



90 COPIE

	Expédition DM	Titre européen	
Numéro de répertoire 2019 / [REDACTED]	délivrée à [REDACTED]	[REDACTED]	délivré à
Date du prononcé 9 décembre 2019	le 28/02/20 € [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	le € DR:
Numéro de rôle [REDACTED]	DE: [REDACTED]		

ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du canton de
Saint-Gilles

JUGEMENT

Présenté le 16 DEC 2019
Non enregistrable [REDACTED]

[REDACTED]
Justice de paix du canton de Saint-Gilles

6 décembre 2019

p. 2

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
ayant pour avocat Maître Patricia Stalpaert, dont les bureaux sont situés à 1180 Uccle, Avenue Mozart 10/7

partie demanderesse

- [REDACTED]
[REDACTED]
ayant pour avocat Maître Barnabé Ilunga, dont les bureaux sont situés à 1060 Saint-Gilles, Avenue de la Toison d'Or 67/9

partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 30 juillet 2018.

Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

Vu le jugement interlocutoire partiellement sur le fond + art. 747 C.J. du 18 septembre 2018 (rép. [REDACTED]);

Vu le jugement interlocutoire visite des lieux, art. 1008 C.J. du 13 février 2019 (rép. [REDACTED]);

Vu le jugement interlocutoire partiellement sur le fond + art. 747 C.J. du 12 mars 2019 (rép. [REDACTED]);

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

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

Entendu les parties en leurs explications orales et écrites à l'audience publique du 04 septembre 2019, à laquelle la cause fut prise en délibéré;

Motivation

I. LES DEMANDES:

1.1. La demande de Monsieur [REDACTED] vise à entendre:

- a) Déclarer sa demande principale recevable et fondée et en conséquence:
 1. Prononcer la résolution de la convention de bail aux torts de la défenderesse;
 2. Condamner la défenderesse à lui payer:
 - une somme de 11.660€ à titre d'arriérés de loyer (soit 22 mois de loyer, compte arrêté au 01.05.19), majorée des intérêts judiciaires au taux légal à dater de juin 2018 (date de la mise en demeure) jusqu'au

6 décembre 2019

p. 3

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

- complet paiement, ainsi que tous les arriérés de loyer à échoir jusqu'à la date du présent Jugement;
- une somme de 4.278€ à titre de charges individuelles (2.898€ pour l'électricité et 1.380€ pour l'eau) et 1€ provisionnel au titre de charges communes;
 - une indemnité de résolution d'un montant de 1.590€, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à dater du présent jugement jusqu'au complet paiement;
 - 1€ provisionnel au titre d'indemnité de relocation si le bien ne serait pas loué dans le mois après départ;
 - une indemnité d'occupation égale au montant du loyer de 530€ jusqu'à la date qu'elle aura quitté les lieux, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à dater du premier jour de chaque mois d'occupation entamé jusqu'à complet paiement;
 - les intérêts légaux sur les loyers et charges payés tardivement au taux légal à partir de leur échéance;
 - outre le loyer et charges à échoir en cours de procédure, tous les frais provenant de la «résiliation»;
3. Ordonner la défenderesse:
- à quitter les lieux dans les 48 heures du présent jugement, à défaut de quoi il aura le droit de l'en faire expulser ainsi que toute autre personne qui occuperait les lieux, si besoin en faisant appel à l'aide de la force publique;
 - à lui restituer les clefs dans les 48 heures du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 50€/jour;
 - à changer son adresse de domicile à la commune endéans les 48 heures du présent jugement, à défaut de quoi il aura le droit de demander sa radiation du registre de la population pour l'adresse litigieuse;
4. Condamner la défenderesse au paiement des frais de la procédure, y compris l'indemnité de procédure s'élevant à 5.000€, montant qui sert en même temps à compenser les dégâts qu'il subit du chef d'action téméraire et vexatoire;
5. Réserver à statuer quant aux éventuels dégâts locatifs et aux sommes qui seraient dues en cours d'instance du fait du contrat de bail, en ce compris les charges locatives;
6. Désigner un expert avec pour mission d'évaluer les dégâts locatifs, si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur l'état des lieux de sortie ou sur le nom de l'expert chargé de l'établir;
7. L'autoriser à affecter la garantie locative s'élevant à 1.060€ au paiement de toute somme due par la défenderesse de quel titre que ce soit;
8. Condamner la défenderesse au paiement de l'amende de 2.500€ en vertu de l'art. 780 bis Code Jud.;
9. Déclarer le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours sans faculté de cantonnement, ni de caution;
- b) Déclarer la demande reconventionnelle recevable mais non fondée et en débouter la défenderesse;

1.2. La demande de Madame [REDACTED] à vise à entendre:

- a) Déclarer la demande principale recevable, mais non fondée et en débouter Monsieur [REDACTED];
- b) Déclarer sa demande reconventionnelle recevable et fondée et en conséquence:
 1. Condamner le demandeur à titre de dommages et intérêts à 150€/mois, soit 1.500€ depuis le 01.04.18 jusqu'au 01.02.19, date de rétablissement du gaz et électricité, résultant de l'abus de droit matérialisé par la coupure manifestement abusive en alimentation en eau, électricité et gaz qui l'a contraint à vivre dans l'appartement dans des conditions inhumaines;
 2. De réévaluer et de dire pour droit, en tenant compte de tous les éléments objectifs du dossier, que le loyer mensuel pour la chambre pendant toute la période d'occupation est de 330€/mois avec toutes les charges locatives incluses, à savoir 250€ à titre de loyer à indexer et 80€ à titre de charges locatives;
 3. D'exclure des arriérés de loyers et charges encore dus qui courent depuis le 01.04.18 jusqu'au 01.02.19 (dates respectives de coupure et de rétablissement d'alimentation en eau, gaz et électricité), le montant des charges non consommées, à savoir 80€ x 10 mois = 800€;
 4. Condamner le demandeur, à compter de la date d'occupation des lieux jusqu'à ce jour, au remboursement du trop-perçu locatif de 200€/mois, suite à la mise à disposition d'une chambre plutôt que d'un

- appartement, tel qu'indiqué dans le contrat de bail, à savoir 200€ x 32 mois (compté du 08.08.16 à mars 2019), soit 6.400€, à majorer des intérêts au taux légal depuis la date d'entrée en vigueur du contrat;
5. Condamner le demandeur pour faute de n'avoir jamais procédé objectivement aux détails périodiques du décompte des charges, au remboursement de 50€/mois sur les 80€/mois régulièrement perçus par le demandeur et ce, depuis l'occupation des lieux à titre d'excédent des charges locatives, à savoir 50€ x 32 mois (d'août 2016 à mars 2019 en excluant la période de coupure), soit un montant de 1.600€ à majorer des intérêts judiciaires au taux légal depuis la date d'entrée en vigueur du contrat de bail;
6. Condamner le demandeur pour les préjudices subis du fait des troubles de jouissances subis pendant le bail à l'indemnité de procédure maximale pour des litiges non évaluables en argent, liquidée à 11.000€ à majorer des intérêts judiciaires au taux légal depuis la date d'entrée en vigueur du contrat de bail;
7. Condamner le demandeur à lui payer une indemnité pour procédure téméraire et vexatoire (ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure) liquidée à 5.500€, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal depuis la date d'entrée en vigueur du contrat de bail;
8. Condamner le demandeur à lui payer une indemnité de résolution d'un montant de 1.590€, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à dater du présent jugement jusqu'à complet paiement;
9. Condamner le demandeur à lui restituer la garantie locative s'élevant à 1.060€ à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à dater du 08.08.16, date de versement de ladite somme;
10. Condamner le demandeur au paiement d'une peine d'amende au sens de l'art. 780 bis Code Jud.;
11. Déclarer le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans cantonnement;

II. LES RETROACTES, LE BAIL ET LES FAITS:

1. En date du 08.08.16, un contrat de bail de résidence principale de 1 an a été conclu entre parties pour «un appartement comprenant une chambre, un salon avec coin cuisine américaine, un balcon, un hall, et une salle de douche et WC», situé au 2^{ème} étage et ce «sur la commune de Saint-Gilles dans un immeuble divisé par appartements sis à la rue de l'Argonne 49», prenant cours le 08.08.16, moyennant un loyer mensuel de 530€, payable par anticipation le 1^{er} de chaque mois au compte bancaire n° [REDACTED] (pièce 1 des parties). Aucun état des lieux d'entrée ne semble avoir été dressé contradictoirement;

Le bail a été reconduit tacitement, de sorte qu'il est réputé avoir été conclu pour 9 ans à compter de la date à laquelle le bail de courte durée est entré en vigueur (art. 238 du Code bruxellois du Logement);

2. Le bailleur affirme en conclusions que la défenderesse a constitué une garantie locative de 2 mois de loyer, soit de 1.060€ (- moyennant plusieurs versements sur son compte selon le bailleur et en espèces au bailleur selon la défenderesse -) et qu'elle s'est acquittée des loyers jusqu'au mois de juin 2017, mais qu'elle n'aurait versé aucun loyer pour les mois de juillet 2017 à mars 2018 et qu'elle aurait payé le loyer du mois d'avril 2018 pour ensuite interrompre tout paiement dès le mois de mai 2018;

La défenderesse soutient avoir poursuivi les paiements mensuels jusqu'en avril 2018 et avoir remis à son bailleur le montant de 530€, soit 450€ pour le loyer et 80€ pour les charges locatives (à titre de provision selon elle), répartition qui aurait été prévue au moment de la signature du bail, mais qui n'a pas été précisée par le bailleur en le contrat de bail;

