



Examen d'aptitude professionnelle

Écrit 1^{ère} session 2018-2019

2 Exemples de résolution

Droit civil

Le texte ici présenté est considéré comme un bon examen.

Il ne répond pas de manière parfaite à l'ensemble des exigences relatives aux trois parties de l'exercice, et peut même contenir des erreurs.

Cette copie peut *néanmoins* servir d'exemple positif de ce que sont les attentes du jury.



Examen d'aptitude professionnelle

Session 2018-2019

Droit civil

I. Synthèse des éléments de fait pertinents et identification des problématiques juridiques, sociétales et humaines

1.1. Exposé des faits

1. Le 21 août 1987, la SCRL MAISON SOCIALE conclut un contrat de bail avec Madame Joséphine HAR d'une part et Monsieur Terasio STE d'autre part. Ce contrat est dûment enregistré le 1er septembre 1987.

Le bien loué est affecté à l'habitation privée de Monsieur Terasio STE et Madame HAR. Ils occupent les lieux dès l'entrée en vigueur du bail avec leur fils, Monsieur Georges STE.

2. Monsieur Tarasio STE décède en 2007. Madame HAR décède quant à elle le 25 juin 2017.

3. La sœur de Monsieur Georges STE, Madame Maria STE, s'adresse à la SCRL MAISON SOCIALE par courrier du 2 août 2017 pour, d'une part, l'informer du décès de leur maman et, d'autre part, demander à ce que son frère puisse se maintenir dans l'appartement sur base d'une "passation du bail de (s)a mère au nom de (s)on frère", compte tenu notamment de son statut d'handicapé.

Le 17 août 2017, la SCRL MAISON SOCIALE répond à Madame Maria STE que la législation ne permet pas d'autoriser Monsieur Georges STE à rester dans le logement, en soulignant qu'une telle démarche requiert l'accord écrit du titulaire du bail.

4. A la demande de Madame Maria STE, le Juge de Paix du premier canton de Lige désigne Maître DRI en qualité d'administrateur des biens et de la personne de Monsieur Georges STE par une ordonnance du 26 septembre 2017.

5. Maître DRI adresse un courrier à la SCRL MAISON SOCIALE le 11 décembre 2017 pour solliciter que le contrat de bail soit mis au nom de Monsieur STE. La SCRL MAISON SOCIALE y répond le 4 janvier 2018 en indiquant que Monsieur STE occupe les lieux sans titre ni droit puisqu'il n'est pas signataire du bail.

Le conseil de la SCRL MAISON SOCIALE écrit à Maître DRI le 16 avril 2018 en indiquant que le bien loué à feu Joséphine HAR est "actuellement loué" par Monsieur STE, mais qu'il ne peut être fait droit à sa demande de transfert du contrat de bail s'il n'a pas introduit une demande en ce sens et si ses revenus n'entrent pas dans les conditions.

Le conseil de Monsieur STE réplique que l'état de santé de ce dernier est incompatible avec un déménagement, que le loyer est régulièrement payé et qu'un contrat de bail existe.

6. Le 19 juillet 2018, la SCRL MAISON SOCIALE cite Maître DRI en sa qualité d'administrateur des biens et de la personne de Monsieur STE devant le Juge de Paix du premier canton de Liège.

1.2. Identification des différents protagonistes et de leurs intérêts respectifs

- La SCRL MAISON SOCIALE est une société de logement social, exerçant une mission d'intérêt public. Elle est soumise au respect de législations spécifiques destinées à assurer une mise à disposition de logements en faveur de personnes dans le besoin, sur base de critères objectifs. Dans le cadre du présent litige, elle estime que le logement occupé par Monsieur STE doit être libéré pour pouvoir être réattribué à d'autres bénéficiaires sur base de tels critères objectifs (antériorité de la demande, revenus,...).
- Monsieur STE est le fils des signataires du bail litigieux. Ses deux parents sont décédés et son état de santé requiert qu'il subisse le moins de changement possible, ainsi qu'en atteste un certificat médical. De son point de vue, le maintien dans les lieux participe à son équilibre psychique et mental.
- Maître DRI est l'administrateur des biens et de la personne de Monsieur STE et a donc pour mission de veiller à défendre ses intérêts.

1.3. Problématiques juridiques, sociétales et humaines

a) Problématiques juridiques

Le litige pose les questions juridiques suivantes:

- Caractère d'ordre public de l'article 1742 du Code civil?
- Formalisme requis pour la conclusion d'un contrat de bail? Incidence de l'exécution donnée par les parties après le décès de Madame HAR?
- Irrégularités au niveau de la mise en état
- Pouvoir de représentation d'un incapable

b) Problématiques humaines et sociétales

7. Ce litige oppose l'intérêt particulier de Monsieur STE, souffrant de problèmes psychiatriques et relativement âgé, à rester dans son logement pour éviter toute perturbation qui serait de nature à aggraver son état de santé et l'intérêt général qui veut que les logements sociaux soient affectés à ses bénéficiaires sur base de critères objectifs et de règles strictement définies.

