

Durée :  $\frac{1}{2}$  seuls ou 1H avec présence animateur  
Profil participants : être à l'aise avec la lecture de documents écrits

## FICHE-OUTIL : CAS PRATIQUE JURIDIQUE BELGE

### Objectifs

*Amener les participants à s'intéresser aux aspects juridiques d'un problème. Leur montrer que c'est possible, même si ce n'est pas forcément simple, de se plonger dans le droit et qu'on peut même se prendre au jeu...*

*Leur permettre de se confronter en direct à des textes de droit, de les manipuler pour pouvoir se familiariser un peu avec la matière. Leur proposer dès lors des éléments de méthode pour chercher un texte de droit et le déchiffrer plus facilement.*

*Leur montrer que le droit peut venir renforcer une action collective : parce qu'on trouve des arguments nouveaux qui vont permettre de donner une autre dimension et plus de force à la lutte, parce qu'on se rend compte que le droit fait blocage, qu'il est nécessaire de le faire évoluer et qu'il faut orienter la stratégie dans ce sens, etc.*

### Techniquement

- Le travail se fait en sous-groupes d'environ 5 à 6 personnes.
- Une « table ressource » sur laquelle sont disposés divers documents juridiques doit être préparée avec : des textes et codes nécessaires à la réalisation de chaque cas pratique et/ou d'autres textes de droit, si possible de nature diverse : (lois, règlements, conventions internationales, Journal Officiel, décisions de justice, ...).
- Si la salle dispose d'un accès à Internet, il est indiqué aux participants qu'ils peuvent aussi effectuer des recherches de textes sur Internet.

### Éléments pour l'animation du travail et rôle du formateur :

*Le ou les formateurs tournent entre les différents sous-groupes. Ils prennent si possible un temps dans chaque sous-groupe pour donner les éléments d'explication suivants : comment est organisé un code ? Comment chercher un article de loi dedans ? Comment lire un jugement (explication des principales expressions employées, ...), comment le juge rend-il sa décision ? (voir dossier fiches appui F3 et fiche outil J). Ces éléments sont ensuite repris en plénière.*

**Récapitulatif du travail à faire pour les participants à chacune des étapes de travail et des interventions et rapports du formateur :**

\* **ETAPE I :** L'animateur distribue le cas pratique. Les participants doivent comprendre le problème d'insalubrité qui s'est posé à Monsieur Leloup (nom fictif). Puis ils élaborent collectivement les arguments qu'ils lui suggèrent d'avancer pour se défendre en justice.

\* **ETAPE II :** L'animateur met à disposition les divers outils de droit qui peuvent leur permettre d'élaborer plus finement leur argumentation (codes du logement - constitution belge - etc.) Ils peuvent alors compléter leur premier travail en faisant références à ces diverses sources.

**Apport formateur :** Comment lire un jugement (explication de la structure et des principales expressions employées,... à comment le juge rend-il sa décision ?

\* **ETAPE III :** L'animateur distribue le jugement qui a été rendu. Il en explique les mots complexes. Les participants comparent leurs arguments à ceux du juge. L'animateur peut attirer l'attention des participants sur les aspects méthodologiques lorsqu'un problème juridique se pose : la question de la **PREUVE**. (ici = visite par un expert + factures si travaux).

**Apport formateur :** Comment chercher un texte, d'où vient la loi (et différence entre les différentes normes), comment est organisé un code, comment chercher un article de loi dedans, nécessité de travailler avec un code à jour, etc. (***renvoi aux fiches « repères »***).

**Apport formateur :** attire l'attention des participants sur l'existence de différents tribunaux, de procédures rapides, de la possibilité pour une association pour un collectif d'agir en justice (***renvoi aux fiches « repères »***).