Le bailleur conteste formellement que la défenderesse aurait toujours payé les loyers en espèces, «la défenderesse n'apportant pas la preuve qu'elle a payé le loyer en main durant la période litigieuse» (page 6 des conclusions de synthèse après visite des lieux) et il dit produire «ses extraits bancaires des dernières

6 décembre 2019

p. 5

[REDACTED] paix du canton de Saint-Gilles

trois années prouvant que ses locataires lui paient bien par virement le loyer mensuel tel que c'est stipulé dans le contrat de bail», à savoir sur son compte (page 5 de ses dernières conclusions);

3. Le bailleur expose que selon l'art. 2 du contrat de bail, les abonnements privatifs aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, etc. étaient à charge du locataire ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs, le coût des consommations, etc. et que *«de cet article il y a lieu de déduire qu'il appartient au locataire et seul au locataire de souscrire les abonnements privatifs et de veiller à l'ouverture des compteurs, qu'il doit d'ailleurs louer lui-même»;*

Selon la défenderesse, les abonnements ont toujours été au nom du bailleur et compris dans la somme mensuelle, mais le bailleur aurait fait procéder à la coupure des fournitures en eau et en énergie vers le 30.04.18 en espérant qu'elle quitte les lieux après qu'elle se serait trop plainte de la colocation forcée;

4. La défenderesse précise que lors de la visite de l'appartement avant la signature du contrat de bail, le bailleur l'aurait présenté avec une seule chambre (ouverte) et qu'il aurait précisé que les deux autres chambres, restées fermées pendant la visite, lui étaient réservées pour son stockage personnel;

Selon la défenderesse, elle a dû constater peu de temps après son entrée en jouissance des lieux loués, que le bailleur lui avait, sans son consentement, loué une chambre privative dans un appartement commun, alors que les 2 autres chambres étaient déjà louées à deux autres personnes (Monsieur [REDACTED] et une dame, prénommée [REDACTED]), et qu'elle s'est ainsi, d'une part, retrouvée dans une colocation forcée et imposée avec deux cohabitants qu'elle ne connaissait pas et avec qui elle n'avait aucun lien d'affinité et qu'elle a, d'autre part, été considérée comme *«cohabitant»* avec une de ces personnes, inscrite à la même adresse (sa pièce 3), ce qui aurait eu pour conséquence qu'elle ne pouvait pas bénéficier d'un RIS au taux de personne isolée et qu'elle l'aurait vu réduit au taux *«cohabitant»*;

La défenderesse précise qu'elle n'aurait jamais accepté de louer les lieux, ni à ce prix, si elle avait été avertie de la colocation imposée et qu'elle a appris par la suite que d'autres locataires, dont Monsieur [REDACTED], avaient subi cette même situation forcée à d'autres étages dans le même immeuble;

Toujours selon la défenderesse, après avoir interpellé le bailleur à plusieurs reprises au sujet de cette situation et suite au présent litige, il *«s'est préalablement arrangé à faire déménager ses deux autres colocataires de l'appartement pour les reloger dans un autre pallier de son immeuble»*, et ce depuis la coupure des compteurs vers le 30.04.18, et que *«C'est dans ce contexte et à la suite de toutes ses basses manœuvres pour isoler et tenter de justifier que la concluante occupe toute seule l'immeuble, que la partie demanderesse a abusivement procédé à la coupure d'alimentation en eau, électricité et gaz»;*

Selon elle, *«Au regard de ces faits incontestables, apparaît la grande expertise de la partie demanderesse dans l'art de construire par des manœuvres dolosives et illégitimes un système de logement, exclusivement réservé aux personnes et familles fragiles, vivant dans la précarité, sur les dos desquelles, Monsieur [REDACTED] va illicitement s'enrichir en jouant sur l'intimidation et sa folle de grandeur, il est persuadé d'échapper à tous contrôles et n'est tenu à aucun respect des normes en matière de logement et de bail»* (sic);

Elle estime que cette situation est inhumaine, inacceptable et illégale et que le bailleur s'est ainsi enrichi sans cause, qu'une juste et objective réévaluation du loyer et des charges s'impose et que le loyer devrait être fixé à 250€/mois, majoré d'une somme de 80€ pour toutes les charges locatives, de sorte que le bailleur devrait lui rembourser 200€/mois pendant toute la durée effective du bail;

Elle estime que le bailleur est un professionnel de la mise en location, étant propriétaire de plusieurs immeubles et qu'il est expert en la maîtrise des normes qui régissent la matière de bail et qu'il y a lieu de considérer que les imprécisions relevées dans le contrat de bail et l'attitude adoptée par lui, sont volontaires et font preuve du fait qu'il serait un «*marchand de sommeil*». Elle y ajoute «*que par ce jeu de sous-location ou de colocation forcée, que pour une surface d'à peine 50 mètre carré par pallier, la partie demanderesse puisse déraisonnablement en tirer un revenu locatif d'au moins 1680€ par mois, (...) (soit 530€ pour la concluante, 550€ pour l'étudiant camerounais, et 600€ pour la troisième qui occupait la plus grande chambre)*»;

En résumé, la défenderesse souhaite, une fois pour toutes, voir mettre fin à ce manège que le bailleur aurait organisé pour ainsi tirer un profit anormal de son immeuble et exercer un pouvoir sur ses locataires, d'autant plus que les victimes de ses agissements seraient toujours des personnes vulnérables en situation précaire;

Le bailleur conteste formellement qu'il aurait mis un tel système de colocation en place et il soutient qu'il s'agit de fausses allégations et que la locataire a probablement elle-même organisé une sous-location;

5. Le bailleur expose qu'il a envoyé des mises en demeure par recommandés du 02.11.17 et du 12.06.18 (ses pièces 2 et 3) pour obtenir paiement d'un arriéré qui s'élevait selon lui respectivement à 5 et 11 mois et qu'il a lancé la requête introductive d'instance en date du 27.07.18, faute de réaction de la locataire, et ce pour entendre prononcer la résolution du contrat de bail et entendre condamner la locataire au paiement de 13 mois d'arriérés de loyers, soit $13 \times 530€ = 6.890€$ et à une indemnité de rupture;

Selon la défenderesse, le bailleur tente d'obtenir la résolution du bail à ses torts, étant devenue trop exigeante et récalcitrante, prétextant qu'elle était en défaut de paiement du loyer (alors qu'elle lui payait pourtant en espèces) et de ses factures d'énergie, ce qui aurait eu pour conséquence la coupure de l'énergie (alors que les abonnements étaient au nom du bailleur);

6. Il a été acté à la feuille d'audience du 16.01.19 ce qui suit:

«*Monsieur [REDACTED] dit avoir payé par le passé les fournitures d'eau/gaz/électricité par pure gentillesse, à notre question de savoir pourquoi il y a eu une coupure, il répond que la locataire l'insulte et ne paye plus son loyer. Monsieur [REDACTED] s'engage ce jour à faire rétablir tous les compteurs, tous droits sauf Monsieur [REDACTED] confirme qu'il a une clé de l'appartement de Madame [REDACTED], et ce afin d'y nettoyer les couloirs, ce qui est fait par une autre personne*»;

7. Par jugement du 13.02.19, une visite des lieux a été ordonnée et organisée en date du 05.03.19, dont procès-verbal a été dressé;

8. A l'audience du 04.09.19, le conseil du bailleur expose que la pièce 9 de la locataire, soit une attestation du 11.07.19 de l'assistante sociale du CPAS, doit être écartée des débats, estimant qu'elle est tardive;

II. DISCUSSION:

Attendu que le juge peut tenir compte de toutes les pièces qui lui sont soumises par les parties, même si les parties n'en ont pas fait état en termes de conclusions (Cass., 04.11.1994, Arr. Cass.; 1944, Pas. 1994, I, 911 et J.L.M.B. 1995, 576);

6 décembre 2019

p. 7

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

1. Quant à la pièce 9 de la locataire:

A l'audience du 04.09.19, le conseil du bailleur soulève que la pièce 9 de la locataire, soit une attestation du 11.07.19 de l'assistante sociale du CPAS, doit être écartée des débats, estimant qu'elle est tardive;

En effet, ladite pièce ne date que du 11.07.19 et le conseil de la locataire ne démontre pas qu'elle aurait été communiquée dans les délais prévus (jugement de mise en état du 12.03.19 (rép. [REDACTED])), de sorte qu'elle doit être écartée des débats. Une telle attestation aurait pu être produite depuis longtemps;

2. Quant à l'objet même du contrat de bail du 08.08.16 à la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]: chambre et colocation ou appartement privatif:

1. La locataire soutient qu'une colocation lui a été imposée à son insu et sans le moindre avertissement et que 2 autres personnes (l'étudiant [REDACTED] [REDACTED] et une dame, prénommée [REDACTED]), occupaient déjà les deux autres chambres, faisant partie de l'appartement du 2^{ème} étage, alors que lors de la visite préalable à la signature du contrat de bail, le bailleur aurait indiqué que ces deux chambres, restées fermées, lui servaient de stockage et resteraient fermées;

2. Le bailleur conteste formellement qu'il aurait imposé une colocation forcée. Il y ajoute qu'il s'agirait d'une «fausse allégation, la défenderesse n'apportant aucune preuve pour la soutenir» et que «En plus, comme par hasard, à l'heure actuelle les prétendus colocataires, sont partis de sorte que Mme le Juge ne pourrait de toute façon pas venir constater la colocation par une descente sur les lieux»;