8. L'objectif de ces règles est de permettre aux personnes dans le besoin d'accéder à un logement décent et adéquat, en contrepartie de loyers inférieurs aux prix du marché, et dans des conditions plus favorables. Les législations se rapportant aux logements sociaux visent donc de manière évidente à favoriser les catégories de personnes les plus précarisées de notre société.

9. Une personne handicapée, reconnue incapable, et au sujet de laquelle un médecin atteste qu'un déménagement ne peut être envisagé au risque de bouleverser la stabilité de son cadre de vie, son entourage et son environnement, est de toute évidence une personne précarisée qui mérite protection.

II. Analyse juridique

A. LES DIFFERENTES SOLUTIONS JURIDIQUES ENVISAGEABLES

A.1. QUANT A LA PROCEDURE

Pouvoir de juridiction

10. Le litige relève de la compétence des cours et tribunaux au sens de l'article 556 du Code judiciaire

Compétence

11. Aucune des parties ne soulève d'exception relative à la compétence du juge de paix du premier canton de Liège.

12. Cela étant, les règles relatives à la compétence matérielle sont d'ordre public, de sorte qu'il convient de vérifier ce qu'en dit le Code judiciaire. En l'espèce, la compétence du Juge de paix repose sur l'article 591, 1° du Code judiciaire puisque la demande vise l'expulsion d'un lieu prétendument occupé sans titre ni droit et concerne, de manière plus générale, une contestation en matière de louage d'immeubles.

13. La compétence territoriale n'est quant à elle pas d'ordre public.

Mise en état

14. Dans ses conclusions datées du 18 octobre 2018, la SCRL MAISON SOCIALE tire argument de l'absence de dépôt de conclusions principales dans le délai imparti par Maître DRI pour affirmer qu'elle s'opposera au dépôt des conclusions de synthèse. Or, le dossier contient des conclusions principales avec un cachet du greffe de la justice de paix du 20 septembre 2018, le délai pour conclure expirant le lendemain d'après l'ordonnance 747.

15. L'article 747 § 4 du Code judiciaire prévoit que les conclusions qui sont remises au greffe ou envoyées à la partie adverse après l'expiration des délais sont d'office écartées des débats. A supposer donc que les conclusions principales du 20 septembre 2018 n'aient pas été communiquées au conseil de la SCRL MAISON SOCIALE, ce que le dossier ne permet pas de vérifier, l'article 747 § 4 n'empêchait nullement Maître DRI de déposer des conclusions additionnelles et de synthèse dans le délai prévu, ni en tout état de cause, de plaider ses moyens de défense à l'audience.

Recevabilité de la requête en intervention volontaire

16. Dans son ordonnance du 26 septembre 2017, le juge de paix du premier canton de Liège a constaté que Monsieur STE était notamment "incapable, sauf représentation par son administrateur, d'ester en justice en demandant ou en défendant".

Sa requête en intervention, n'est donc pas recevable à défaut de représentation valable. En tout état de cause, l'intervention a pour objet de mettre un tiers à la cause. Or, Monsieur STE est déjà partie à la cause et ne justifie pas d'un intérêt à faire intervention. Sa requête en intervention devrait donc en tout état de cause être déclarée irrecevable.

A.2. QUANT AU FOND

1) Occupation sans titre ni droit (articles 1344 octies et suivants du Code judiciaire)

17. Cette première thèse, étant celle défendue par la SCRL MAISON SOCIALE, consiste à affirmer que le contrat de bail a pris fin au décès de Madame HAR et que, depuis lors, Monsieur STE occupe les lieux sans titre ni droit.

18. La convention de bail tient lieu de loi entre les parties. Celle-ci prévoit qu'elle est conclue intuitu personae dans le chef des preneurs et cela a pour conséquence, ainsi que le précise l'article 21 du contrat, qu'il prend fin au décès du locataire. Cette conception du contrat de bail d'un logement social est d'ailleurs reprise dans le contrat-type repris dans l'arrêté ministériel du 15 juin 2011 et a été consacrée par un jugement de la Justice de Paix de Fontaine l'Eveque du 27 août 2012. La législation applicable ne permet pas déroger à cette règle lorsqu'une personne incapable vient aux droits des locataires signataires de la convention.

19. Par ailleurs, Monsieur STE n'a pas introduit de demande formelle de mise à disposition d'un logement social, conformément aux législations applicables.

20. Enfin, le fait d'avoir continué à payer le loyer ne saurait constituer une manière de contourner les règles d'attribution des logements sociaux. Puisqu'il est néanmoins acquis que Monsieur STE occupait les lieux, ces montants constituent une simple indemnité d'occupation, en dehors de tout contrat de bail.