*Lors de la synthèse du travail en plénière, revenir sur l'importance du travail collectif dans cette étape de confrontation au droit, de recherche et de construction d'arguments :*

- \* *Chacun, même s'il ne connaît rien au droit, a son point de vue à apporter, peut trouver des arguments nouveaux, etc.*
- \* *C'est aussi parce que les militants se seront impliqués dans cette étape du travail qu'ils seront plus motivés pour rester mobilisés jusqu'au bout.*



Socrates

Juristes-Solidarités  
Fundación Iberoamericana de Derechos Humanos  
Comunita Capodarco di Roma  
Habitat et Participation

## ETUDE DE CAS LE LOGEMENT INSALUBRE DE MONSIEUR L



Monsieur et Madame L ont signé un contrat de location le 23 juillet 2002 pour un logement situé à Liège.

Après quelques semaines d'habitation, ils se rendent compte de problèmes importants liés à leur logement et notamment de problèmes d'humidité.

Ils décident alors d'écrire une lettre par recommandé à la société qui gère la location en septembre 2002. Cette société envoie à son tour une lettre recommandée à la propriétaire en octobre 2002.

Finalement, ayant des problèmes de santé, Monsieur L va voir un médecin qui déclare que le logement est dangereux pour lui.

Puisque la propriétaire ne fait toujours rien, Mr et Mme L décident de lutter eux-mêmes contre l'insalubrité de son logement et réalisent certains travaux.

Ami(e) de Monsieur et Madame L, vous leur conseillez de porter l'affaire devant la justice.

- *Quels arguments leur conseillez-vous d'utiliser pour se défendre ?*
- *Quels documents doivent-ils posséder ?*
- *Quelles démarches devraient-ils effectuer ?*

# JUGEMENT

Justice de Paix Liège III  
25 août 2003

## /1/ OBJET DE L'ACTION

Attendu que l'objet de l'action consiste :

- à voir le bail conclu entre les parties résilié au 31 août 2003 aux torts de la défenderesse ;
- à la restitution de la garantie locative ;
- à l'octroi à titre d'indemnité pour trouble de jouissance de la moitié des loyers depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2002 jusqu'à la rupture du bail ;
- et à l'indemnisation du préjudice subi à raison des infiltrations d'eau, soit une somme provisionnelle de 9.041,92 €.

## /2/ LES FAITS

Le 23 juillet 2002, les demandeurs ont conclu un contrat de bail en sous-location avec la SA « X » locataire d'un immeuble d'habitation sis rue ... à 4000 Liège.

Attendu que dès le 22 septembre 2002, soit deux mois après la signature de ce contrat, les demandeurs ont écrit par lettre recommandée à leur bailleur pour dénoncer certains manquements, ainsi qu'un important problème d'humidité (voir pièce n°4 du dossier des demandeurs).

Attendu que ces réclamations ont été relayées le 14 octobre 2002 par le locataire principal à la propriétaire de

l'immeuble Mme S.-L. par courrier recommandé (cf. : pièce n°5 du dossier des demandeurs).

Attendu que, dans des circonstances ignorées des parties actuellement en présence, il fut mis un terme au contrat de bail initial liant la propriétaire au locataire principal, la société « X ».

Attendu que la défenderesse, héritière de la propriétaire initiale, a demandé aux concluants de signer un nouveau contrat de bail, ce qui fut fait le 27 janvier 2003, avec effet rétroactif le 1<sup>er</sup> novembre 2002 (cf. : pièce n°7 du dossier des demandeurs).

Attendu que d'après les demandeurs nonobstant le courrier recommandé du 14 octobre 2002 la propriétaire n'a effectué aucun des travaux nécessaires pour tenter de remédier à la situation qui lui était dénoncée.

## /3/ DISCUSSION

Attendu que la vue des lieux effectuée le 13 juin 2003 en présence de l'expert (...) a permis de déterminer qu'il y a avait des traces d'humidité de trois ordres, c'est-à-dire :

- a) au rez-de-chaussée, de l'humidité de type ascensionnel se manifeste (...)
- b) en façade, de l'humidité est également constatée à la base du mur (...)

c) à l'étage, les parties obliques des plafonds, (...)

L'expert estime qu'une ventilation conséquente des locaux améliorerait la situation, mais que l'humidité ambiante des lieux ne permet pas un assèchement par aération.

(...)