Il soutient (à la page 5 de ses conclusions de synthèse après visite des lieux, nous soulignons) qu'il a «par erreur» «produit le plan officiel de l'appartement fait par le fonctionnaire de la Commune de Saint-Gilles de l'appartement du quatrième étage» et que «Étant donné que Madame le Juge avait des doutes par rapport à la configuration exacte de l'appartement occupé par la défenderesse, elle a ordonné une visite des lieux par jugement du 13/02/2019» et que «Lors de cette visite, qui a eu lieu en date du 12/03/2019, Madame le Juge a pu constater que le plan officiel ne correspondait pas à l'appartement occupé par la défenderesse et que, contrairement à l'appartement du 4^{ème} étage, les trois chambres à coucher donnent sur un double hall d'entrée commun et font ainsi partie d'un même appartement» et que «Ceci est cependant tout à fait conforme au contrat de bail conclu entre les parties pour autant que la défenderesse a loué un appartement avec une chambre à coucher et que les deux chambres à coucher à gauche et à droite de la porte d'entrée dans le hall d'entrée, étaient fermées à clé à l'entrée du bail et étaient censées de rester fermées à clé pendant toute la durée du bail»;

3. a) Ledit plan:

Force est de constater que le bailleur avait indiqué en ses conclusions de synthèse précédentes, déposées au greffe en date du 29.01.19, datant d'avant la visite des lieux du 05.03.19, afin de convaincre le Tribunal de la disposition des lieux, qu'il «produit par les présentes conclusions le plan officiel de l'appartement fait par le fonctionnaire de la Commune de Saint-Gilles» et que (nous soulignons) «De ce plan il y a lieu de déduire que l'appartement se trouve au deuxième étage et est accessible par un escalier et un hall commun où il y a trois portes dont deux donnent chacune accès à une chambre individuelle et la troisième donne accès à un sas où se trouve une salle de bain avec WC et deux autres portes, une porte donnant accès au séjour et la cuisine et la partie défenderesse et une porte donnant accès à la chambre à coucher de la partie défenderesse»;

6 décembre 2019

p. 8

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

Il y ajoutait (nous soulignons) que «Sur le plan il est bien visible que la défenderesse dispose d'une chambre à coucher à côté du séjour et que les deux autres chambres à coucher dont elle fait grand cas sont séparées du logement qu'elle occupe et lequel fait l'objet du contrat de bail» et que «il résulte également de ce plan officiel que les deux chambres individuelles ne sont pas accessibles par l'appartement occupé par la défenderesse et que ce n'est que pour faire usage du sanitaire que les occupants de ces deux chambres doivent passer par le sas commun»;

Le tribunal ne peut qu'en déduire que le bailleur n'a pas nié qu'il y avait deux autres chambres au 2^{ème} étage, mais qu'il a tenté de lui faire croire (ainsi qu'à son propre conseil) que ces deux chambres se trouvaient en dehors («sont séparées», «ne sont pas accessibles par l'appartement occupé») de l'appartement occupé par la défenderesse et qu'il a appuyé sa position par la production d'un plan du 2^{ème} étage («PLAN NIV +2») qui ne correspondait nullement à la réalité (sa pièce 8), habitant pourtant lui-même dans son propre immeuble au 1^{er} étage, juste en dessous de l'étage litigieux: Il ne pouvait, dès lors, être sans savoir que la situation réelle ne correspondait pas audit plan produit;

Plus encore, que le bailleur a eu l'intention d'induire le tribunal en erreur, ressort aussi des annotations manuscrites, apposées en dessous dudit plan par le bailleur lui-même (sa pièce 8), l'écriture correspondant exactement à celle de sa lettre manuscrite du 02.11.17 (sa pièce 17):

«En orange

Appartement de [REDACTED] 2^{ème} étage

Composé

-> une chambre (C)

-> un salon avec coin cuisine américaine (D)

-> un balcon (F)

-> une salle de couche (E)»

Il est plutôt curieux de constater, bien que le bailleur a dû admettre en ses dernières conclusions de synthèse après visite des lieux que les 2 chambres litigieuses «fermées» se trouvent à l'intérieur du même appartement, qu'il avait pourtant, dans ses précédentes conclusions de synthèse du 29.01.19 (aux pages 8 et 9) répété à au moins 4 reprises que ces 2 autres chambres n'avaient «rien à voir» avec l'appartement loué par la locataire qui «loue seule un appartement d'une chambre» (nous soulignons):

1° «du plan officiel de la Commune du deuxième étage du bâtiment à la [REDACTED] il résulte que l'appartement loué par la défenderesse dispose bien d'une chambre à coucher, un séjour, une cuisine et une salle de bain et que les deux chambres fermées dont elle parle n'ont rien à voir à l'appartement qu'elle loue, celles-ci étant séparées et disposant d'un accès individuel. En vertu du contrat de bail la défenderesse loue un appartement composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une chambre à coucher et d'une salle de bain;

2° «Mais, même si un certain moment, il y avait deux autres personnes présentes à l'étage, soit la dame âgée et l'étudiant, ces personnes pouvaient occuper les deux autres chambres sans déranger la défenderesse qui disposait toujours de sa propre chambre à coucher et de tout l'appartement faisant l'objet du présent bail; L'objet du contrat de bail à la base du présent litige est un appartement d'une chambre et il est au nom de la défenderesse seule, qui en a seule la jouissance, quoi qu'elle puisse dire; Les deux chambres fermées à clefs disposant d'un accès séparé peuvent être louées séparément par un contrat de bail individuel au nom d'un autre locataire que la défenderesse; Mais de toute façon les deux chambres en question n'étaient pas occupées, ni au moment de la signature du contrat, ni au courant du bail»;

3° La défenderesse «ayant loué seule l'appartement d'une chambre et les deux chambres fermées ne faisant pas partie de l'objet de son contrat de bail, sa déclaration devant l'huissier de justice est fautive; Il n'y a pas question de colocation et même si c'était le cas - quod non -, de la déclaration de la défenderesse devant huissier, il y a lieu d'en déduire qu'elle a consenti à la colocation avec ces deux personnes et qu'elle l'a

6 décembre 2019

p. 9

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

approuvée de sorte que celle-ci ne s'est pas faite à son insu;
 D'ailleurs du certificat de composition de ménage que la défenderesse communique, il résulte que seul l'étudiant Ngulja Armand est inscrit à la même adresse qu'elle;
Cette personne s'est effectivement inscrite à la même adresse que la défenderesse mais il n'y a jamais vécu dans la chambre et c'est d'ailleurs pour ce motif que la défenderesse n'a pas vu d'inconvénient.
 C'est d'ailleurs pour cette même raison que le concluont n'a pas conclu de contrat de bail avec cette personne;
 4° «En plus, le contrat de bail est uniquement au nom de la défenderesse et elle occupe seule l'appartement, lequel est séparé des deux chambres fermées et lequel est composé d'une cuisine, ... »;

Il faut décider ce qu'on veut soutenir: soit, que la défenderesse habitait seule et qu'il n'y avait pas de colocataires, soit qu'elle avait consenti à la colocation;

Sur les photos produites par la défenderesse, la situation réelle des 4 portes (d'entrée et des 3 chambres) est également bien visible (sa pièce 5 e);

Le bailleur ne manque pas d'audace de prétendre que les déclarations de la défenderesse seraient «incohérentes et contradictoires et dès lors non crédibles», alors qu'il tient lui-même des propos contradictoires et incohérents et contraires à ses propres pièces;

3.b) Les autres locataires:

1° Monsieur [REDACTED]

Le bailleur ne s'en sort visiblement plus de ses différentes versions et des contradictions qui s'en suivent: ayant soutenu en ses conclusions de synthèse du 29.01.19 (en bas de la page 8) qu' [REDACTED] n'avait «jamais vécu dans la chambre», - détail que le bailleur avait probablement perdu de vue -, il a ajouté à ses dernières conclusions, une curieuse déclaration du 19.03.19 de Monsieur [REDACTED] (sa pièce 18) qui se souvient tout aussi curieusement du fait que «par la présente je fais une déclaration pour préciser ce que je sais de mon expérience personnelle que je fus interpellé au mois de juin 2016 (2016) par Mr. [REDACTED] que je ne connaissais pas me demandant dans la rue de venir l'aider à déménager nous sommes donc entrés au [REDACTED] porte de droite à l'entrée et nous avons effectués le déménagement du 2^{ème} étage au 5^{ème} étage et ce au mois de juin 2016 ...»(sic);

Or, il est en effet pour le moins étonnant que:

- une personne qu'il ne connaissait pas lui demande «dans la rue» de l'aider à déménager;
- Il aurait fallu déménager Monsieur [REDACTED] du 2^{ème} vers le 5^{ème} étage, alors que celui-ci n'avait «jamais vécu dans la chambre» (selon la première version du bailleur);
- Il se souviendrait, près de 3 ans plus tard:
 - que c'était au mois de juin 2016 qu'il aurait été interpellé en rue par un inconnu;
 - du nom exacte de cet inconnu qui l'aurait interpellé en rue;
 - de l'adresse et des étages concernés;
- le bailleur ait retrouvé ce déménageur, accosté en 2016 en rue, qui ne connaissait aucune des parties;

Il est évident que cette déclaration a été établie pour les besoins de la cause et qu'elle ne fait que confirmer la dernière version du bailleur, bien que celui-ci ait visiblement perdu de vue sa version précédente et surtout contraire à ce témoignage: ce témoignage doit être écarté, malgré que le demandeur soutienne qu'«il est donc prouvé par ce témoin tout à fait objectif et indépendant, que Monsieur [REDACTED] a déménagé du deuxième étage vers le cinquième étage au mois de juin 2016 soit avant l'arrivée de la défenderesse»;

6 décembre 2019

p. 10

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

Les propos tenus par le demandeur, ne peuvent correspondre à la réalité dans la mesure où la locataire n'a nullement pu « autoriser cet étudiant à prendre son adresse dans la chambre » (page 18 des dernières conclusions du bailleur), puisque cet étudiant y était déjà inscrit depuis le 17.11.15 (ce qui ressort de la « composition de ménage » délivrée par la commune en date du 17.10.18 (pièce 3 de la locataire)), soit depuis longtemps avant l'arrivée de la locataire;