21. Le contrat ne peut donc se transmettre à Monsieur STE, en sa qualité d'héritier. Par conséquent, Monsieur STE occupe les lieux sans titre ni droit et doit quitter les lieux dans le mois, sous peine d'être expulsé.

2) Existence d'un contrat de bail entre la SCRL MAISON SOCIALE et Monsieur STE

22. Cette thèse consiste à affirmer qu'il existe bel et bien un contrat de bail, conclu tacitement entre la SCRL MAISON SOCIALE et Monsieur STE au décès de la mère de ce dernier. Ce bail tacite résulte de ce que la SCRL MAISON SOCIALE a laissé Monsieur STE continuer à jouir du bien, et Monsieur STE a continué à payer les loyers.

23. La SCRL MAISON SOCIALE n'a jamais adressé à Monsieur STE un courrier pour l'informer qu'il devait quitter les lieux. Elle ne l'a pas non plus mis en demeure.

24. En tout état de cause, le fait de prévoir que le bail est résolu au décès du locataire est contraire à l'article 1742 du Code civil.

25. Par conséquent, Monsieur STE occupe les lieux sur base d'un nouveau contrat de bail conclu tacitement avec la SCRL MAISON SOCIALE au décès de sa mère.

B. SOLUTION JURIDIQUE RETENUE ET JUSTIFICATION

26. L'article 1742 du Code civil, qui prévoit que le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur, n'est pas d'ordre public, ce qui implique notamment que les parties sont libres d'y déroger par convention.

27. D'après l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

28. En l'espèce, l'article 21 du contrat de bail conclu entre la SCRL MAISON SOCIALE et Madame HAR et Monsieur Teresio STE prévoit qu'il prend fin au décès du/des locataire(s). Ce contrat a donc pris fin au décès du dernier d'entre eux, à savoir le 25 juin 2017.

29. Il n'est pas pertinent de vérifier si l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 revêt ou non un caractère d'ordre public justifiant son applicabilité aux contrats conclus avant son entrée en vigueur, puisque la convention de bail litigieuse - qui prévoit la résolution en cas de décès du locataire - est conforme à l'article 17 in fine du contrat-type annexé à l'arrêté ministériel précité.

30. Quant à la question de savoir si un nouveau contrat de bail a été ensuite conclu entre Monsieur STE et la SCRL MAISON SOCIALE, il convient de rappeler tout d'abord que l'article 1714 du Code civil dispose que:

"Sauf dispositions légales contraires, on peut louer ou par écrit ou verbalement."

L'article 1715 du Code civil dispose encore que: "si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins (...)"

31. En l'occurrence, il ressort du dossier que Monsieur STE se maintient dans les lieux depuis le 25 juin 2017 et qu'il semble en jouir paisiblement. En contrepartie, dans la continuité du contrat qui liait ses parents, il a perpétué le versement de loyers au même montant que celui pratiqué auparavant.

Cependant, la SCRL MAISON SOCIALE n'a été informée du décès de Madame HAR qu'au mois d'août 2017 par la soeur de Monsieur STE. A ce moment, la SCRL MAISON SOCIALE a immédiatement manifesté - bien que maladroitement¹ et uniquement à l'attention de la sœur de Monsieur STE - son opposition au transfert/à la cession de l'ancien contrat ou à la conclusion d'un nouveau contrat.

Cette position a par ailleurs été rappelée dans les courriers adressés à Maître DRI à partir du 4 janvier 2018.

¹ Il est notamment indiqué qu'il faudrait l'accord des titulaires du bail... or, ceux-ci sont décédés.

Les pièces du dossier ne permettent dès lors pas de considérer qu'il y a eu un consentement même tacite ou implicite, dans le chef de la SCRL MAISON SOCIALE de conclure un nouveau bail avec Monsieur STE. A défaut de consentement, aucun contrat de bail valable n'a pu être formé.

32. L'indication dans le courrier du 16 avril 2018, émanant du conseil de la SCRL MAISON SOCIALE, de ce que "le bien [...] est actuellement loué par votre protégé" semble relever d'une maladresse de l'avocat et ne peut être retenu comme constituant un aveu au sens de l'article 1354 du Code civil.

33. Il est par ailleurs manifeste que le conseil de la SCRL MAISON SOCIALE a exprimé clairement la possibilité pour Monsieur STE d'introduire une demande pour bénéficier d'un logement social (voy. ses courriers des 16 avril 2018, 14 mai 2018, , ce qui aurait éventuellement permis de vérifier si Monsieur STE remplissait personnellement les conditions pour bénéficier d'un logement social, le cas échéant celui déjà occupé. Malheureusement, il ne semble pas qu'une telle démarche ait été initiée par son administrateur.