Attendu que l'état des lieux d'entrée du 23 juillet 2002 faisait déjà état de problèmes d'humidité et ceux-ci avaient été dénoncés au bailleur locataire principal par courriers recommandés des 22 septembre 2002 et 19 octobre 2002.

Attendu que la défenderesse a délégué sur place un expert de sa compagnie d'assurance, Mr M., qui conclut, dans un rapport du 28 avril 2003, que « les dommages sont dus à une humidité ambiante causée par un défaut d'aération et certainement de chauffage provoquant une condensation importante au niveau des murs extérieurs du premier étage. (...) Des dommages sont également aggravés par un manque d'aération. Ce dossier peut être classé sans suite ».

Attendu qu'aucun des travaux d'assainissement dénoncés par les locataires n'ont été entrepris si ce n'est : le remplacement des châssis simple vitrage par des doubles vitrages ; remplacement d'une porte d'entrée ; (...)

Attendu cependant que rien n'a été entrepris concernant l'humidité ambiante dont se plaignent les demandeurs depuis le 22 septembre 2002, soit deux mois après leur entrée dans les lieux.

Attendu, au surplus, qu'un constat médical daté du 15 avril 2003 émanant du Dr. C. M.-F. constate au domicile des demandeurs : une odeur de cave dans toute la maison ; des taches d'humidité dans toutes les pièces ; une salle de bain noire d'humidité ; des habits tous moisissés dans la penderie d'en haut.

Pour ce médecin, ce logement est insalubre et dangereux pour la santé des personnes souffrant des poumons.

(...)

Attendu que c'est à bon droit que les concluants demandent la résiliation du bail, un trouble de jouissance et la réparation de leurs dommages dus à cette humidité.

#### A) QUANT AU TROUBLE DE JOUISSANCE

Attendu que l'immeuble ne répond manifestement PAS au prescrit en matière de salubrité et d'habitabilité ; que les demandeurs ont dénoncé cette situation à leur bailleur sans que ce dernier ne réagisse adéquatement.

Attendu que vu ce défaut de réaction, les demandeurs sont en droit de solliciter une indemnité pour trouble de jouissance depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2002, soit la première échéance suivant leur lettre recommandée du 14 octobre 2002 jusqu'à résiliation du bail.

Que cette indemnité doit couvrir également la période couverte par le bail conclu avec la nouvelle propriétaire qui fixait un loyer mensuel de 400 € à dater du 1<sup>er</sup> février 2003, le loyer étant

indexé sur base de l'indice du mois de novembre 2002 alors que l'ancien loyer était de 322,25 €.

Attendu que ce bail prévoyait la disponibilité d'un garage lequel n'a jamais été construit.

Qu'eu égard à ce manque, les demandeurs ont continué à verser le montant du loyer initial sans protestation de la bailleuse.

Attendu que compte tenu des importants problèmes d'humidité et des divers désagrément subis (absence d'aération dans la cuisine, hotte ne fonctionnant pas, risques électriques, odeurs, etc.), il y a lieu d'octroyer aux demandeurs une somme de 160 € par mois en guise de trouble de jouissance.

## **B) QUANT AUX DOMMAGES SUBIS**

Attendu que les demandeurs ont déposé différents devis concernant le nettoyage et la réparation de leurs biens compte tenu de l'humidité (pièces 10,11 et 12 du dossier des demandeurs).

Attendu que le bon de commande n°001125 des établissements S.-T., pour un montant de 4.917 € n'est ni daté, ni signé, que les demandeurs ne déposent pas de facture acquittée concernant ce dommage non plus que l'offre du 10 avril 2003 concernant un matelas pour une somme de 175 €.

Attendu que les autres postes réclamés ne sont pas non plus prouvés par pièces, la pièce 12 (...) nettoyage n'étant qu'un devis du 12 avril 2003 et non une

facture.

Attendu qu'il y a cependant lieu d'accorder provisionnellement une somme de 1.000 € ex aequo et bono jusqu'à ce que les demandeurs puissent faire la preuve complètes des dommages subis.

(...)

## **PAR CES MOTIFS,**

Nous, juge de Paix, statuant contradictoirement.

Disons l'action recevable et fondée.