Plus encore et même embarrassant, le demandeur semble aussi avoir perdu de vue qu'il a régulièrement perçu des loyers de Monsieur [REDACTED], avec qui il « n'a pas conclu de contrat de bail », et qu'il a pourtant - toujours - dû les percevoir en espèces, puisqu'il a lui-même effectué les versements en espèces sur son propre compte, après avoir perçu le loyer, ce qui ressort de ses extraits bancaires (sa pièce 12):

Extrait	date	montant	communication
2016-011/021 du <u>29.09.16</u>	22-09	1.040,00 +	« [REDACTED] loyer août et septembre 2016 »
2016-013/018 du <u>31.12.16</u>	08-11	400,00 +	« [REDACTED] 400 »
2016-013/033 du <u>31.12.16</u>	28-11	520,00 +	« [REDACTED] LOYER »
2016-013/038 du <u>31.12.16</u>	04-12	530,00 +	« LOYER [REDACTED] »
2017-002/020 du <u>31.05.17</u>	13-02	1.040,00 +	« [REDACTED] LOYER ET RETARD ½ PAY »
2017-002/034 du <u>31.05.17</u>	07-03	520,00 +	« [REDACTED] LOYER »
2017-002/056 du <u>31.05.17</u>	05-04	520,00 +	« [REDACTED] »
2017-004/005 du <u>12.10.17</u>	04-07	520,00 +	« [REDACTED] »
2017-005/503 du <u>27.10.17</u>	28-10	515,00 +	« [REDACTED] »
2017-006/549 du <u>29.11.17</u>	28-11	500,00 +	« LOYER [REDACTED] »
2018-008/320 du <u>14.08.18</u>	13-08	400,00 +	« LOYER [REDACTED] »

Par ailleurs, étant donné que Monsieur [REDACTED] était déjà domicilié à l'adresse (- soit à la même adresse (« [REDACTED] ») que la défenderesse -) depuis le 17.11.15, mais vu qu'aucun versement en espèces (ou virement) antérieur à celui du 22.09.16 n'est retrouvé dans les extraits bancaires produits (depuis le 01.07.16) par le bailleur et qu'il n'y a pas trace non plus du dépôt de certains loyers ultérieurs (mai, juin, août et septembre 2017 étant manquants), il y a lieu d'en déduire que le loyer de cet habitant n'a pas toujours été déposé en espèces par le bailleur sur son compte;

2° Madame [REDACTED]:

Force est aussi de constater que l'autre personne qui partageait son appartement d'après la défenderesse, - [REDACTED] selon les extraits bancaires du bailleur (sa pièce 12) et la liste des habitants (pièce 11 de la défenderesse) -, avait manifestement, avant la date de la coupure des fournitures en eau et énergie, pour habitude de payer le loyer en espèces au bailleur vu qu'absolument tous les paiements retrouvés dans les extraits, produits par le bailleur, concernent des « versement espèces en cash deposit », alors qu'absolument tous les paiements datant d'après la coupure des fournitures, ont subitement été effectués par des virements bancaires avec mention de l'adresse de Madame [REDACTED] soit le 4^{ème} étage, auquel la dame a été « relogée » selon la défenderesse:

En 2016 et 2017, avant coupure des fournitures vers le 30.04.18, les « versements espèces en cash deposit » sur son compte par le bailleur de certaines sommes reçues de Madame [REDACTED] - mais pas tous les mois -, sont retrouvés à partir d'octobre 2016 dans les extraits produits du 30.08.16 au 27.11.17:

Extrait	date	montant	communication
2016-013/006 du <u>31.12.16</u>	21-10	1.000,00 +	« [REDACTED] LOYER »

6 décembre 2019

p. 11

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

2016-013/027 du <u>31.12.16</u>	19-11	500,00 +	«LOYER [REDACTED]»
2016-013/051 du <u>31.12.16</u>	24-12	500,00 +	«[REDACTED] LOYER»
2017-002/026 du <u>31.05.17</u>	25-02	500,00 +	«[REDACTED] LOYER»
2017-002/048 du <u>31.05.17</u>	24-03	500,00 +	«[REDACTED] LOYER»
2017-002/072 du <u>31.05.17</u>	26-04	550,00 +	«LOYER [REDACTED] AVEC NOUVELLE AFFECTATION DE CHAMBRE»
2017-002/101 du <u>31.05.17</u>	29-05	400,00 +	«LOYER [REDACTED] 400/550»
2017-003/015 du <u>30.06.17</u>	24-06	550,00 +	«[REDACTED] LOYER»
2017-004/060 du <u>12.10.17</u>	27-09	700,00 +	«LOYER [REDACTED] PLUS 150/850 ARRIERES»
2017-005/501 du <u>27.10.17</u>	26-10	550,00 +	«LOYER [REDACTED]»
2017-006/548 du <u>27.11.17</u>	25-11	500,00 +	«LOYER [REDACTED]»

C'est le bailleur qui a indiqué lui-même «loyer [REDACTED] avec nouvelle affectation chambre» lors du dépôt du loyer de Madame [REDACTED] sur son propre compte en date du 26.04.17, ce qui démontre qu'il estime ce système tout à fait normal. L'on ne peut qu'en déduire qu'elle a été invitée à changer de chambre, ce qui confirme la demande de la défenderesse de pouvoir profiter de l'habitation privative de son logement, bien que cela ne démontre pas le déménagement effectif à cette date-là. La locataire soutient que Madame [REDACTED] n'a déménagé que lors de la coupure des fournitures en eau et énergie au 2^{ème} étage vers avril 2018, et ce pour lui permettre de continuer à profiter des fournitures à l'autre étage;

Ensuite en 2018, après coupure des alimentations vers le 30.04.18, les «virements» suivants, effectués par [REDACTED] avec mention de l'adresse [REDACTED], sont retrouvés à partir de juin 2018 dans les extraits produits du 01.06.18 au 30.11.18, ceux de décembre 2017 à mai 2018 étant manquants:

Extrait	date	montant	communication
2018-006/0259 du <u>29.06.18</u>	29-06	550,00 +	/
2018-007/0299 du <u>30.07.18</u>	30-07	550,00 +	«maison payer»
2018-008/0332 du <u>30.08.18</u>	30-08	550,00 +	«maison payer»
2018-010/0399 du <u>15.10.18</u>	15-10	550,00 +	«maison payer»
2018-011/0450 du <u>29.11.18</u>	29-11	550,00 +	«maison payer»

Il ressort de cette dernière liste des virements que ceux-ci étaient très réguliers, alors que précédemment, en la période des versements effectués en espèces, ledit loyer n'a pas été déposé tous les mois sur le compte du bailleur: il n'y a p. ex. pas eu de dépôt pour les mois de janvier, juillet et août 2017;

Le demandeur ne semble plus savoir de quel bois faire flèche: afin de tenter de convaincre le tribunal - maladroitement - du fait qu'aucune colocation n'avait été imposée, le bailleur va même jusqu'à prétendre (p.ex. à la page 6 de ses premières conclusions, nous soulignons) que la défenderesse aurait sous-loué à Madame [REDACTED]: «De la dame âgée, dont elle a déclaré devant huissier que c'est avec elle qu'elle a loué l'appartement, il n'y a pas de trace dans le certificat de composition de ménage mais sa déclaration à l'huissier fait présumer que la défenderesse sous-loue une des deux chambres à cette personne»;

Le bailleur est de mauvaise foi lorsqu'il répète encore les mêmes propos qui ne reflètent la vérité (à la page 12 de ses dernières conclusions): «de sa déclaration devant l'huissier de justice il y a lieu de déduire qu'elle a elle-même autorisé ces deux personnes à vivre chez elle dans l'appartement: Peut-être elle a sous-loué les chambres puisque celles-ci ont été ouvertes pendant une longue période» et encore qu'«Il est vraisemblable que la dame âgée, dont la défenderesse a confirmé devant l'huissier que c'est avec elle qu'elle a loué l'appartement et dont il n'y a pas de trace dans le certificat de composition de ménage et

dont Madame le Juge a pu constater qu'elle ne logeait pas dans une des deux chambres à clefs, sous-loue ou a sous-loué de la défenderesse l'unique chambre à coucher faisant l'objet du contrat de bail»;

Or, d'une part, la défenderesse a simplement voulu dire au huissier qu'elle louait le bien en même temps que Madame [REDACTED] et il ressort, d'autre part, incontestablement des propres extraits du bailleur qu'il faisait lui-même chaque fois mention de la réception du loyer des deux colocataires: il ne s'agissait, dès lors, aucunement d'une sous-location organisée par la défenderesse;

Plus encore, le bailleur n'hésite pas à soutenir en ses dernières conclusions de synthèse après visite des lieux (à la page 9), que «les deux chambres en question n'ont jamais été occupées par personne pendant la durée du bail de la défenderesse, ni au moment de la signature du contrat de bail, ni au courant du bail et c'est cela que Madame le Juge de Paix a pu constater elle-même de ses propres yeux» et que «la défenderesse a mis en scène la démonstration qu'elle a donnée devant Madame le Juge de Paix lors de la visite de celle-ci», se bornant ainsi à tenter de tirer argument, d'une part, du PV du constat du 03.09.18 du Huissier de justice DE CNOP (pièce 4 de la défenderesse), alors que celui-ci ne fait qu'écrire ce que la défenderesse tente de lui expliquer au sujet de cette situation tout à fait hors du commun et difficile à capter et, d'autre part, de la réponse par courriel du 02.10.18 de Monsieur [REDACTED] de la Commune (pièce 6 de la défenderesse), alors que celui-ci ne fait que confirmer que, lors de sa visite du 02.10.18, les deux autres chambres étaient vides, tout en confirmant que «mais elle soutient qu'il y avait deux colocataires»;

