

**Tribunal de première instance d'Anvers, jugement du 14 juin 2021**

---

*Location – Arriérés de loyer – Règlement collectif des dettes d'un locataire – Pertinence dans l'appréciation d'une demande de résiliation de bail*

---

Cette affaire concerne le non-paiement par le locataire du loyer (725€ par mois) dû au propriétaire bailleur de l'appartement. Ce dernier réclame le paiement du loyer plus une indemnité de relocation et la résiliation du contrat de location.

Le 30 septembre 2020, le juge de paix a condamné le locataire à payer les arriérés de loyer et les frais, a résilié le bail de 2015, a ordonné au locataire de libérer l'appartement dans un délai d'un mois et a autorisé le propriétaire à expulser le locataire si ce dernier n'obtempérait pas. Le locataire a fait appel de ce jugement.

Le locataire ne conteste pas le fait qu'il a des arriérés de loyer de plus de trois mois (pour un total de 2.560€). Il a demandé au tribunal de ne pas annuler le bail et de lui permettre de payer les arriérés de loyer en plusieurs versements (150€ par mois).

Le tribunal de première instance, siégeant en degré d'appel, constate d'abord que le locataire a été admis à la procédure de règlement collectif des dettes le 15 septembre 2020, ce qui a créé une situation de concours entre ses autres créanciers. Selon le juge, cela signifie que la proposition de remboursement du locataire doit être soumise au médiateur de dettes, aux autres créanciers du locataire et au tribunal compétent pour juger des conflits liés à la médiation de dettes. Bien que cette situation n'empêche pas l'expulsion du locataire, elle donne un rôle important au médiateur de dettes. Le juge d'appel note également qu'aucun nouvel arriéré de loyer n'est apparu depuis le règlement de la dette collective.

Dans ces circonstances, le tribunal de première instance siégeant en degré d'appel estime qu'il convient de prendre en considération, d'une part, le droit pour le débiteur-locataire et sa famille de vivre dans des conditions conformes à la dignité humaine et, d'autre part, les intérêts du propriétaire. Un déménagement forcé du débiteur-locataire aurait de lourdes conséquences pour ce dernier et sa famille et entraînerait des coûts importants qui affecteraient sérieusement les chances de remboursement du bailleur et des autres créanciers. Dès lors, le tribunal s'abstient provisoirement de rendre un jugement définitif et consulte d'abord le médiateur de dettes du débiteur-locataire sur l'état concret du désendettement. Il évite ainsi que la résiliation judiciaire du bail dans une telle situation d'arriérés de loyer non contestés ne mette les parties dans des situations encore plus délicates.