

Requête basée sur l'article 584, alinéa 3, du code judiciaire (unilatérale)

Mineur non-accompagné – Signature d'un bail – Refus du propriétaire d'exécuter le contrat de bail – Capacité du mineur à contracter (oui) – Obligation de délivrance de la chose louée – Extrême urgence (oui) – Astreinte.

Les personnes capables de s'engager ne peuvent opposer la capacité du mineur ou de l'interdit avec qui elles ont contracté (art. 1125, al. 2 C.c.). Un contrat de bail conclu avec un mineur pourvu du discernement est valable. L'incapacité de principe du mineur est une incapacité de protection qui ne peut être invoquée que par lui-même ou ses représentants légaux en cas de lésion.

L'obligation de délivrance de la chose louée est un des premiers devoirs du bailleur (art. 1719 et 1720 C.c.).

Il n'est matériellement pas possible d'obtenir un titre exécutoire en une semaine devant le juge de paix, ni même en référé. S'il ne peut rentrer dans les lieux loués le mineur est gravement menacé de se retrouver à la rue ce qui constitue une négation flagrante de ses droits par un particulier qui lui ferait perdre confiance dans les adultes et dans les règles de vie en société alors qu'il est dans une situation très précaire en Belgique. Le droit au logement constitue un droit fondamental.

1. Requête unilatérale
2. Ordonnance

A Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles,

Madame G., faisant élection de domicile à l'ASBL A., agissant en sa qualité de tutrice de M., né le ..., de nationalité ..., ayant pour conseil Maître Jacques Fierens, Drève de la Brise, 29, à 1170 Bruxelles

A l'honneur d'exposer :

I. Objet de la demande

qu'elle demande, vu l'urgence et l'absolue nécessité, d'ordonner au provisoire la remise des clés de l'appartement situé ... à Bruxelles, à la requérante, et la délivrance de la chose louée à M., le 1er mars 2007 au plus tard, sous peine d'une astreinte de 200 EUR par jour de retard ;

de lui donner acte qu'elle se réserve de demander au nom de son pupille tous dommages et intérêts, suite au refus par le défendeur de respecter ses obligations de bailleur ;

de condamner le défendeur aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure.

II. Le défendeur

La requérante désigne comme défendeur M. N.

III. Les faits

M. est un mineur étranger non accompagné au sens du Titre XIII, Chapitre VI, de la loi-programme du 24 décembre 2002.

La requérante a été désignée par décision du SPF Justice du 4 novembre 2005 en qualité de tutrice sur la base de l'article 8 de la même loi (pièce n° 1) ; elle a pour mission notamment de prendre soin de la personne du mineur non accompagné durant son séjour en Belgique et de le

représenter dans toute procédure administrative ou judiciaire.

M. a vécu en autonomie depuis la décision d'aide du CPAS (pièce n° 2).

Son précédent bail a pris fin le 31 janvier 2007. Il a vécu ensuite quelques jours au sein de l'ASBL S. (accueil d'urgence), puis quelques nuits en auberge de jeunesse, puis en week-end avec l'ASBL A., puis deux nuits chez un ami, pour échouer la nuit du 20 au 21 février au centre de crise de l'ASBL A. qui refuse de le garder au-delà du 28 février 2007 (pièce n° 3).

Malgré cette vie d'errance, il suit actuellement un programme de rattachement scolaire auprès de l'athénée royal L.

Après négociations entre la tutrice et le défendeur, et après que ce dernier ait rencontré le pupille à deux reprises, le jeune a signé un bail de résidence principale, en date du 19 février 2007, relatif à un studio sis ... à Bruxelles, prenant cours le 1er mars 2007 (pièce n° 4).

Un premier mois de loyer a été versé par le C. P.A.S. et une garantie bancaire pour un montant de 720 EUR a par ailleurs été constituée auprès de la banque Dexia (pièce n° 5).