34. Enfin, en ce qui concerne l'absence de mise en demeure, il est exact que le dossier ne contient pas de mise en demeure formelle. Cependant, Maître DRI a reçu plusieurs courriers lui indiquant que Monsieur STE occupait les lieux sans titre ni droit ainsi qu'un projet de requête conjointe. Il ne peut donc raisonnablement affirmer avoir pu se méprendre quant aux intentions de la SCRL MAISON SOCIALE. La citation vaut en tout état de cause sommation.

35. Par conséquent, Monsieur STE occupe les lieux sans titre ni droit.

36. Compte tenu du prescrit de l'article 1344 octies du Code judiciaire "lorsque les parties comparaissent, le juge tente de concilier les parties".

Or, en l'espèce, il ressort des différents courriers du conseil de la SCRL MAISON SOCIALE que cette dernière est disposée à examiner une demande de logement social qui serait introduite par Monsieur STE (son administrateur en l'occurrence).

Compte tenu de l'état de santé et de l'âge avancé de Monsieur STE, les parties pourraient s'accorder pour permettre à cette demande de logement d'aboutir pour permettre éventuellement à Monsieur STE de se maintenir légalement dans les lieux ou d'être immédiatement relogé dans un logement adéquat (la législation tenant compte de son handicap pour lui accorder une priorité).

37. A défaut de conciliation entre les parties, le délai d'un mois paraît en tout état de cause trop court pour trouver un logement adéquat pour accueillir Monsieur STE compte tenu de ses besoins particuliers. Il y a donc lieu de l'étendre à 6 mois.

Monsieur STE devra payer l'indemnité d'occupation équivalente à 352,41 € jusqu'à ce qu'il quitte les lieux (ou dispose d'un contrat valable) ainsi que les dépens de la procédure.

Il y a lieu de réserver la garantie locative pour l'état des lieux et les dégâts locatifs éventuels qui y seront constatés.

III. Evaluation de la solution juridique adoptée au regard des problématiques sociétales et humaines

38. La solution retenue respecte l'intérêt général que tend à protéger la réglementation en matière de logements sociaux. Il serait en effet dangereux de permettre, en dehors de toute disposition légale en ce sens, de déroger au cas par cas aux exigences prescrites par le législateur pour tenir compte des particularités d'un dossier, aussi dignes de protection soient-elles.

L'administration se heurterait d'ailleurs rapidement aux reproches d'arbitraire et de discrimination si elle traitait différemment ses administrés.

39. La situation décrite dans cette affaire me paraît néanmoins appeler une intervention du législateur: il est en effet absurde d'exiger de la personne qui vit dans un logement social avec ses parents et qui remplit elle-même les conditions d'accès à un tel logement, qu'elle introduise une nouvelle procédure et doive quitter le logement au décès de ses parents en attendant une décision. Cela crée un jeu de "chaise musicale" qui ne tient pas suffisamment compte de l'attachement des personnes à leur logement, au cadre de vie (avec les relations de voisinage, et les habitudes que cela emporte) et du traumatisme que peut représenter un déménagement (a fortiori une expulsion) pour une personne qui se trouve déjà dans une situation précaire ou défavorisée.

40. La solution envisagée, qui reste dans les limites de la contestation portée devant le juge par les parties, permet de tempérer (ou au moins de différer) les conséquences difficiles qui en résultent pour Monsieur STE. En effet, Monsieur STE doit pouvoir continuer à bénéficier d'un logement social et l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 prévoit que le fait d'être handicapé constitue un point de priorité. Cela lui permettrait donc éventuellement de passer avant d'autres, et le cas échéant de rester dans son logement actuel.

41. Il me paraît cependant regrettable que Maître DRI, en sa qualité d'administrateur, n'ait pas adopté une attitude plus proactive dans le cadre de ce dossier en répondant aux demandes de la partie adverse lorsqu'elle lui demandait de fournir les documents requis à une nouvelle demande. Par exemple, dans le courrier du 14 mai 2018, il écrivait en effet "Je vous invite à produire les ressources financières de votre protégé et, le cas échéant, à introduire une demande de logement social auprès de ma mandante. Moyennant le respect des règles qui s'imposent à elle, il sera fait droit à la demande. Je ne puis toutefois garantir qu'il sera satisfait pour le logement qu'occupe actuellement Monsieur STE. " Cette invitation révèle la bonne volonté de l'administration de tenter de trouver une solution acceptable pour Monsieur STE. Maître DRI aurait du saisir cette possibilité, ce qui aurait permis d'éviter la procédure, tout en permettant éventuellement à Monsieur STE à se maintenir dans les lieux le temps de traitement de sa demande de logement social.

42. Cette situation révèle également toute l'importance du rôle conciliateur du juge, en l'occurrence expressément consacré par le code judiciaire, notamment pour pallier à l'inertie dont font preuve certains avocats sur ce terrain.



Examen d'aptitude professionnelle

Session 2018-2019

Droit civil

I. Eléments pertinents et identification des différentes problématiques.

a. Les antécédents du dossier.