Le bailleur fait grand cas de ces rapports dont il tente de tirer argument, alors que la défenderesse n'a jamais contesté qu'au moment de leur visite, les 2 colocataires avaient déjà quitté l'appartement: en effet, elle a toujours soutenu qu'ils ont été relogés à un autre étage en la période de la coupure des fournitures en eau et énergie, qui a eu lieu vers le 30.04.18, alors que ces 2 constats datent de plusieurs mois après le départ des 2 autres personnes, installées à d'autres étages avant lesdites coupures;

Le bailleur soutient, sans scrupules, qu'«il est donc prouvé à suffisance de droit que la défenderesse ment et qu'elle ne se trouve pas dans une situation de colocation et de toute façon pas à son insu» et qu'«il s'agit d'une vraie conspiration contre le concluant entre [REDACTED], qui suite à son comportement malhonnête et même criminel se trouve incarcéré», et certains autres locataires, dont fait partie la défenderesse, qui d'ailleurs a également eu avec [REDACTED] une relation plus qu'amicale», «conspiration, incarcération et relation, qui ne sont pas démontrées par le bailleur»;

Le bailleur soutient aussi (à la page 8 de ses dernières conclusions) que ce ne serait qu'au moment de l'introduction de la requête que la défenderesse se serait plainte pour la première fois de la présence de 2 personnes dans l'appartement et de la colocation imposée et organisée à son insu, alors qu'il ne peut qu'être déduit des pièces du bailleur que ces autres personnes ([REDACTED]) ont manifestement habité les lieux litigieux et que la défenderesse a bien dû se plaindre de cette situation imposée, faute de quoi le bailleur n'aurait pas dû ou eu de raison de procéder à leur déménagement;

3.c) Les témoignages:

La défenderesse produit des témoignages de la façon d'agir du bailleur au sujet des colocations forcées;

1° Le bailleur estime qu'il faudrait écarter les deux témoignages apportés par la défenderesse, étant donné qu'ils n'auraient pas été rédigés conformément à l'art. 961.2 du Code Judiciaire;

Cependant, une attestation écrite de témoin qui ne respecte pas les conditions de forme n'est pas nulle,

mais il incombe au juge d'apprécier souverainement la valeur probante de cette attestation;

Force est de constater que le bailleur plaide une fois de plus – maladroitement - contre les pièces de son dossier: il soutient (à la page 12 de ses conclusions de synthèse après visite des lieux) au sujet du témoignage apporté par Madame [REDACTED] (pièce 7 de la défenderesse), qu'«il n'est d'ailleurs pas prouvé que Mme [REDACTED] qui aurait fait une des deux déclarations, est une ancienne locataire de Mr. [REDACTED] .. », alors qu'il en produit lui-même la preuve. En effet, il ressort de ses propres extraits bancaires que Madame [REDACTED] lui payait la somme de 450€ à titre de loyer:

(extrait N° 2016-009/003 du 30.07.16):

«virement européen de [REDACTED] 04-07 450,00 +
(...)
Communication: Loyer Rue [REDACTED] ;

(extrait N° 2016-011/005 du 29.09.16):

«virement européen de [REDACTED] 02-09 450,00 +
(...)
Communication: Loyer [REDACTED] ;

Par ailleurs, ce témoin décrit et confirme très clairement la situation dans l'immeuble au sujet des colocations forcées, des entrées intempestives du bailleur sans consentement, de l'absence d'accès aux compteurs dans la cave, de l'absence de boîtes aux lettres privatives et la disparition de courriers et de l'exigence du paiement du loyer en espèces, tel que relaté par la défenderesse: visiblement, tous ceux qui dérangent le bailleur et qui dénoncent et critiquent sa façon d'agir, doivent être «écartés»;

2° De plus, le bailleur fait lui-même état en ses dernières conclusions de synthèse après visite des lieux (aux pages 12 et 13) d'un autre locataire qui s'est plaint de la colocation forcée et de l'insistance sur le paiement du loyer en espèces: «Ce monsieur [REDACTED] ne payait pas des loyers non plus et c'est lui qui, pour se défendre contre la créance du concluant et pour échapper au paiement des arriérés du loyer, a inventé et soulevé pour la première fois les arguments que la défenderesse soulève également et selon lesquels le concluant avait loué son appartement à son insu à d'autres personnes et qu'il refuse de recevoir les loyers à son compte bancaire et de donner un reçu pour les loyers payés en main»;

3.d) Les factures VIVAQUA:

Il ressort, une fois de plus des propres pièces du bailleur (pièces 22 et 23), à savoir des factures du 19.07.17 d'HYDROBRU et du 26.09.18 de VIVAQUA, que le bien loué faisait l'objet d'une colocation avec une salle de bain commune vu qu'elles mentionnent et concernent: «chamb. + SDB commune 2E étage»;

3.e) La mise en demeure du 12.06.18 du bailleur (sa pièce 3):

Mais ce n'est pas tout: en sa mise en demeure du 12.06.18 (sa pièce 3, nous soulignons), que la défenderesse déclare ne pas avoir reçue, le bailleur précise que «... Vous êtes agressive en vers les autres locataires qui sont tous partis je ne veux plus continuer a vous louer je ne peux plus je dois louer a une famille comme je vous l'ai dit depuis longtemps» (sic);

L'on ne peut qu'en déduire, d'une part, que le bailleur admet que «les autres locataires sont tous partis»

et qu'il y a donc bien eu des colocataires et, d'autre part, qu'il savait fort bien, qu'il ne pouvait pas donner le bien en location comme il l'avait fait: en effet, un appartement 3 chambres doit être loué à une seule famille (ou personne) et non pas à des colocataires (de chambres) forcés;

Compte tenu d'un faisceau d'indices concordants et des propres pièces du bailleur, il est établi que la défenderesse a bel et bien été victime d'une colocation forcée et que le bailleur s'est rendu coupable de manquements graves au contrat de bail et qu'il feigne d'ignorer sous de fallacieux prétextes;

Plus encore, en ses premières conclusions du 19.12.18 (à la page 7), le bailleur a défendu la colocation en argumentant qu'«*Enfin, dans son rapport, Mr. [REDACTED] du Service communal Sécurité, hygiène et Environnement de Saint-Gilles, confirme en plus que l'appartement litigieux peut être loué en colocation de sorte que si les chambres sont louées à d'autres personnes que la défenderesse, ceci n'est pas contraire à la loi*»;

Le bailleur a abandonné cet argument, sorti de son contexte, dans ses conclusions ultérieures et il n'avait cité Monsieur [REDACTED] (du service Sécurité-Hygiène-Environnement de la commune) que très partiellement: en effet, Monsieur [REDACTED] (pièce 6 de la défenderesse) avait bien précisé que «*Je vous confirme que cet appartement de trois chambres peut être loué en colocation. Mais, en pareil cas il est obligatoire de présenter aux résidents un bail locatif de colocation (de droit commun ou de résidence principale). A chaque départ un avenant est ajouté au bail initial. Par ailleurs, depuis le 27 juillet 2017, il y a une nouvelle ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation dont les dispositions sont impératives et s'appliquent aux nouveaux contrats de bail et à ceux en cours. ...*»;

3. Quant au paiement du loyer par la locataire et la façon dont le loyer était perçu:

1. La locataire soutient qu'elle a toujours payé le montant du loyer et des charges, soit 530€/mois, en espèces au bailleur qui aurait insisté sur la réception en espèces, aussi auprès d'autres locataires;

2. Le bailleur soutient en ses conclusions (aux pages 5 et 6 de ses dernières conclusions de synthèse après visite des lieux) qu'il produit «*ses extraits bancaires des dernières trois années prouvant que ses locataires lui paient bien par virement le loyer mensuel tel que c'est stipulé dans le contrat de bail*» et que «*la défenderesse prétend - contrairement à ce qui est à été expressément convenu entre les parties -, qu'elle a toujours payé en main les loyers, ce qui est formellement contesté par le concluant, la défenderesse n'apportant pas la preuve qu'elle a payé le loyer en main durant la période litigieuse*»;

3. Or, force est de constater que le bailleur plaide encore contre ses propres pièces:

- D'un part, il faut observer qu'il n'a pas déposé tous les extraits bancaires des 3 dernières années, mais qu'il n'a déposé que les extraits qui portent sur la période du 01.07.16 au 30.07.16 (extrait N° 2016-009), du 30.08.16 au 29.11.17 (extraits N° 2016-011 à 2016-013 et N° 2017-001 à 2017-006) et du 01.06.18 au 30.11.18 (extraits N° 2018-006 à 2018-011) et que, par conséquent, les extraits pour le mois d'août 2016 et surtout ceux pour la période du 01.12.17 jusqu'au 31.05.18, - période litigieuse au courant de laquelle la défenderesse n'aurait pas payé ses loyers -, sont manquants;
- D'autre part, l'analyse des extraits déposés par le bailleur mène aux constatations suivantes:
 - Une grande partie des versements concerne des «*dépôts en espèces*», effectués par le bailleur lui-même sur son compte et non pas des «*virements bancaires*» effectués directement par les locataires;
 - La majeure partie des «*dépôts en espèces*» sur son compte en banque, effectués par lui-même, sont parfois accompagnés du nom de la personne qui lui a payé le loyer en espèces, mais ces «*versements en cash deposit*» ne font souvent pas mention de la provenance du loyer en espèces et un certain nombre de ces «*versements en cash deposit*» ne mentionne aucune communication, ce qui rend la vérification des

paiements intervenus par les différents locataires quasi impossible;

