

**JUSTICE DE PAIX DU PREMIER CANTON
DE BOUSSU-COLFONTAINE
DU 6 JUIN 2025**

Le juge de paix prononce le jugement suivant dans l'affaire de:

– S. P. , domiciliée à (...)

ayant pour avocat Maître Pierre-Jules Cauchies, dont les bureaux sont situés à 7390 Quaregnon,
partie intervenant volontairement

– R. N. , ayant pour numéro de registre national (...), domicilié à (...)

ayant pour avocat Maître Pierre-Jules Cauchies, dont les bureaux sont situés à 7390 Quaregnon,
partie demanderesse sur tierce opposition

- société à responsabilité limitée LE L. Q., inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro (...), qui a son siège à (...), et qui élit domicile à (...)

ayant pour avocat Maître Eric Balate, dont les bureaux sont situés à 7000 Mons,
partie défenderesse sur tierce opposition

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par citation du 19 mai 2025.

Le juge de paix a entendu toutes les parties.

Le juge de paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

Les débats ont été déclarés clos et la cause tenue en délibéré.

Le vidant, le Tribunal a statué comme suit.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été respectée.

Motivation

L'objet du litige

Le litige concerne l'occupation d'une habitation située à (...), appartenant à la SRL L. L. Q., société de logements sociaux.

Elle est occupée par R. N. et sa famille.

Les antécédents de la cause

Le 10 février 2025, L. L. Q. a déposé une requête unilatérale en expulsion de lieux occupés sans titre ni droit basée sur l'article 1344octies du code judiciaire.

Sa motivation est la suivante :

« Le voisinage soupçonnait que ce logement soit habité sans autorisation alors qu'il est supposé être vide.

La requérante s'est donc rendue sur place le 14 janvier 2025 avec le service social afin de vérifier et y a trouvé une femme et ses 7 enfants.

Celle-ci a expliqué avoir eu accès au logement grâce à un homme qui a fracturé la porte d'entrée. Elle a raconté ne pas avoir eu le choix car elle s'est retrouvée à la rue suite à un incendie qui a détruit sa caravane.

Madame n'a cependant pas décliné son identité malgré la demande de la requérante.

Celle-ci n'a aucun revenu est enceinte de son 8e enfant, et ne paie aucune indemnité d'occupation.

La requérante l'a dirigée vers le CPAS, mais il est peu probable qu'elle s'y rende.

Les recherches de la requérante au registre national de la population n'ont pas permis d'identifier l'intéressée.

La requérante demeure de ce fait dans l'impossibilité d'identifier les personnes occupant sans titre ni droit les lieux, faute de domiciliation.

Elle est donc, dans l'absolu, nécessité de recourir à la présente requête unilatérale afin d'obtenir l'expulsion de tous les occupants.

La requérante entend également solliciter la condamnation de l'occupante au paiement d'une indemnité d'occupation fixée à la valeur locative normale de 730€ par mois, soit 24,33 € journaliers depuis le 14 janvier. 2025, somme à augmenter des intérêts moratoires au taux légal à dater de la requête, puis des intérêts judiciaires adaptés du jugement.

La requérante sollicite également que la décision à intervenir soit déclarée exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement.

En effet, en sa qualité de société de logements sociaux, la requérante est soumise à une procédure stricte d'attribution et fait face à de nombreuses sollicitations de la part de famille ou d'individus en grand précarité.

L'occupation sans titre ni droit, tel que dans le cas d'espèce, empêche la requérante soit de rénover le logement afin de le réintégrer dans le circuit, soit de permettre l'emménagement de locataires sociaux qui se sont vus attribuer le logement au terme de démarches administratives et de la délibération d'un comité d'attribution. »

Un jugement est intervenu le 15 avril 2025, faisant droit à la demande et ordonnant l'expulsion des occupants de cet immeuble (jugement portant le numéro de rôle général 25A338).

Le 19 mai 2025, R. N. a formé une tierce opposition contre cette décision qui avait été signifiée le 8 mai 2025.

Il demande que la décision intervenue le 15 avril 2025 soit purement et simplement anéantie en ce que la demande formée par voie de requête unilatérale était manifestement irrecevable ou non fondée.