Le 21 août 1987, un contrat de bail est signé entre la SCRL LA MAISON SOCIALE, propriétaire de l'immeuble et bailleur, d'une part et Monsieur STE et son épouse, Madame HER, locataires, d'autre part.

Le bail, enregistré, est entré en vigueur le 1er septembre 1987 pour une durée indéterminée.

Les époux ont vécu dans les lieux avec leur fils, Georges STE, souffrant d'un handicap. Celui-ci était repris sur la composition du ménage mais n'était pas signataire du bail.

Madame HER est décédée le 25 juin 2017 (son époux étant lui-même prédécédé en 2007).

Suite à son décès, son fils Georges est resté dans les lieux, en continuant à acquitter le loyer.

La SCRL LA MAISON SOCIALE a été avertie du décès de Mme HER par mail du 2 août 2017 adressé par la soeur de Georges, laquelle sollicitait que le bail puisse être poursuivi au nom de son frère.

Par mail du 17 août 2017, la SCRL LA MAISON SOCIALE fait savoir à la soeur de Georges STE que la législation n'autorisait pas son frère à rester dans le logement.

Par ordonnance du 26 septembre 2017 du Juge de paix du 1er canton de Liège, Georges STE a été placé sous protection judiciaire, Maître DRI ayant été désigné en qualité d'administrateur tant des biens que de la personne.

Georges STE a notamment été déclaré incapable, sauf représentation par son administrateur, sur le plan personnel, de choisir sa résidence et, sur le plan patrimonial, d'agir en justice, que ce soit en tant que demandeur ou défendeur, ainsi que de poser des actes de gestion journalière.

Divers échanges de correspondances sont intervenus entre Maître DRI et Maître BOE, conseil de la SCRL LA MAISON SOCIALE, au sujet de la possibilité ou non pour Monsieur Georges STE de rester dans les lieux.

Aucune solution amiable n'a pu être trouvée.

Après avoir proposé à Maître DRI d'introduire le dossier par voie de requête conjointe, et à défaut de réponse de celui-ci, Maître BOE a finalement lancé citation le 19 juillet 2018 à l'encontre de Maître DRI, en sa qualité d'administrateur des biens et de la personne de Georges STE, devant le Juge de paix du 1er canton de Liège, afin de :

- faire constater l'occupation sans titre ni droit par Georges STE et obtenir son expulsion;
- condamner Maître DRI, *qualitate qua*, au paiement d'une indemnité d'occupation depuis le décès de Mme HER jusqu'au départ effectif de Georges STE;
- autoriser la SCRL LA MAISON SOCIALE à conserver la garantie locative en déduction des sommes dues;
- acter des réserves quant à d'éventuels dégâts locatifs;

- condamner Maître DRI, *qualitate qua*, aux dépens (frais de citation et indemnité de procédure).

Maître DRI conteste la demande de la SCRL LA MAISON SOCIALE et estime qu'un nouveau bail est né entre celle-ci et Monsieur Georges STE à la suite du décès de Madame HER compte tenu de ce que ce dernier est resté dans les lieux et a poursuivi le paiement du loyer.

Lors de l'audience du 21 août 2018 (la cause ayant été inscrite au rôle le 13/08/2018), les parties ont acté un calendrier amiable de mise en état.

Monsieur Georges STE a déposé une requête en intervention volontaire à la procédure en date du 22 novembre 2018.

b. Identification des problématiques posées par le dossier:

b.1 Sur le plan de la procédure:

- Pas de problème quant à la compétence matérielle du juge de paix (art. 591, 1°, C. jud.) ni quant à sa compétence territoriale en l'espèce (bien que l'adresse de l'immeuble ne soit pas renseignée, on suppose qu'il est situé sur le territoire du 1er canton (art. 629, 1°, C. jud - compétence territoriale impérative) ; en outre, aucun déclinatoire de compétence n'a été soulevé *in limine litis* (art. 854 C. jud.)).

- Le fait d'avoir visé l'article 1344ter du Code judiciaire pour solliciter l'expulsion alors que la loi du 18 octobre 2017 a inséré des dispositions spécifiques sur la procédure d'expulsion de lieux occupés sans titre ni droit.

- Le choix de la citation comme mode introductif de la procédure alors que l'article 1344octies du Code judiciaire autorise la requête contradictoire.

- L'absence de signature des conclusions de Maître DRI.

- Le problème de transmission des conclusions entre avocats.

- La recevabilité de la requête en intervention volontaire déposée par Georges STE.

b.2 Sur le fond:

- Le contrat de bail a-t-il pris fin de plein droit par le décès du preneur?

- Fallait-il adresser une mise en demeure directement à l'occupant?

- Un nouveau contrat de bail pouvait-il naître et est-il né suite au maintien dans les lieux de Monsieur Georges STE et au paiement régulier des loyers?