Il ressort des extraits bancaires versés aux débats par le bailleur, que la défenderesse a toujours - sans exception - payé le loyer entre ses mains (et jamais par virement bancaire) et que celui-ci versait lui-même certaines sommes perçues, sur son propre compte: il faut en conclure qu'outre le paiement de la garantie locative à raison de 1.060€, (- que le bailleur reconnaît avoir reçu mais dont il n'y a aucune trace sur son compte -), les paiements suivants ont été réalisés, avec mention qu'il s'agissait du loyer:

En 2016 et 2017, avant coupure des fournitures vers le 30.04.18, les «versements espèces en cash deposit» - mensuels et réguliers - sont retrouvés à partir de Juillet 2016 dans les extraits produits du 01.07.16 au 30.07.16 et du 30.08.16 au 29.11.17, ceux de août 16 et de décembre 2017 à mai 2018 étant manquants:

Extrait	date	montant	communication
2016-009/024 du <u>30.07.16</u>	<u>29-07</u>	700,00 +	«LOYER AOÛT [REDACTED]»
Les extraits du <u>01.08.16</u> au <u>29.08.16</u> (n° 2016-010) sont manquants			
2016-012/001 du <u>17.10.16</u>	<u>30-09</u>	530,00 +	«Loyer SEPTEMBRE [REDACTED]»
2016-013/010 du <u>31.12.16</u>	<u>28-10</u>	530,00 +	«LOYER OCTOBRE [REDACTED]»
2016-013/035 du <u>31.12.16</u>	<u>30-11</u>	530,00 +	«[REDACTED] LOYER NOVEMBRE»
2017-001/001 du <u>10.01.17</u>	<u>30-12</u>	530,00 +	«LOYER DU MOIS DECEMBRE [REDACTED]»
2017-002/011 du <u>31.05.17</u>	<u>31-01</u>	530,00 +	«[REDACTED] LOYER JANVIER»
2017-002/015 du <u>31.05.17</u>	<u>08-02</u>	370,00 +	«[REDACTED]»
2017-002/016 du <u>31.05.17</u>	<u>08-02</u>	140,00 +	

Le bailleur a déposé le même jour encore 140€, immédiatement après le versement de 370€ pour lequel le nom de [REDACTED] est mentionné, car les 2 versements se succèdent, tous exécutés le 08.02.17 et portant les n° 054 et 055;

2017-002/037 du <u>31.05.17</u>	<u>10-03</u>	380,00 +	«[REDACTED]»
2017-002/037 du <u>31.05.17</u>	<u>10-03</u>	180,00 +	
2017-002/037 du <u>31.05.17</u>	<u>10-03</u>	150,00 +	
2017-002/038 du <u>31.05.17</u>	<u>10-03</u>	20,00 +	

Le bailleur a déposé le même jour encore 80€ et 150€ et 20€, immédiatement après le versement de 380€ pour lequel le nom de [REDACTED] est mentionné, car ces versements se succèdent, tous exécutés le 10.03.17 et portant les n° 107 à 110;

2017-002/060 du <u>31.05.17</u>	<u>10-04</u>	310,00 +	«[REDACTED] LOYER»
2017-002/082 du <u>31.05.17</u>	<u>08-05</u>	530,00 +	«LOYER [REDACTED]»
2017-003/019 du <u>30.06.17</u>	<u>30-06</u>	530,00 +	«[REDACTED] LOYER JUIN»
2017-004/022 du <u>12.10.17</u>	<u>30-07</u>	550,00 +	«[REDACTED] LOYER»

Cependant, le bailleur a omis de fournir des reçus en bonne et due forme à la locataire. Elle expose n'avoir obtenu (sa pièce 2) que les quelques «tickets versements» suivants, après dépôt par le bailleur sur son compte de certains loyers perçus en espèces, dont les 3 premiers font partie des versements en espèces susmentionnés et libellés à son nom:

Du <u>08.05.17</u> : 530€	Communication: «LOYER [REDACTED]»
Du <u>30.06.17</u> : 530€	Communication: «[REDACTED] LOYER JUIN»
Du <u>30.07.17</u> : 530€	Communication: «[REDACTED] LOYER»
Du <u>28.02.18</u> : 530€	Communication: «loyer [REDACTED] ce loyer et payé aujourd'hui après plus ou moins 11 mois impayé à ce jour»;
Du <u>30.04.18</u> : 530€	Communication: «[REDACTED]»

Or, les 2 derniers «tickets versements» (pour février et avril 2018) concernent la période pour laquelle le bailleur n'a pas produit les extraits bancaires, à savoir du 01.12.17 au 30.05.18, ce qui démontre

6 décembre 2019

p. 16

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

indéniablement que la défenderesse a pourtant payé des loyers au courant de cette période;

Au sujet du reçu du 28.02.18, le bailleur y a apposé la communication suivante: «*loyer [REDACTED] ce loyer et payé aujourd'hui après plus ou moins 11 mois impayé à ce jour*», ce qui est une mention unilatérale de sa part sur son propre compte;

Or, il ressort de l'analyse des paiements retrouvés dans le dossier du bailleur, - lesquels ne sont pas nécessairement complets (car il n'y a aucune preuve du fait que le bailleur a toujours déposé les paiements (complets) reçus de la part de la défenderesse sur son compte) et lesquels ne mentionnent pas nécessairement le nom de la défenderesse comme source des fonds (car une partie des «*versements en espèces*» ne porte aucune communication) -, qu'il est impossible que la défenderesse aurait eu, en date du 02.11.17, un retard de 5 mois de loyer et en date du 01.05.18, un retard de 11 mois;

Le bailleur fait état de 2 recommandés que la locataire conteste avoir réceptionnés, probablement en raison du fait qu'elle n'avait pas de boîte aux lettres privative, installée qu'en cours de procédure:

a) En son recommandé du 02.11.17 (pièce 2 du bailleur), il indique que «*vos arriérés qui st de 5 mois, y compris pour ce mois de novembre*»;

Or, il résulte de l'analyse précitée des extraits (partiels) déposés par le bailleur, qu'il a lui-même apposé la communication «*530,00 + [REDACTED] LOYER JUIN*» concernant le paiement du 30.06.17 et que ce versement a encore été suivi d'un autre versement de 550€ en date du 30.07.17, de sorte que le tribunal ne peut que déduire des paiements susmentionnés que le loyer avait été payé (au moins) jusqu'au mois de juillet 2017 (y compris), et qu'il en ressort, par conséquent, qu'en date du 02.11.17 il ne pouvait rester qu'un arriéré de maximum 3 ou 4 mois, soit d'août à novembre 2017 (et non pas de 5 mois);

Les dépôts en espèces par le bailleur démontrent des paiements réguliers du loyer dans le chef de la défenderesse et que le bailleur apposait le communication «*loyer*» souvent suivi du mois concerné;

Il ressort dudit recommandé du 02.11.17 que la défenderesse aurait soulevé, en septembre 2017, qu'elle souhaitait mettre fin au bail - ce qu'elle conteste, car elle voulait simplement le respect de sa jouissance privative de son logement et c'est plutôt le bailleur qui voulait le départ (ce qui est confirmé en son courrier du 12.06.18) de cette locataire trop exigeante - et c'est précisément depuis cette période qu'il n'y a plus trace sur le compte du bailleur de versements en espèces pour elle, du moins pas à son nom;

Or, outre le fait qu'il n'y a aucune certitude du fait que le bailleur aurait toujours déposé les sommes complètes et au nom du payeur, le bailleur a déposé (en «*cash deposit*») au courant des mois suivants sur son compte, une série de sommes en espèces sans la moindre mention, sans y préciser la source. Les dépôts suivants sont p.ex. retrouvés et pourraient provenir de la défenderesse:

Extrait	date	montant	communication
2017-004/030 du <u>12.10.17</u>	09-08	400,00 +	« <i>LOYER</i> »
2017-004/033 du <u>12.10.17</u>	13-08	400,00 +	« <i>LOYER</i> »
2017-004/045 du <u>12.10.17</u>	31-08	550,00 +	« <i>LOYER</i> »
2017-006 n°0524	10-11	520,00 +	« <i>LOYER</i> »

Les extraits du 01.12.17 au 30.05.18 (dont les n° 2018-001 à 2018-005) sont manquants, ce qui a pour conséquence que le bailleur a rendu impossible la vérification pour cette période;

6 décembre 2019

p. 17

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

b) En sa lettre du 01.05.18 et son recommandé du 12.06.18 (pièces 3 et 10 du bailleur), il indique que l'arriéré s'éleverait à «... 11 mois de loyers ...»;

Or, il résulte de l'analyse précitée des extraits (partiels) et des «reçus» du 28.02.18 et du 30.04.18, que le loyer avait été payé (au moins) jusqu'au mois de juillet 2017 (y compris) et en février et avril 2018 et il en résulte, par conséquent, qu'en date du 12.06.18, il ne pouvait rester - au maximum - qu'un arriéré de 8 mois (août à décembre 2017 et janvier, mars et mai 2018), et nullement de 11 mois;

Le tribunal ne peut qu'en déduire que les propos tenus par le bailleur ne sont pas cohérents, ni crédibles et ne peuvent refléter la vérité: en effet, l'analyse des extraits semble plutôt confirmer la version de la locataire, version qui est confirmée par le témoin, Madame [REDACTED] qui explique exactement la même façon d'agir de son ex-bailleur, d'autant plus qu'il soulève lui-même qu'encore un autre locataire, Monsieur [REDACTED], s'est plaint de cette même situation (l'exigence du paiement en liquide et dépôt - en espèces - sur son compte de certains loyers perçus de plusieurs locataires), alors que le bailleur conteste recevoir des loyers en espèces;

