qui prévoient le départ des occupants dès que le projet de rénovation du bien aura pris de la consistance, mais force est de constater que, plusieurs années après, les occupants sont toujours là... pour la raison

simple que, généralement, les travaux n'ont toujours pas débuté !

8. Signe indubitable de l'« officialisation » progressive de la convention d'occupation précaire et de son intégration dans l'arsenal juridique existant, le Code bruxellois du logement a autorisé en 2013²¹ les sociétés immobilières de service public (S.I.S.P.) à conclure de tels contrats relativement aux biens laissés vacants pour raison de travaux à venir²². De toute façon, ces biens seraient restés vides autrement ; autant dès lors y héberger des ménages en difficulté, ce qui, par surcroît, engendrerait quelques rentrées locatives (certes faibles au regard de l'investissement consenti par le bailleur social pour rendre le bien conforme aux exigences minimales de sécurité). Une triple condition encadre cependant cette faculté. D'abord, est requis l'accord de l'autorité de tutelle, à savoir la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (S.L.R.B.). Ensuite, ce type particulier de contrat ne peut porter que sur des biens « dont la rénovation est programmée » ; il s'agit en effet d'éloigner la tentation pour certaines sociétés de logement d'installer des occupants dans ses biens vides et de passer avec eux une telle convention à seule fin d'échapper au processus de réhabilitation de l'immeuble social. Enfin, et c'est la dernière condition, un accompagnement social doit être prodigué aux occupants, par un « intervenant extérieur à la S.I.S.P. » ; à défaut, le désordre risque de s'installer. Pour veiller au respect de ces exigences, « l'encadrement » de ces mises à disposition fait désormais partie des missions de tutelle assumées par la S.L.R.B.²³.

Eux aussi, les logements dits de transit gérés par les agences immobilières sociales sont gouvernés en Région bruxelloise par des contrats de ce type. « Destinés », suivant la définition officielle donnée par le code, « à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré »²⁴, ces logements ne sont *pas* assujettis à la loi sur les baux de résidence principale ; il n'est que de se référer à l'obligation d'occuper effectivement le logement par exemple²⁵, à la durée maximale – 18 mois²⁶ – du contrat²⁷ ou encore aux délais – passablement réduits – de préavis²⁸. D'ailleurs, le texte

16. Coïncidence piquante : l'expression « une certaine négligence » (dans le chef du propriétaire désireux de rénover son bien) est aussi utilisée par Civ. Nivelles, 3 février 2009, *J.J.P.*, 2011, p. 349, à l'appui du refus par le juge de reconnaître un quelconque caractère exceptionnel à l'octroi tardif du permis d'urbanisme.

17. Cf. pour un panorama général N. BERNARD, « Le cadre réglementaire de la lutte contre la vacance immobilière à Bruxelles : entre ombre(s) et lumière(s) », in N. BERNARD (dir.), *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques*, Bruxelles, la Charte, 2011, pp. 3 et s.

18. Occupation du 124 rue du Progrès.

19. Comme le Foyer forestois, leder zijn huis ou encore le Foyer etterbeekois. On lira le détail de ces expériences dans Chr. DOULKERIDIS, « Le point de vue du ministre en charge du logement », in N. BERNARD (dir.), *Les expulsions de logement*, Bruxelles, la Charte, 2011, pp. 209 et s.

20. Occupation du 123 rue Royale.

21. Art. 67, 8°, du Code bruxellois du logement, tel que modifié par l'ordonnance du 11 juillet 2013 (*M.B.*, 18 juillet 2013, err. 26 juillet 2013). Voy. aussi art. 61, al. 2, 5° et 6°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

22. Malgré la préexistence des expériences d'occupation dans le logement social, l'action législative de la Région conserve toute son utilité, à un double titre. Elle pose des balises pour les initiatives existantes et, dans le même temps, apporte une sécurité juridique propre à assurer au mécanisme l'extension qu'il mérite.

23. Art. 41, 16°, du Code bruxellois du logement.

24. Art. 2, § 1^{er}, 22°, du Code bruxellois du logement.

25. Art. 1^{er}, al. 5, de la convention-type d'occupation de logement de transit telle qu'annexée (V) à l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales (*M.B.*, 28 mars 2008).