- Si la SCRL LA MAISON SOCIALE obtient gain de cause quant à la résiliation du bail, dans quelles conditions l'expulsion pourra-t-elle intervenir?

b.3 Sur le plan humain et social:

Le dossier pose question en ce qui concerne le droit au logement, qui peut être considéré comme fondamental dans la société actuelle.

Il interpelle également sur la condition des personnes les plus fragilisées de notre société et sur le régime de protection des incapables.

II. Analyse juridique

a. Différentes pistes envisageables:

Sur le plan de la procédure:

1. La citation du 19 juillet 2018 est régulière en la forme et en ce qu'elle a été signifiée à l'administrateur des biens et de la personne, en sa qualité de représentant de son administré, lequel a été déclaré incapable d'ester en justice.

Elle vise toutefois la mauvaise disposition légale en ce qui concerne la demande d'expulsion pour occupation sans titre ni droit, la procédure étant régie depuis la loi du 18 octobre 2017 par les articles 1344*octies* à 1344*duodecies* du Code judiciaire.

Cela étant, la formalité préalable d'envoi d'une copie de la citation au CPAS prévue à l'article 1344*novies*, § 3, est identique à celle prévue à l'article 1344*ter*, § 3. L'on peut donc considérer que la formalité a bien été accomplie (pour autant que l'huissier ait effectivement communiqué la copie au CPAS). Cette formalité n'est par ailleurs pas prescrite à peine de nullité.

2. La procédure aurait pu être introduite par requête contradictoire, conformément à l'article 1344*octies*, alinéa 1er, du Code judiciaire, ce qui aurait permis de limiter le coût de la procédure, d'autant que le dossier ne présente pas d'urgence particulière et qu'en l'espèce (vu les vacances judiciaires), le délai de comparution ne s'en serait probablement pas vu allongé.

L'on constatera que Maître BOE, par courrier du 29 juin 2018, avait initialement proposé à Maître DRI d'introduire la procédure via une requête conjointe, ce dernier n'ayant toutefois apparemment pas réservé suite à cette demande. Dans ce même courrier, il indiquait qu'à défaut de réponse, il introduirait la cause par requête contradictoire. L'on peut se demander pourquoi il aura finalement privilégié la voie de la citation.

L'article 1017, alinéa 1er, *in fine*, du Code judiciaire permet dans un cas comme celui-là au juge de délaisser les frais de la citation à la partie qui les a exposés, compte tenu de ce qu'ils auraient pu être évités.

Ces frais seraient adéquatement réduits au coût de la requête contradictoire (et non à zéro), puisque l'absence de réponse de Maître DRI en ce qui concerne la comparution volontaire aurait nécessité le dépôt d'une telle requête.

3. Il ressort du dossier que les conclusions de Maître DRI, déposées au greffe le 20 septembre 2018, ne sont pas signées, contrairement au prescrit de l'article 743 du Code judiciaire.

Cette absence de signature pourra toutefois être régularisée à l'audience en application de l'article 863 du Code judiciaire.

4. En ce qui concerne la transmission des conclusions entre avocats, une contestation survient dès lors que les conclusions de Maître DRI, qui ont pourtant été reçues au greffe le 20/09/2018, soit dans le délai fixé dans le calendrier de mise en état, n'auraient pas été communiquées à Maître BOE.

Or les conclusions doivent être envoyées à la partie adverse en même temps qu'elles sont remises au greffe (art. 745 C. jud.). De plus, lorsqu'un calendrier de procédure a été établi, les conclusions envoyées à la partie adverse après l'expiration des délais sont d'office écartées des débats (art. 747, § 4, C. jud.).

Le tribunal doit donc écarter les conclusions comme le demande la SCRL LA MAISON SOCIALE, sous réserve cependant de la preuve de ce qu'elles auraient été valablement communiquées.

Maître DRI disposait toutefois d'un second tour de conclusions en vertu du calendrier. A-t-il perdu le droit de conclure au second tour dans la mesure où il n'a pas valablement conclu au premier tour?

Ce droit devra lui être refusé s'il est porté atteinte aux droits de la défense de la SCRL LA MAISON SOCIALE.

L'on observera que la procédure conserve un caractère contradictoire même si les seules conclusions prises par Maître DRI ont été écartées, compte tenu de la mise en état qui était elle-même contradictoire (art. 747, § 4, C. jud.).

5. Enfin, il y a lieu de se prononcer sur la recevabilité de la requête en intervention volontaire déposée par Monsieur Georges STE (laquelle semble ne pas être signée.).

L'intervention est une procédure par laquelle un tiers devient partie à la cause (art. 15).

Or Georges STE est d'ores et déjà partie à la cause, puisqu'il y est représenté par son administrateur agissant *qualitate qua*. Il n'est donc pas tiers au sens de l'article 15 et n'a donc pas qualité pour faire intervention.