Par ailleurs, en son SMS du 24.05.18 (pièce 6.3 du demandeur), le bailleur a écrit à une personne non identifiée et admet ainsi que (nous soulignons) «Elle touche le 27 ou 28 au cpas pour autant elle vient toujours d'elle même payé le 29 ou le 30 et je lui remets un reçu et je paie à mon tour tous les énérales mais ici elle me dit qu'elle a dit au cpas de payer et le cpas paiera vers le 8 c'est un mensonge et pour le moi de mal c'est pas la première fois qu'elle m'abuse pendant plus ou moins 1an elle n'a pas payé son loyer puis elle est venue me payer 530€ puis le mois d'après 200€» (sic);

Ledit paiement de 200€ de la locataire est pourtant introuvable en les extraits bancaires du bailleur, ce qui démontre, une fois de plus, qu'il ne dépose pas toutes les sommes perçues sur son compte. La locataire précise «qu'au gré de son bon vouloir», le bailleur lui remettait parfois «à titre de preuve de paiement de loyer, une simple quittance d'une opération de versement en espèce sur son propre compte, opération faite par lui-même, quittance de versement correspondant ou pas au versement qu'il a dûment reçu»;

Il y a, dès lors, lieu de constater que l'attitude du bailleur est à l'origine des difficultés rencontrées par la locataire pour apporter la preuve des paiements effectués et qu'il s'est organisé de cette façon: il maintenait ainsi la locataire en défaut de preuve de paiement de son loyer et il est ainsi impossible de vérifier les montants payés à titre de loyer et si les montants perçus ont été entièrement versés sur son propre compte, ce qui permet le bailleur en effet à «surprendre et prendre en défaut de paiement ses locataires»;

Le bailleur ne peut tirer profit du flou artistique qu'il a créé au sujet des réceptions des loyers en espèces et de sa position dominante, au détriment de certains locataires et tout laisse à penser, qu'il a d'abord monté son dossier et créé ses prétendues preuves, avant de lancer sa requête;

C'est également à juste titre, que la défenderesse fait remarquer (à la page 13 de ses dernières conclusions) que le bailleur n'est pas en mesure de présenter «un seul carnet de reçu qui puisse permettre d'avoir objectivement une traçabilité des montants des frais de loyer qu'il perçoit de ses locataires»;

Le bailleur peut en effet être considéré comme étant un professionnel en la matière de bail et l'on pourrait légitimement supposer qu'une personne normalement prudente et diligente, placée dans les mêmes conditions, aurait réagi bien plus vite vis-à-vis d'un locataire qui aurait véritablement été en défaut de paiement (de 11 mois);

La locataire expose avoir suspendu le paiement du loyer après le mois d'avril 2018, face à cette attitude du bailleur (coupure des alimentations en eau et énergie, organisation d'une colocation forcée afin de tirer un profit anormal d'un appartement à 3 chambres, entrées intempestives et imprévues chez elle, ...);

4. Quant aux charges et la coupure des fournitures en eau et énergie:

a) Le bailleur soutient que les charges n'étaient pas comprises dans le montant de 530€ et que le montant mensuel des charges «*doit être considéré comme étant variable, en fonction de la consommation et en fonction des frais individuels*» et il soulève en ses dernières conclusions (à la page 6) que «*le contrat de bail précise dans son article 2 que les abonnements privés aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres sont à charges du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que la location des compteurs, coût des consommations, etc.* » et que «*De cet article il y a lieu de déduire qu'il appartient au locataire et seul au locataire de souscrire les abonnements privés et de veiller à l'ouverture des compteurs, qu'il doit d'ailleurs louer lui-même*»;

Or, le bailleur ne cite que très partiellement son propre contrat de bail en lequel une autre possibilité est prévue à l'art. 2 sous l'intitulé «*charges privées – financement*» (nous soulignons), à savoir l'«*Abonnement au nom du bailleur*» en lequel il est précisé que «*Au cas où des abonnements relatifs à des consommations d'eau, de gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres restent au nom du bailleur, et au cas où des consommations et charges privées du preneur sont préfinancées par le bailleur, ce dernier adresse chaque année au preneur le décompte de sa consommation*»;

Selon l'art. 1162 du Code civil, «*Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé, et en faveur de celui qui a contracté l'obligation*»;

Dans la mesure, où le choix n'est pas indiqué en le contrat de bail, il y a lieu de considérer que la 2^{ème} possibilité s'applique, d'autant plus qu'elle rejoint la thèse de la défenderesse et qu'il ressort des propres extraits bancaires du bailleur qu'il payait les provisions aux fournisseurs d'eau et énergie et que, dès lors, les abonnements étaient contractés à son nom;

En principe, le bailleur est sensé établir un décompte tous les ans: étant donné qu'il n'a plus jamais rien réclamé, outre la somme de 530€/mois, il y a lieu de considérer que les provisions couvraient certainement les charges, mais cela ne le dispense pas d'en produire le décompte, d'autant plus qu'il soutient que les charges n'étaient pas comprises dans la somme de 530€/mois;

En effet, le bailleur a l'obligation de produire les documents établissant les dépenses: en vertu de l'art. 1728 ter § 1 du Code civil «*Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles. Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct. Les documents établissant ces dépenses doivent être produits. ...* »;

b) Le bailleur a soutenu - dans un premier temps - que la locataire ne payait pas ses factures d'eau et d'énergie, raison pour laquelle les fournisseurs auraient interrompu les fournitures pour elle:

En effet en ses premières conclusions du 19.12.18 (à la page 11), le bailleur a, sans le moindre scrupule, déclaré ce qui suit à ce sujet (nous soulignons): «*C'est la défenderesse qui a déclaré devant l'huissier de justice, qui a dressé un P.V. de constatation, que le concluant a enlevé une partie du tableau divisionnaire*

6 décembre 2019

p. 19

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

d'électricité et qu'il aurait coupé l'eau, le gaz et l'électricité depuis quelques mois;
Or, elle n'en apporte aucune preuve et elle n'explique pas comment le concluant pourrait couper l'électricité, le gaz et l'eau si l'abonnement n'est pas à son nom mais bien au nom de la défenderesse elle-même;
Le fonctionnaire assermenté du Service Sécurité, Hygiène et Environnement, comme l'huissier de Justice dans son P.V de constatation, a simplement noté ce que la défenderesse lui a raconté par rapport à la question à quel nom les abonnements ont été souscrits;
Ces deux rapports ne prouvent donc rien par rapport à la cause de la coupure d'électricité, de gaz et d'eau dans l'appartement de la défenderesse et le concluant est convaincu que ceci est dû au manque de paiement des factures de la défenderesse;

Même vis-à-vis de la commune, le bailleur n'hésite pas à bafouer la vérité: en son courriel du 02.10.18 (pièce 11 du bailleur, nous soulignons), adressé à Monsieur [REDACTED] il n'hésite pas à écrire que « ... Vous parlez également des énergies j'ai compris votre souhait de remettre les énergies c'est le fait de pas payer par les locataires comme je vous l'ai expliqué qui a conduit à l'interruption par la société Sibelga son interruption et je crois que en cela ils ont raison ... » (sic);

Or, cette version - qui ne reflétait manifestement pas la vérité -, a une fois de plus été abandonnée par la suite par le bailleur: en effet, quand (l'absence de) la preuve du fait que les fournisseurs avaient procédé à la coupure en raison du prétendu défaut de paiement de la locataire, a été abordée à l'audience, le bailleur a encore changé son fusil d'épaule et a dû admettre que c'était lui qui avait fait couper les fournitures et que c'était bien lui qui avait toujours assumé le paiement des dites factures;

Il a d'ailleurs été acté à la feuille d'audience du 16.01.19 que:
«Monsieur [REDACTED] dit avoir payé par le passé les fournitures d'eau/gaz/électricité par pure gentillesse, à notre question de savoir pourquoi il y a eu une coupure, il répond que la locataire l'insulte et ne paye plus son loyer. Monsieur [REDACTED] s'engage ce jour à faire rétablir tous les compteurs, tous droit saufs Monsieur [REDACTED] confirme qu'il a une clé de l'appartement de Madame [REDACTED] et ce afin d'y nettoyer les couloirs, ce qui est fait par une autre personne»;

Les factures d'eau d'HYDROBRU et VIVAQUA datent du 19.07.17 et du 26.09.18 (pièces 22 et 23 du demandeur) et sont adressées au nom du bailleur pour le 2^{ème} étage («CHAMB. +SDB COMMUNE»), alors qu'il s'agit de la période pour laquelle le bailleur prétendait que les abonnements étaient au nom de la locataire et que les fournitures avaient été coupées en raison de son défaut de paiement des factures;

Les factures d'énergie de LUMINUS pour la rue [REDACTED] déposées par le bailleur (ses pièces 25 et 27) étaient adressées à la société « [REDACTED] », ce qui démontre que les contrats de ces fournitures étaient tous conclus au nom de sa société et non pas avec la défenderesse et que les fournitures n'ont, dès lors, pu être coupées en raison du prétendu défaut de paiement de la défenderesse;

Sa pièce 26, indiquée en son inventaire comme «Relevé des factures LumInus payé période du 8/08/2016 au 17/07/2018», est manquante en son dossier de pièces, mais ne pouvait que confirmer que le bailleur (ou sa société) a payé les fournitures en ladite période;