Par courrier électronique du 23 février 2007 adressé à la requérante (pièce n° 6), le bailleur a toutefois notifié qu'il considérerait la convention de bail comme nulle et qu'il ne remettrait pas les clés lors de la prise de cours de celle-ci. ([Ik] verkies zoals eerder aangeven niet over te gaan tot de verhuring en kan ik de sleutels ook niet overhandigen. Ik M. dan ook helaas geen toegang bieden tot de studio op 1 maart.) [Traduction libre : « Je choisis en conséquence de ne pas donner suite à la location et je ne peux non plus remettre les clés. Je ne peux hélas donner accès au studio à M. le 1er mars. »]

La seule motivation serait que la validité du contrat est contestée et que la "compréhension entre locataires et bailleurs est importante" ("Zoals ik al eerder aangegeven heb is een geschreven overeenkomst natuurlijk belangrijk – alhoewel ik de geldigheid hiervan betwist – maar de verstandhouding tussen huurder en verhuurder is zeker even belangrijk om tot een positieve sfeer en goede verhouding te komen." [Traduction libre : « Comme je l'ai déjà admis, une convention écrite est naturellement importante – bien que je conteste la validité de celle-ci – mais la compréhension entre locataire et bailleur est certainement aussi importante pour arriver à un climat positif et une bonne relation].

IV. Discussion

A. Sur le fondement de la demande

Aux termes de l'article 1125, alinéa 2, du Code civil, les personnes capables de s'engager ne peuvent opposer la capacité du mineur ou de l'interdit avec qui elles ont contracté.

Un contrat de bail conclu avec un mineur pourvu du discernement est valable. L'incapacité de principe du mineur est une incapacité de protection qui ne peut être invoquée que par lui-même ou ses représentants légaux en cas de lésion (article 1305 du Code civil).

En réalité, le défendeur refuse de donner suite à la convention qu'il a signée en pleine connaissance de cause et après avoir rencontré deux fois le mineur, pour des raisons qu'il refuse d'expliquer et que la requérante n'ose guère imaginer. Elles tiennent peut-être à l'origine nationale du mineur.

L'obligation de délivrance de la chose louée est un des premiers devoirs du bailleur, comme l'indiquent les articles 1719 et 1720 du Code civil.

La requérante et le mineur ont pour leur part immédiatement acquitté leurs obligations en payant le premier mois de loyer et en constituant la garantie locative.

Par ailleurs, seule une astreinte est de nature à garantir l'exécution de la convention de bail en temps utile.

B. Sur l'extrême urgence et l'absolue nécessité

Le refus du bailleur de respecter ses engagements s'est manifesté le vendredi 23 février 2007. Il n'est matériellement pas possible d'obtenir un titre exécutoire

avant le 1er mars 2007 devant le juge de paix, ni même en référé.

La requérante, en sa qualité de tutrice de M., a pris les dispositions nécessaires pour que le jeune soit convenablement hébergé.

S'il ne peut rentrer dans les lieux loués le 1er mars prochain, il est gravement menacé de se retrouver à la rue.

La négation flagrante de ses droits par un particulier et l'éventuelle impossibilité d'obtenir justice sur-le-champ lui ferait perdre confiance dans les adultes et dans les règles de vie en société et pourraient par ailleurs avoir des conséquences néfastes sur sa scolarité et son comportement.

Un mineur étranger non accompagné est par définition dans une situation très précaire en Belgique, raison pour laquelle le législateur a renforcé sa protection par la loi du 24 décembre 2002.

Le droit au logement, sanctionné notamment par l'article 23 de la Constitution et par l'article 27, § 3, de la Convention relative aux droits de l'enfant, constitue en outre un droit fondamental dont il revient aux tribunaux de garantir le respect.

A ces causes,

la requérante vous prie, Monsieur le Président, de dire la présente requête recevable et fondée, en conséquence,

vu l'urgence et l'absolue nécessité, d'ordonner au provisoire la remise des clés de l'appartement situé ..., à Bruxelles, à la requérante, et la délivrance de la chose louée à M., le 1er mars 2007 au plus tard, sous peine d'une astreinte de 200 EUR par jour de retard ;

de donner acte à la requérante qu'elle se réserve de demander au nom de son pupille tous dommages et intérêts, suite au refus par le défendeur de respecter ses obligations de bailleur ;

de condamner le défendeur aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure.