Dans la mesure où il a été expressément déclaré incapable d'agir en justice par l'ordonnance du 26 septembre 2017, il n'a par ailleurs pas la capacité pour former une demande en intervention.

Sur le fond:

1. Le bail du 21 août 1987 a-t-il pris fin de plein droit au décès de Madame HER?

Bien que Georges STE ait été renseigné dans le contrat de bail comme occupant les lieux (puisque'il faisait partie du ménage), il n'a pas la qualité de signataire du bail et n'est donc pas locataire.

L'article 21 du contrat de bail stipule que "le bail est résolu d'office au décès du locataire".

Le contrat de bail précise par ailleurs qu'il est conclu *intuitu personae*.

Cette disposition déroge au prescrit de l'article 1742 du Code civil suivant lequel le contrat de louage n'est point résolu par la mort du preneur.

Toutefois, l'article 1742 n'est pas une disposition d'ordre public, de sorte qu'il est permis aux parties d'y déroger par contrat, ce qu'elles ont fait en l'espèce.

La législation en matière de logement sociaux relève quant à elle de l'ordre public, ou est à-tout-le-moins impérative, compte tenu de la mission d'intérêt général assignée aux sociétés de logements sociaux.

Dans la mesure où le contrat de bail stipule expressément que le bail prend fin au décès du preneur, il n'y a pas besoin de s'interroger sur l'application au cas d'espèce du contrat-type établi par arrêté ministériel du 15/06/2001. Ce contrat-type étant postérieur au contrat de bail litigieux, son application pourrait être mise en doute compte tenu de son régime transitoire (l'arrêté du 15/06/2001 prévoit son application aux baux conclus à partir du 01/01/2002).

Le bail a donc bien pris fin au décès de Madame HER, ce qui du reste ne semble pas contesté par Georges STE puisqu'il se prévaut de la naissance d'un *nouveau* contrat de bail avec la SCRL LA MAISON SOCIALE.

2. Quant à l'argument soulevé par le défendeur selon lequel une demande de sortie des lieux ne lui a jamais été adressée, cela est contredit par les pièces du dossier dont il ressort que, dès le 2 août 2017, la SCRL LA MAISON SOCIALE a informé à plusieurs reprises les membres de la famille de Georges, le notaire chargé de la succession et l'administrateur après sa désignation de ce que l'occupation du logement n'était plus permise suite au décès du preneur.

Dans le courrier du 4 janvier 2018 adressé à Maître DRI, la SCRL LA MAISON SOCIALE indique clairement que l'occupation a lieu sans titre ni droit. A plusieurs reprises, il a été indiqué que Georges STE allait devoir quitter les lieux.

Dans la mesure où les courriers ont été adressés à l'administrateur, qui agit en tant que représentant de son administré pour les actes visés dans l'ordonnance de mise sous protection, ils peuvent être considérés comme ayant été adressés à l'administré lui-même.

3. Quant à la naissance d'un nouveau contrat de bail suite au maintien dans les lieux de Georges et au paiement du loyer:

Il apparaît difficile de soutenir que Georges STE aurait acquis un droit au bail par le simple fait de se maintenir dans les lieux et de payer le loyer alors que la bailleresse a protesté à plusieurs reprises à ce sujet.

La SCRL LA MAISON SOCIALE n'a donc nullement renoncé à se prévaloir de l'article 21 du contrat de bail et de la cause de résiliation.

Le contrat de bail nécessite le consentement des deux parties, bailleur et locataire. Le consentement du bailleur fait défaut en l'espèce (on ne pourrait même pas considérer qu'il est tacite vu les courriers de protestation), de sorte qu'un nouveau contrat de bail n'a pas pu naître entre les parties.

Il ne nous paraît pas que la SCRL LA MAISON SOCIALE abuse de son droit de conclure un nouveau bail en l'espèce, compte tenu des procédures à respecter pour l'octroi d'un logement social. Il a d'ailleurs été suggéré à Maître DRI d'introduire une telle demande, ce qu'il est resté en défaut de faire.

4. S'il est fait droit à la demande de la SCRL LA MAISON SOCIALE de constater l'occupation sans titre ni droit et d'expulser Georges STE, il appartient au juge de fixer le délai dans lequel il autorise l'expulsion, qui ne peut avoir lieu avant le 8ème jour qui suit la signification du jugement (art. 1344decies C. jud.).

Le juge a la possibilité d'étendre ce délai en raison de circonstances exceptionnelles et graves, notamment les possibilités de reloger la personne dans de bonnes conditions, par une décision spécialement motivée. Le délai peut alors être prolongé jusqu'à 6 mois lorsque le propriétaire du bien occupé est une personne morale de droit public.

En l'espèce, ces circonstances exceptionnelles sont rencontrées compte tenu du fait que l'occupant est en situation de grande précarité sur les plans humain et social, souffre d'un handicap, occupe les lieux depuis plus de 30 ans,...