26. Voy. pour une application J.P. Bruxelles, 29 octobre 2013, *J.J.P.*, 2014, p. 187 : « Les contrats successifs d'une durée totale de 18 mois ne peuvent pas être considérés comme des contrats de bail : il s'agit d'une occupation précaire (ou de plusieurs occupations précaires successives) avec une durée maximale de 18 mois qui ne peut, pour aucun motif être dépassée. »

27. Art. 2, al. 2, de la convention-type d'occupation de logement de transit.

28. Art. 2, al. 3 et 4, de la convention-type d'occupation de logement de transit.

de loi n'évoque pas la figure du « bail » dans ce cadre-là, mais bien la « convention d'occupation »²⁹, régime locatif propre et distinct. « La présente convention d'occupation de logement de transit n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer », confirme le contrat-type³⁰.

La convention d'occupation précaire est également utilisée par des acteurs institutionnels en Wallonie, comme le Fonds du logement des familles nombreuses. Le but, ici aussi, est de donner un usage – fût-ce temporaire – à des bâtiments en attente de réfection³¹.

Last but not least, les logements de transit wallons³² (pas nécessairement développés ici par les agences immobilières sociales) sont à leur tour régis par de tels contrats³³. Comme à Bruxelles, cependant, la philosophie est autre puisqu'il s'agit de « tester » (par le recours à une ou plusieurs conventions d'occupation précaire) un locataire en proie à des difficultés sociales avant de lui proposer, en cas d'évaluation positive, une relation locative davantage pérenne³⁴.

9. On le voit, la convention d'occupation précaire n'a plus rien de l'instrument marginal ; elle s'est imposée graduellement comme cet outil juridique souple dont les opérateurs ont parfois besoin pour conférer à certains espaces bâtis une affectation non définitive, évolutive avec le temps. Reste, naturellement, à s'assurer que le recours croissant à ce schéma peu rigide ne dissimule pas une volonté des pouvoirs publics de se

soustraire à la rigueur des règles en matière de bail (de résidence principale notamment), lesquelles sont autrement protectrices des intérêts du preneur, faut-il le rappeler³⁵. Signalons, de toute façon, que des circonstances spécifiques et objectives doivent présider à la signature d'une telle convention (public déterminé, besoin particulier, etc.)³⁶. Et, traditionnellement, cette convention est marquée par certains éléments caractéristiques : courte durée³⁷, indemnité d'occupation (même faible, il en faut une³⁸), possibilité de recouvrer la jouissance du bien à tout instant (c'est d'ailleurs ce qui fonde la « précarité » de la convention³⁹), caractère provisoire⁴⁰, délai de préavis réduit⁴¹ (mais pas nul pour autant⁴²), renon pas spécialement motivé⁴³, etc. ; c'est qu'il importe de distinguer ce contrat qui de la location, qui du prêt à usage (ou commodat)⁴⁴, qui encore de l'occupation sans titre ni droit⁴⁵. Au besoin, le juge n'hésitera pas à requalifier la convention d'occupation précaire (en bail notamment⁴⁶), au vu de l'intention réelle des parties⁴⁷ ; ou, en sens inverse, le magistrat verra une occupation précaire là où les cocontractants avaient prétendu conclure un bail (commercial⁴⁸, à ferme⁴⁹,...).

10. En guise de conclusion, une méprise reste à éviter. Certes, la convention d'occupation précaire accuse d'évidentes similitudes avec le bail de droit commun, notamment du point de vue de l'objet (la mise à disposition d'une habitation contre paiement) et de la liberté contractuelle conférée aux parties (extensive). Pour autant, il faut soigneusement se garder d'assimiler les régimes juridiques associés à ces deux notions. Au-delà des éléments de distinction déjà soulevés, on relèvera que la convention d'occupation précaire n'est régie par aucune législation (elle est dite « innommée »⁵⁰), alors qu'une section entière du Code civil⁵¹ est dédiée au bail de droit commun, trouvant à s'ap-

29. Art. 120, § 2, al. 4, 5°, du Code bruxellois du logement.

30. Art. 1^{er}, al. 6, de la convention-type d'occupation de logement de transit. Le « Titre III » (du Livre III du Code civil) auquel cette disposition renvoie a cependant trait aux « obligations conventionnelles » en général, de sorte qu'il n'est pas exclu que l'auteur du texte ait plutôt entendu référer au Titre VIII dédié, lui, au contrat de louage spécifiquement.

