Justice de paix de Gand (IV), jugement du 19 mars 2021, *scrl Woningent c. BD et CS e.a.*
Justice de paix de Gand (IV), jugement du 19 mars 2021, *scrl Woningent c. SC et AT e.a.*

Occupation d'un logement social – Demande d'expulsion – Demande reconventionnelle d'octroi d'un droit d'usage temporaire – Délai d'attente pour l'expulsion

WoninGent demande l'expulsion des logements que BD et SC occupent sans droit ni titre. BD et SC demandent quant à eux qu'on leur accorde un droit contractuel d'occuper temporairement les logements ou de les utiliser comme centre communautaire pour les habitants du quartier. Les maisons font partie d'un quartier de logements sociaux (quartier Sainte-Bernadette) qui présente des défauts en termes de normes de qualité minimales prévues par le Code flamand du logement. WoninGent a été pénalement condamné pour ces faits. À la suite de la décision de cette société de démolir le quartier de logements sociaux et d'en construire un nouveau, une grande partie du quartier s'est vidée.

Le juge de paix accueille les demandes de WoninGent et rejette celles de BD et SC.

Il considère que BD, qui invoque le fait qu'il était sans toit et qu'il n'a pas pu trouver un hébergement temporaire chez des amis ou des connaissances pendant la pandémie de Covid-19, ne démontre pas qu'il a essayé de trouver un logement décent en faisant appel à la procédure accélérée d'attribution d'un logement dans le cadre du régime du logement social ou en postulant au projet « logements inoccupés ». Le juge de paix ajoute que le droit fondamental de BD à un logement décent ne constitue pas un droit à exercer à son profit de manière totalement unilatérale, au détriment des droits d'une autre personne.

Le juge de paix considère également que la critique par SC de la décision à caractère politique de WoninGent ne peut pas servir de fondement à l'octroi d'un droit d'usage temporaire. Ensuite, il énonce que SC ne peut pas invoquer les droits fondamentaux des locataires sociaux du quartier car, sans son action, leur droit à une vie digne n'est pas compromis.

BD et SC ne peuvent pas davantage invoquer le droit des locataires sociaux du quartier à la jouissance paisible du logement car leur occupation n'y porte pas atteinte. BD et SC invoquent également en vain le droit du quartier à s'unir autour de l'opposition aux plans de démolition de WoninGent pour utiliser la maison comme centre communautaire, car il ne semble pas que le quartier ne puisse pas s'unir autrement.

Le juge de paix accorde un délai de 6 mois pour l'expulsion dans chaque cas.

La demande des habitants du quartier, qui sont intervenus dans la procédure, d'être autorisés à utiliser les logements occupés par BD et SC comme centre communautaire a été rejetée par le juge de paix parce qu'il n'apparaît pas qu'ils aient au préalable fait cette demande à WoninGent ni que les logements soient adaptés à cette fin.