Cela ne devrait pas porter préjudice à la SCRL LA MAISON SOCIALE puisque les loyers sont payés.

5. Les parties ne se sont pas expliquées sur la possibilité offerte par l'article 26bis de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 de solliciter la conclusion d'un nouveau bail ayant pour objet le même logement lorsqu'un membre du ménage (pouvant se composer d'une personne uniquement - art. 1er, 6° de l'Arrêté) n'est pas signataire du bail.

Compte tenu de la situation de handicap de Georges, il devrait alors pouvoir conserver le logement (art. 20 et 21).

Cela suppose toutefois qu'une telle demande soit introduite par Maître DRI.

Une réouverture des débats pourrait, le cas échéant, être ordonnée pour que les parties s'expliquent sur ce point (le juge peut le faire d'office - art. 774 C. jud.).

b. Solution retenue

Sur le plan de la procédure, celle-ci est régulière, sous réserve de l'écartement des conclusions de Maître DRI, non communiquées à la partie adverse, et de l'irrecevabilité de la requête en intervention de Georges.

Sur le fond, il est fait droit à l'argumentation de la SCRL LA MAISON SOCIALE quant à la fin du bail et à l'occupation sans titre ni droit compte tenu du raisonnement exposé supra (point a).

Compte tenu de sa grande précarité, il y a lieu d'octroyer un délai de 6 mois à la partie défenderesse avant d'autoriser l'expulsion, comme le permet l'article 1344decies du Code judiciaire.

Une réouverture des débats sera ordonnée pour que les parties s'expliquent sur la possibilité d'introduire une demande sur pied de l'article 26bis de l'arrêté du 6 septembre 2007.

Dans l'attente, il sera réservé à statuer sur le surplus, notamment la demande d'expulsion, le sort de la garantie locative, les réserves pour dégâts locatifs et les dépens.

Si l'article 26bis de l'Arrêté du 6 septembre 2007 devait ne pas trouver à s'appliquer, il y a lieu d'octroyer un délai de 6 mois à la partie défenderesse avant d'autoriser l'expulsion, comme le permet l'article 1344*decies* du Code judiciaire, compte tenu de la situation de grande précarité de Georges.

Les dépens seront alors mis à charge du défendeur, mais ils seront réduits au coût d'une requête contradictoire en ce qui concerne les frais de citation, comme l'autorise l'article 1017, alinéa 1er, *in fine*, du Code judiciaire.

III. Réflexions et analyse critique

La solution retenue n'est pas entièrement satisfaisante sur le plan social car elle aboutit à ne pas reconnaître à Monsieur Georges STE de droit à conserver son logement (sous réserve d'une demande de logement à introduire). L'on peut craindre que celui-ci soit mis en réelle difficulté, tant sur le plan de son déménagement que de son adaptation, s'il devait quitter le milieu de vie qui lui est bien connu. L'on sait que les personnes fragilisées, que ce soit par leur âge ou par leur état de santé, ont souvent beaucoup de mal à s'adapter à un nouveau lieu de vie (l'on songe notamment aux personnes âgées contraintes de quitter leur logement pour recevoir des soins en maison de repos).

Il faut toutefois mettre en balance la situation personnelle de Georges avec la mission d'intérêt public de la SCRL LA MAISON SOCIALE, qui doit garantir une égalité dans le traitement des dossiers et l'attribution des logements. Aussi, c'est peut-être un ménage tout aussi précarisé que Georges qui se voit contraint d'attendre qu'un logement se libère.

Malheureusement, des situations comme celles-là ne doivent pas être rares. Le coût des logements ne cesse d'augmenter (les loyers sont de plus en plus chers), de sorte que l'on peut s'attendre à ce que de plus en plus de personnes se voient contraintes de postuler l'octroi d'un logement social. Afin d'assurer une égalité de traitement entre tous les candidats, les sociétés de logement sont sans doute obligées de s'en tenir à une procédure stricte, sans pouvoir faire du cas par cas.

L'on retiendra toutefois que la législation a voulu préserver le cadre de vie des personnes dans la situation de Georges, en leur permettant d'introduire une demande pour conserver le logement dans lequel ils vivent et ainsi de devenir locataires.

Le présent cas interpelle par ailleurs quant à la relation de confiance entre l'administrateur et la personne protégée. Il ressort en effet du dossier de procédure que Georges a ressenti le besoin de consulter son propre avocat pour faire intervention à la procédure, alors que son administrateur défend pourtant ses intérêts. Il appartient à l'administrateur de communiquer à la personne protégée toutes les informations qui le concernent et l'avancement des démarches qu'il entreprend, notamment quand cela touche à un droit si important que le droit au logement.

Cela étant, la mission de l'administrateur n'est pas aisée et la communication avec son administré peut sans doute connaître des limites inhérentes à son état de santé, son âge,...