31. Voy. sur cette expérience-pilote G. LONGREE, « Le contrat d'occupation précaire : une convention trop méconnue », in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation. Quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 327 et s.

32. Art. 36, al. 2, 5° et 6°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Voy. aussi art. 61, al. 2, 5° et 6°, du même code.

33. Art. 8, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit (M.B., 10 avril 2012).

34. Cf. sur le thème P.-E. HERIN, « Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit », in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation. Quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 335 et s.

35. Voy. not. A. PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », *Mouv. comm.*, 2012, n° 12, pp. 25 et s.

36. Cf. entre autres J. HERBOTS, « Over het beleid van de rechter en de wetsonduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bede », *Liber Amicorum Walter Van Gerven*, Deurne, Kluwer, 2000, pp. 247 et s.

37. Voy. a contrario, Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 211 et Civ. Anvers, 4 juin 2012, *T.B.O.*, 2014, p. 153.

38. J.P. Hal, 2 juin 2010, *Huur*, 2011, p. 119 ; J.P. Bruxelles, 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, obs. A. VANDEBURIE ; Civ. Tournai, 14 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1101 et Civ. Liège, 16 avril 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1797. Contra : J.P. Louvain, 25 septembre 2003, *Huur*, 2003, p. 200 et Civ. Tournai, 2 décembre 1997, *Rev. dr. rur.*, 1998, p. 158.

39. À savoir qu'aucune garantie quant à la durée ou la stabilité de la relation

contractuelle ne peut être offerte à l'occupant (J.P. Westerloo, 16 décembre 2002, *Huur*, 2004, p. 85, note et J.P. Louvain, 25 septembre 2003, *Huur*, 2003, p. 200 et J.P. Bruxelles, 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 486, obs. A. VANDEBURIE). À cet égard, les conventions d'occupation précaire « institutionnalisées » par les pouvoirs publics dans le cadre des logements de transit (voy. *supra*, n° 8) se révèlent être en porte-à-faux avec ce principe, en ce que les durées prévues dans le contrat doivent impérativement être respectées ; voy. not. J.P. Grâce-Hollogne, 30 mai 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1815.

40. J.P. Turnhout, 18 novembre 2013, *Huur*, 2014, p. 132. Cf. entre autres J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire » (obs. sous Comm. Gand, 22 décembre 2009), *R.G.D.C.*, 2011, pp. 164 et s.

41. J.P. Westerloo, 16 décembre 2002, *Huur*, 2004, p. 85, note.

42. J.P. Tirlemont, 16 août 2010, *Huur*, 2011, p. 36.

43. Voy., dans un registre approchant, J.P. Mouscron, 29 septembre 1997, *J.J.P.*, 2000, p. 285.

44. Art. 1875 et s. C. civ.

45. En sens inverse, voy. J.P. Roulers, 5 juillet 2005, *J.J.P.*, 2006, p. 266. Cf. aussi J.P. Tournai, 10 juillet 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2005.

46. Notamment, Civ. Anvers, 4 juin 2012, *T.B.O.*, 2014, p. 153 et Civ. Termonde, 28 juin 2012, *Huur*, 2012, p. 211. Cf. aussi J.P. Gand, 30 janvier 1998, *T.G.R.*, 1999, p. 98.

47. Civ. Bruxelles, 1^{er} février 2008, *Res. jur. imm.*, 2008, p. 307.

48. J.P. Arendonk, 18 juin 2013, *R.W.*, 2013-2014, p. 993, note. Cf. aussi Civ. Bruges, 5 février 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 111.

49. Civ. Tongres, 27 juin 2011, *Rev. dr. rur.*, 2012, p. 376. Voy. égal. J.P. Audegarde, 3 juin 2009, *J.J.P.*, 2011, p. 337 ; J.P. St-Trond, 21 février 2006, *Rev. dr. rur.*, 2007, p. 121 et Civ. Namur, 18 octobre 1999, *Act. jur. baux*, 2000, p. 62.