Disons que le bail avenü entre parties et relatif à un immeuble sis à 4000 Liège, rue (...), résilié à la date du 31 août 2003.

Condamnons la défenderesse à verser aux demandeurs une somme de cent soixante € par mois à titre de trouble de jouissance du 01.11.2002 jusqu'à résiliation du bail.

Condamnons la défenderesse à verser aux demandeurs une somme provisionnelle de mille euros ex aequo et bono à titre de dommages et intérêts.

Disons les condamnations portables et le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement.

Réservons à statuer sur le surplus et les dépens et renvoyons la cause au rôle général.

## VOCABULAIRE

**Attendu que** = étant donné que

**Les parties** = les personnes en conflit

**Résilier un bail** = mettre fin au contrat de bail

**Trouble de jouissance** = on dit qu'on jouit, qu'on profite du logement où on habite. S'il y a un problème, on ne peut plus en profiter, il y a 'trouble de jouissance'.

**Défenderesse** (défendeur) = celle qui se défend d'une attaque faite par un **demandeur** (ou une demanderesse)

**Préjudice** = un tort subi, un problème subi.

**Provisionnelle(ment)** = à titre provisoire au vu des problèmes. La juge ne sait pas dire de manière exacte combien la propriétaire devra payer, mais indique qu'elle doit au moins verser une provision peut-être plus si les locataire peuvent en apporter la preuve.

**Lettre recommandée** = lettre 'normale' qu'on va porter au guichet de la poste pour qu'elle soit envoyée sous forme recommandée (avec un accusé de réception disant qu'elle a effectivement été envoyée, mais aucune information sur le contenu de la lettre).

**Manquements** = manques, erreurs (la propriétaire n'a pas réagi suite à la lettre concernant l'humidité du logement. Elle a 'manqué' à ses devoirs de propriétaire).

**Les concluants** = ceux qui prouvent, qui avancent une argumentation (donc ce sont les demandeurs ou leur avocat qui les représente)

**Effet rétroactif** = bien que le nouveau bail ait été signé en janvier 2003, on estime qu'il est valable depuis novembre 2002 (effet rétroactif = qui agit sur le passé).

**Nonobstant** = malgré

**Classer sans suite** = un avis a été donné, mais n'a pas été suivi (on n'a pas donné de suites à l'avis de l'expert). D'où le dossier est classé sans qu'aucune action ne soit entamée.

**À bon droit** = avoir le droit avec soi, donc gain de cause.

**! C'est à partir de cette phrase que l'on peut connaître la décision de la juge !**

**Domages (réparation de)** = on a subi un tort (une perte, un dommage), on a été lésé et on demande une réparation (financière ou en nature) suite à ce tort subi.

**Prescrit en matière de salubrité et d'habitabilité** = ce que prescrit, ce que dit la réglementation par rapport au problème de salubrité (si le logement est sain) et d'habitabilité (si on peut habiter le logement, étant donné certains critères)

En Région bruxelloise : aller sur le portail <http://portail.irisnet.be> et plus particulièrement dans l'espace citoyen

En Région wallonne (DGATLP) : des Agences Info-Conseil-Logement peuvent vous aider (une par province) avec un numéro général : 081/33.23.10 - [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)

**Adéquatement** = convenablement, réagir comme il faudrait le faire.

**Solliciter** = demander de façon très chic !

**Facture acquittée** : lorsque l'on achète quelque chose (un bien ou un service), on reçoit une facture qui donne le montant de ce qui est à payer. Une facture est acquittée lorsqu'elle est payée. Le mieux est de payer via un compte en banque, l'extrait de banque étant une preuve du paiement de cette facture.

**Prouvé par pièce** = pour qu'un juge puisse rendre un jugement, il lui faut lui fournir des preuves de ce qu'on avance. Ces preuves sont versées au dossier. Chaque pièce (une arme du crime, une lettre de mon amant, etc.) est numérotée et peut être acceptée ou rejetée (ici le bon de commande est refusé car ni signé ni daté).

**Ex Aequo et bono** = être juste, équitable. La juge rend sa décision en fonction de l'équité, de son sentiment de justice.