Fait à Bruxelles, le 26 février 2007,

pour la requérante, son conseil,

Jacques Fierens

Civ. Bruxelles (Ordonnance) – 26 février 2007

Req. : G., agissant en sa qualité de tutrice de M.

Vu la requête déposée le 26 février 2007 fondée sur l'article 584 alinéa 3 du Code judiciaire ;

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire ;

Attendu que la requérante expose qu'elle a été désignée par décision du SPF Justice du 4 novembre 2005 en qualité de tutrice de M., sur base de l'article 8 de la loi-programme du 24 décembre 2002;

Qu'elle explique qu'après que le bail de son pupille protégé a pris fin le 31 janvier 2007, ce dernier a vécu en divers lieux et notamment au sein de l'ASBL A. qui refuse de le garder au-delà du 28 février 2007;

Que le 19 février 2007, M. a signé avec N. un contrat de bail portant sur la location d'un studio situé ... à Bruxelles; que ce bail prend cours le 1^{er} mars 2007; que la requérante expose qu'un premier mois de loyer a été versé par le CPAS et une garantie bancaire a été versée par la banque Dexia (cfr pièce 4);

Que par courrier électronique du 23 février adressé à la requérante, le bailleur lui a notifié le fait qu'il considérait la convention nulle et qu'il refusait de remettre les clés lors de la prise de cours du bail;

Attendu que la requérante sollicite actuellement, sur pied de l'article 584 alinéa 3 du Code civil, d'ordonner au provisoire la remise des clés de l'appartement visé par le contrat de bail et la délivrance des lieux loués, pour le 1er mars 2007 au plus tard, ceci sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard;

Qu'elle sollicite également de lui donner acte de ce qu'elle se réserve le droit de demander au nom de son pupille tous dommages et intérêts, suite au refus de Monsieur N. de respecter ses obligations de bailleur;

Attendu qu'il convient de rappeler que la procédure sur requête unilatérale possède un caractère exceptionnel et ne peut être admise si une procédure présentant la garantie essentielle du débat contradictoire peut être employée efficacement;

Que le demandeur sur requête unilatérale doit, par conséquent, établir qu'une action en référé normale serait de nature à priver son action de toute efficacité, soit en raison de l'impossibilité d'organiser une procédure par citation, même à délais abrégés, soit encore en raison de la nécessité de conserver un effet de surprise (J. Van Compernelle et G. Closset-Marchal, Examen de jurisprudence (1985-1998 Droit judiciaire privé, R.C.J.B. L999, p. 155);

Que l'absolue nécessité est, en conséquence, présente en cas d'urgence exceptionnelle lorsque la crainte d'un péril grave et imminent nécessite une mesure immédiate qui ne serait souffrir du délai causé par le cours à une procédure contradictoire;

Attendu qu'en l'espèce, il résulte de l'exposé des faits de la requérant et des pièces produites que la demande est fondée;

Qu'en refusant de remettre à M. les clés de l'appartement faisant l'objet d'un contrat de bail, à propos duquel il n'a initié aucune procédure et en l'empêchant ainsi de lui laisser la libre disposition des lieux pour le 1er mars, le bailleur commet en effet une voie de fait qu'il convient de faire cesser;

Qu'il y a extrême urgence et absolue nécessité;

Par ces motifs

Déclarons la présente requête recevable et fondée dans la mesure ci-après précisée;

En conséquence:

Condamnons N. à remettre à la requérante agissant en sa qualité de tutrice de M. les clés de l'appartement situé ... à Bruxelles, pour le 1er mars 2007 au plus tard et de délivrer à M. lesdits lieux à cette date ;

Disons qu'à défaut, pour N., de respecter les termes de la présente, il sera condamné à une astreinte de 200 euros par jour de retard ;

Le déboutons du surplus de sa demande ;

Déclarons la présente ordonnance exécutoire sur minute;

Fait à Bruxelles, en notre cabinet au Palais de Justice, le 26 février 2007 ;

Siég. : Françoise Pinte;

Plaid. : Me. Jacques Fierens