Le 2 juin 2025, S. P. a fait intervention volontaire à la procédure, étant l'épouse de R. N. .

Cette dernière ne dispose pas de numéro de registre national.

Elle sollicite également la mise à néant du jugement intervenu le 15 avril 2025.

La procédure sur tierce opposition a été introduite à l'audience du 3 juin 2025.

L'expulsion des occupants est poursuivie et prévue pour le 11 juin 2025.

Les opposants plaident

☐ L'irrecevabilité de la procédure sur requête unilatérale alors que L. L. Q. connaissait l'identité des occupants ;

☐ A tout le moins la suspension des effets de la décision dont opposition sur base de l'article 19.3 du code judiciaire.

L. L. Q. a confirmé à cette audience qu'il refusait de suspendre l'expulsion et s'en est référé à justice, ce qui constitue un mode de contestation de la demande.

Sur la recevabilité de la tierce opposition

L'article 1122 du code judiciaire ouvre une voie de recours extraordinaire aux personnes qui n'étaient pas parties à une procédure :

« Toute personne qui n'a point été dûment appelée ou n'est pas intervenue à la cause en la même qualité, peut former tierce opposition à la décision, même provisoire, qui préjudicie à ses droits et qui a été rendue par une juridiction civile, ou par une juridiction répressive en tant que celle-ci statue sur les intérêts civils. »

R. N. et S. P. n'étaient pas parties à la procédure sur requête unilatérale portant le numéro de rôle général 25A338.

Ils sont préjudiciés par l'exécution de la décision puisque, avec leur famille, ils risquent l'expulsion.

La tierce-opposition est en conséquence recevable.

Sur le fondement de la tierce-opposition

L'argumentation développée par les opposants est la suivante :

« L. L. Q. a procédé par voie de requête unilatérale et a invoqué l'absolue nécessité en prétextant ne pas être en mesure d'identifier les personnes y résidant alors qu'il ressort que les proches collègues du L. s Q. connaissaient, eux, parfaitement la situation de résidence et l'identité des personnes. Le CPAS de Quaregnon sait, la commune de Quaregnon service population et des étrangers sait et le service de police

de proximité de Quaregnon sait. Les travailleurs de première ligne du L. Q., du CPAS de Quaregnon, de la proximité de Quaregnon et de la commune de Carnon se connaissent et échangent entre eux. Et plaider le contraire relève de l'hypocrisie. Par ailleurs, les travailleurs sociaux du L. Q. et du CPAS de Quaregnon ont accompagné les intéressés au Saj de Mons, qui ressort expressément de la décision du Saj de Mons du 17 février 2025. »

Ils estiment que c'est de manière déloyale que cette procédure unilatérale a été utilisée alors que la partie opposante est déjà très précarisée. L'absolue nécessité d'avoir recours à cette procédure n'était pas réelle.

L'article 1344octies du code judiciaire prévoit que :

« Tout détenteur d'un droit ou d'un titre sur le bien occupé peut introduire, par requête contradictoire ou, en cas d'absolue nécessité découlant du fait que malgré les tentatives du requérant en ce sens, il ne lui a pas été possible de déterminer l'identité d'aucun des occupants du bien, par requête unilatérale déposée au greffe de la justice de paix, une demande d'expulsion de lieux occupés sans droit ni titre. »

La demande d'expulsion pour occupation sans titre ni droit ne peut donc être formulée par une requête unilatérale, impliquant l'absence de débats contradictoires, qu'à la condition que malgré les tentatives de connaître l'identité des occupants, il n'a pas été possible de les identifier.

L'absolue nécessité permettant le recours à cette procédure est donc conditionné par l'existence de tentatives de connaître l'identité des occupants.