**Statuer contradictoirement** = juger en présence des deux parties (les demandeurs d'un côté, et la défenderesse de l'autre).

**Une action recevable et fondée** = l'action d'aller en justice est dite '*recevable*' c'est-à-dire que la juge est compétente pour connaître l'action et '*fondée*', c'est-à-dire que la juge estime que l'action est juste en droit.

**Domages et intérêts** = la somme due par une personne qui doit réparer le dommage qu'elle a causé (dont l'intérêt qui compense le dommage subi).

**Condamnations portables** = les sommes doivent être payées au domicile de ceux qui ont gagné le procès, des créanciers, des demandeurs.

**Jugement exécutoire** = qui peut être exécuté (cachet sur le jugement).

**Recours** = la propriétaire ou les locataires pourraient ne pas être d'accord avec ce jugement et introduire un 'recours', donc demander à un autre juge de revoir l'affaire en espérant que le jugement leur soit plus favorable. (cfr fiches repères).

**Sans caution ni cantonnement** = les demandeurs ne doivent pas donner de garantie (une partie de l'argent qu'ils ont gagné sur un compte), même si la propriétaire fait appel.

**Le surplus et les dépens** = 'le surplus' signifie que la juge a obligé la propriétaire à payer 1000 €, mais si les locataires peuvent prouver qu'ils ont fait des dépenses supplémentaires (surplus), la juge pourrait revoir la somme totale à payer. Les '*dépens*', ce sont les dépenses qui sont liées au fait d'avoir été en justice (frais de procédure)

**Le rôle général** = c'est le registre où toute affaire est numérotée.

## Quelques extraits de la Constitution belge



*Art.* **15**

---

Le domicile est inviolable; aucune visite domiciliaire ne peut avoir lieu que dans les cas prévus par la loi et dans la forme qu'elle prescrit.

*Art.* **16**

---

Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité.

*Art.* **17**

---

La peine de la confiscation des biens ne peut être établie.

*Art.* **23**

---

Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. A cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

- 1° le droit au travail et au libre choix d'une activité professionnelle dans le cadre d'une politique générale de l'emploi, visant entre autres à assurer un niveau d'emploi aussi stable et élevé que possible, le droit à des conditions de travail et à une rémunération équitables, ainsi que le droit d'information, de consultation et de négociation collective;
- 2° le droit à la sécurité sociale, à la protection de la santé et à l'aide sociale, médicale et juridique;
- 3° le droit à un logement décent;
- 4° le droit à la protection d'un environnement sain;
- 5° le droit à l'épanouissement culturel et social.

· **Art.** **26**

---

Les Belges ont le droit de s'assembler paisiblement et sans armes, en se conformant aux lois qui peuvent régler l'exercice de ce droit, sans néanmoins le soumettre à une autorisation préalable. Cette disposition ne s'applique point aux rassemblements en plein air, qui restent entièrement soumis aux lois de police.

· **Art.** **27**

---

Les Belges ont le droit de s'associer; ce droit ne peut être soumis à aucune mesure préventive.

· **Art.** **28**

---

Chacun a le droit d'adresser aux autorités publiques des pétitions signées par une ou plusieurs personnes.  
Les autorités constituées ont seules le droit d'adresser des pétitions en nom collectif.

· **Art.** **29**

---

Le secret des lettres est inviolable.  
La loi détermine quels sont les agents responsables de la violation du secret des lettres confiées à la poste.

· **Art.** **30**

---

L'emploi des langues usitées en Belgique est facultatif; il ne peut être réglé que par la loi, et seulement pour les actes de l'autorité publique et pour les affaires judiciaires.

· **Art.** **31**

---

Nulle autorisation préalable n'est nécessaire pour exercer des poursuites contre les fonctionnaires publics, pour faits de leur administration, sauf ce qui est statué à l'égard des ministres et des membres des Gouvernements de communauté et de région.

· **Art.** **32**

---

Chacun a le droit de consulter chaque document administratif et de s'en faire remettre copie, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134.

→ [http://www.senate.be/doc/const\\_fr](http://www.senate.be/doc/const_fr)