50. I. SNICK, *Occupation précaire*, Gand, Story Publishers, 2010, p. 12.

51. Section 1 (« Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles ») du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil.

pliquer qui aux secondes résidences, qui aux chambres d'étudiants, qui aux lieux de villégiature, etc. ; et, à défaut de clause les contredisant dans le contrat, les articles 1714 à 1762^{bis} du code forment bien la loi – intangible – des parties. Ensuite, ledit droit commun n'est pas intégralement d'essence supplétive puisque, en matière notamment de charges locatives⁵², de répétition d'indu⁵³ ou encore d'état des lieux⁵⁴, les dispositions contractuelles contraires sont « nulles » (ou, concernant l'indexation, « réductibles » au prescrit légal⁵⁵). Enfin, les logements inclus dans

un bail (qu'il soit de droit commun ou de résidence principale d'ailleurs) doivent respecter la batterie de normes régionales de salubrité, auxquelles échappent cependant les biens visés par une convention d'occupation précaire pour la raison simple que ces derniers ne sont pas mis en « location » spécifiquement⁵⁶.

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis, Bruxelles

Gerechtelijk privaatrecht – Droit judiciaire privé

Tribunal de police de l'arrondissement de Dinant, 10 mars 2014

Siège: S. Goffin

Plaid: Me S. Depauw, Me B. Castaigne *loco* Me G. Adam

En cause de: P.B./S.V.W.

Dépens – Indemnité de procédure – Avocats soumis à la T.V.A. – Accès au juge

Gerechtskosten – Rechtsplegingsvergoeding – BTW-plicht advocaten – Toegang tot de rechter

L'assujettissement à la T.V.A. des prestations d'avocats a entraîné une augmentation substantielle des honoraires pour certains justiciables. Malgré cette augmentation, les montants prévus pour l'indemnité de procédure n'ont pas été modifiés. Pour ce motif, le tribunal déclare fondée l'action de la partie triomphante tendant à une augmentation de 21 % du montant de l'indemnité de procédure.

De invoering van de BTW-plicht voor de prestaties verricht door advocaten heeft de advocatenhonoraria aanzienlijk doen toenemen voor sommige rechtzoekenden. Ondanks die stijging van kosten van procesbijstand werden geen wijzigingen aangebracht aan de bedragen van de rechtsplegingsvergoeding. Om die reden acht de rechtbank de vordering van de in het gelijk gestelde partij tot verhoging van het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding met 21 % gegrond.

.....

(...)

Décision du tribunal

Le Tribunal prononce le jugement suivant :

La demande introduite par Monsieur P.B. est déclarée irrecevable.

En conséquence, condamne Monsieur P.B. aux dépens de Monsieur S.V.W., liquidés pour la somme de € 532,40.

Motivation de la décision

Objet de la demande :

L'action vise à voir Monsieur S.V.W., condamné à payer, au profit de Monsieur P.B., la somme principale de € 1.500 à majorer des intérêt compensatoires aux taux légaux du 16 février 2012 à la date du jugement puls des intérêts moratoires jusqu'au complet paiement.

Discussion :

La partie demanderesse estime que la partie défenderesse est responsable du dommage subi à son véhicule lors de l'accident de circulation du 16 février 2012 à Florennes. Alors qu'il était sorti d'un parking et avait reprise sa place normale sur la chaussée, le véhicule de la partie défenderesse est venu la percuter.

La partie défenderesse soulève à titre principal l'irrecevabilité de la demande à son encontre puisqu'elle n'est que propriétaire du véhicule impliqué et pas conductrice de celui-ci au moment des faits. Elle ne peut donc être tenue pour responsable de l'accident. A titre subsidiaire, elle fait valoir que l'entière responsabilité de l'accident incombe à la partie demanderesse qui ne lui cède pas la priorité alors qu'elle sort d'un parking au moment des faits.

Position du tribunal :

A juste titre, la partie défenderesse soulève le problème de la recevabilité de la demande introduite à son encontre dans la mesure où elle n'a pas qualité pour y répondre, n'étant que propriétaire du véhicule impliqué et non pas l'auteur de l'accident.

L'article 17 du Code judiciaire « s'applique à toute forme de demande, ce qui a pour conséquence logique que le deman-

52. Art. 1728^{ter}, § 2, C. civ.

53. Art. 1728^{quater}, § 2, C. civ.

54. Art. 1730, § 3, C. civ.

55. Art. 1728^{bis}, § 2, C. civ.

56. « Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement

[...] » (art. 5, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement). Dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable, en revanche, ni l'article 3 (fixant les normes) ni les articles 5 et s. (arrétant la procédure de vérification de celles-ci) ne cantonnent le respect dû aux règles régionales de salubrité au parc locatif ; il en va de même en Région flamande (voy. art. 5 et 15 à 20^{quinquies} du Code flamand du logement).