La jurisprudence est unanime pour être très stricte dans l'application de la notion d'absolue nécessité vu la dérogation au principe des débats contradictoires. Il est ainsi demandé aux requérants de prouver les démarches raisonnables réalisées pour connaître l'identité (J.P. Wavre (2) 20 septembre 2023, Res Jur. Imm. 2023, liv. 4, 247) ; l'intervention de la police ou d'un huissier avant l'introduction de la procédure peut suffire à faire cette démonstration (J.P. Alost (1) 20 janvier 2021, J.J.P. 2023, liv. 1-2, 70). La doctrine est également unanime (Boularbah, H., in Requête unilatérale et inversion du contentieux, 1e édition, Bruxelles, Larcier, 2010).

Dans le cas d'espèce, le détenteur du droit sur l'immeuble n'est pas un particulier ; il s'agit d'une société de logements sociaux disposant d'assistants sociaux et d'une équipe administrative ayant des contacts avec les intervenants sociaux des autres entités comme le CPAS mais également avec la police de proximité et les services communaux.

Les opposants produisent aux débats l'accord intervenu avec le SAJ de Mons ; cet accord concerne tous les enfants du couple. Il prend cours le 17 février 2025, date de la réunion. La demande d'aide a été initiée par le Parquet le 15 janvier 2025. Sont présents lors de la réunion :

- ☐ L. L. Q.
- ☐ Le CPAS de Quaregnon
- ☐ Le centre de médiation pour les gens du voyage.

Le 10 février 2025, jour du dépôt de la requête, L. L. Q. était en mesure de connaître l'identité des occupants. Le CPAS également et la Police également puisque le dossier auprès du Saj avait été initié par l'office de Monsieur le Procureur du Roi. La convocation de tous ces intervenants à la réunion du 17 février 2025 a forcément dû être antérieure à cette date. Les assistants sociaux connaissaient également l'intervention du centre de médiation pour les gens du voyage qui connaissait aussi l'identité des membres de cette famille. En conséquence, même si les services administratifs ne sont pas composé des mêmes personnes, la personne morale que constitue L. L. Q. disposait de nombreux interlocuteurs pour connaître précisément l'identité des occupants de la maison située à Quaregnon, rue de la liberté, 11 (la Police, le CPAS, le centre de médiation pour les gens du voyage).

En outre, les opposants produisent la signification du jugement qui est intervenu le 15 avril 2025 ; il est signifié à Monsieur N. R. en parlant à sa compagne S. P. et à cette dernière en personne. Un huissier de

justice pouvait donc également connaître l'identité des occupants. L. L. Q. n'a pas demandé cette recherche au préalable à un huissier ni même de procéder à une constatation avant le dépôt de la requête.

En conséquence, l'absolue nécessité découlant d'une impossibilité de déterminer l'identité d'aucun des occupants du bien n'existe pas.

La procédure ne pouvait pas être introduite par la voie d'une requête unilatérale.

L. L. Q. doit supporter les frais et dépens de l'instance, l'indemnité de procédure étant l'indemnité minimale pour "demande non évaluable en argent", vu la qualité de société à but social de la défenderesse, les circonstances de la cause et la rapidité de la procédure (pas d'échange de conclusion vu l'urgence).

Décision

Le Juge de Paix déclare la demande en tierce opposition formulée par P. R. et P. S. recevable et fondée.

Dit pour droit qu'il y a lieu de mettre à néant le jugement prononcé le 15 avril 2025 (Rép. N° 2557/2025) dans son entièreté.

Dit que l'action originaire du L. Q. est irrecevable à défaut d'absolue nécessité.

Délaisse à la SRL L. L. Q. les frais et dépens de leur instance initiale.

Le Juge de Paix condamne la SRL L. L. Q. au paiement des frais de la procédure de la présente action des parties demandereses.

Ces frais comprennent :

☐ les frais de citation :	294,46 €
☐ la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne :	26,00 €
☐ l'indemnité de procédure :	117,73 €
☐ total:	438,19 €

Le juge de paix condamne L. L. Q. S.R.L., avec le numéro de BCE (...), au paiement du droit de mise au rôle de 50,00 €.

Ce droit de mise au rôle doit être payé à l'Etat Belge sur invitation.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique extraordinaire du 6 juin 2025 de la Justice de paix du premier canton de Boussu-Colfontaine, par le juge de paix, Pascale Evrart, assistée du greffier, Doyen Hélène.