Le bailleur a aussi tenté de faire croire au tribunal que ce n'est que pour la défenderesse qu'il a toujours payé ses fournitures «par gentillesse» et «pour faire plaisir à la défenderesse, le concluant avait, dans un premier temps, pris les compteurs individuels à son nom et il a payé la consommation individuelle d'électricité, de gaz et d'eau» (à la page 21 de ses dernières conclusions), alors qu'il ressort, une fois de plus de ses propres extraits, qu'il a toujours eu pour habitude de payer les fournitures pour l'immeuble. Il payait

6 décembre 2019

p. 20

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

tous les mois plusieurs acomptes à LUMINUS et il ne s'agissait, dès lors, pas seulement des factures pour l'étage de la défenderesse: à titre d'exemple, en date du 13.11.17, il payait 3 acomptes LUMINUS à raison de 10€, 49€ et 200€ et en date du 24.11.17, il payait un autre acompte LUMINUS à raison de 70€;

La défenderesse précise, à juste titre, «qu'elle ne peut et ne pouvait prendre en son nom, un quelconque abonnement pour son alimentation en énergie, dès lors qu'elle s'est retrouvée dans une sous-location, ou mieux, dans une colocation» (page 16 de ses conclusions) et que «le constat d'huissier atteste bel et bien de l'absence d'alimentation en eau électricité et gaz, et précise bien que les fusibles ont été enlevés au niveau de l'appartement (voir la pièce 6)»;

Le bailleur soutient qu'il «produit des photos dont il résulte que chaque appartement dispose d'un compteur individuel pour l'électricité, pour le gaz et pour l'eau», tout en oubliant - sciemment - qu'il a instauré des cohabitations et qu'il est impossible pour chaque cohabitant «forcé» de prendre les compteurs à son nom, puisqu'il payerait alors aussi pour ses cohabitants vu qu'il n'y a qu'un seul compteur par étage;

Le bailleur évalue le coût des fournitures d'eau et d'énergie aux montants suivants (à la page 22 de ses dernières conclusions):

- « - Pour l'électricité, du gaz et d'eau : 126€/mois du 8/08/2016 au 7/07/18 : 2.898€
 - Pour l'eau : 50€/mois du 8/08/2016 au 1/07/2018 : 1.380€
- A titre de preuve le concluant produit les factures de Luminus et d'Hydrobru ainsi que de Vivaqua »;

Or, force est de constater que le bailleur tente d'obtenir - abusivement - paiement de la part de la défenderesse pour les consommations du 2^{ème} étage, soit pour tous les habitants qui l'occupaient;

Par ailleurs, le bailleur ne démontre aucunement qu'il aurait eu ou qu'il a pour habitude d'envoyer et de partager des décomptes à et entre ses autres locataires;

La défenderesse estime que, faute de décompte, le bailleur doit être condamné au remboursement d'une somme de 50€/mois à titre d'excédent des charges locatives à partir du 08.08.16 jusqu'en avril 2018 (puisque'elle n'a payé que jusqu'en avril 2018) et qu'elle n'est redevable d'aucun montant à titre de charges, qu'elle évalue à 80€/mois, pour la période de coupure du 01.05.18 au 01.02.19;

Vu ce qui précède, il y a lieu de faire droit à cette demande;

5. Quant aux troubles de jouissance:

En résumé, la défenderesse fonde en fait sa demande sur la non-exécution fautive des obligations du bailleur et le fait que le bien loué ne correspondait pas à ce qu'elle pouvait en attendre, à savoir la jouissance privative et qu'elle subissait les désagréments auxquels le bailleur n'a remédié et que seule «réponse» du bailleur a été la coupure des fournitures pour tenter de «chasser» et de se débarrasser de la défenderesse trop exigeante et récalcitrante;

La défenderesse soutient avoir poursuivi les paiements mensuels jusqu'en avril 2018 et toujours avoir remis à son bailleur le montant de 530€, soit 450€ pour le loyer et 80€ pour toutes les charges locatives (à titre de provision), mais avoir suspendu le paiement du loyer face à cette attitude du bailleur (organisation d'une colocation forcée afin de tirer un profit anormal d'un appartement à 3 chambres, coupure des fournitures en eau et énergie, entrées intempestives et imprévues chez elle, ...);

La défenderesse souhaite voir, une fois pour toutes, mettre en évidence et mettre fin à ce manège que le bailleur aurait organisé pour ainsi tirer un profit anormal de son immeuble et exercer un pouvoir sur ses locataires, d'autant plus que les victimes de ses agissements seraient toujours des personnes vulnérables en situation précaire;

Il y a lieu de faire comprendre au bailleur, qui s'obstine vainement à nous convaincre de ses droits, sans aucun respect des droits d'un locataire, qu'il y a certaines dispositions légales à respecter;

L'art. 1134§3 du Code Civil dispose que les conventions légalement formées doivent être exécutées de bonne foi;

La façon dont le bailleur a procédé, est inadmissible, dans la mesure où il n'a pas rempli ses obligations, alors qu'il a pourtant certaines obligations à respecter, telles que prévues au Code Bruxellois du Logement (norme régionale) et à l'art. 1719 du Code civil;

En effet, aux dispositions générales du Code civil relatives aux baux des biens immeubles, l'art. 1719 énonce que (nous soulignons):

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. »

Cela concerne aussi les conséquences administratives d'un bien loué, soit la garantie que la locataire est la seule locataire et que l'habitation d'un logement affecté à la résidence principale de la locataire n'ait pas de conséquences néfastes sur sa situation sociale et administrative;

En vertu de l'art. 1 § 1 de la loi du 21.02.1991 sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur, d'application au moment de la signature du contrat de bail (nous soulignons), « La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. ». Entre-temps, l'art. 234 du Code bruxellois du Logement dispose également que « Le présent chapitre s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. ... »;

La locataire estime que le bien n'était pas habitable par elle seule et ne pouvait être affecté à sa résidence principale personnelle et qu'elle subissait des troubles de jouissance, vu que la même habitation faisait aussi office d'habitation pour Madame [REDACTED] et de domicile pour Monsieur [REDACTED] (sa pièce 3) avec lesquels elle n'avait aucun lien, ce qui a eu pour conséquence qu'elle s'est vue, d'une part, obligée de cohabiter de façon forcée, et d'autre part, considérée comme cohabitante plutôt que comme personne isolée ce qui a des conséquences sur le RIS (revenu d'intégration sociale);

Le bailleur ne peut contester raisonnablement que le bien loué n'était pas conforme aux prescrits du Code bruxellois du Logement qui a pour objectif de garantir, pour tous les locataires bruxellois, le droit à un logement décent (proclamé par l'art. 23 de la Constitution belge) et qu'il peut affecter à sa résidence principale, sans devoir le partager, à son insu et sans avertissement, avec autrui dans une colocation forcée;

Le Règlement Régional d'Urbanisme (Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 21.11.06, entré en vigueur le 03.01.07) impose, en son Titre II, des normes d'habitabilité des logements. Les locaux habitables dans un logement unifamilial, tels que p.ex. la cuisine, doivent être privatifs;

6 décembre 2019

p. 22

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

La défenderesse a aussi expliqué qu'elle n'a pas eu d'eau chaude pendant à peu près 8 mois, n'ayant pu prendre sa douche chez elle, suite à la coupure abusive des fournitures à la demande du bailleur;

La défenderesse se plaint aussi de l'absence d'accès aux caves et compteurs et de l'absence de sonnerie et parlophone, de la longue absence de boîtes aux lettres et de la disparition de certains courriers. Elle expose ne jamais avoir reçu les mises en demeure et qu'elle n'a, dès lors, pu les contester ou y réserver suite. Le bailleur soulève qu'il a fait installer des boîtes aux lettres entre-temps, sans préciser quand il y a fait procéder. Il ne donne aucune explication quant à la façon dont il a obtenu les coordonnées de l'ancien bailleur de la défenderesse duquel certains courriers auraient dû lui parvenir;

La défenderesse soutient que le bailleur s'est introduit chez elle de façon intempesive, sans aucun avertissement, venant la déranger dans sa vie privée et elle produit des photos qu'elle aurait reçues de certaines personnes à qui le bailleur aurait envoyé ses photos et images (par son téléphone) et qu'il aurait aussi publié ces images sur les réseaux sociaux, ce que ce dernier conteste;

Or, quoi qu'il en soit, le fait d'avoir organisé une colocation forcée et une domiciliation d'une autre personne dans les lieux loués et d'avoir abusivement fait procéder à la coupure des fournitures en eau et énergie, ce que ne ressort pas seulement des propres pièces du bailleur, mais ce qu'il a même dû admettre à l'audience du 19.01.19, suffisent largement pour en conclure que la défenderesse a bel et bien subi des troubles de jouissance importants. La défenderesse n'a pu jouir paisiblement de son logement;

«Lorsqu'une certaine carence dans le chef d'un bailleur est susceptible de provoquer des troubles de jouissance dans le chef d'un locataire, il appartient au juge d'apprécier sur base des constatations si la gravité des manquements du propriétaire justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Cass. 14.03.1991, Pas., I, p. 653). Il faut que le manquement du bailleur soit vraisemblable. Il ne peut s'agir d'une simple allégation même suivie d'une mise en demeure.» (Y. MERCHERS, Les baux, le bail en général, Bruxelles, Larcler, 2^{ème} éd. 1997, p. 182, n° 180);

En outre, « ... l'exception d'inexécution ne nécessite pas de mise en demeure préalable du débiteur fautif. Mais l'exception ne paraît en tout cas pouvoir être valablement invoquée que si le débiteur est complètement informé de son obligation;... » (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, I, Les baux en général, In Nouvelles, Bruxelles, Larcler, 1964, p. 258, n° 400);

Que le bailleur ait été avisé ou non des problèmes rencontrés par son locataire (ce qu'elle a fait puisque ses réclamations ont mené au déménagement des 2 colocataires), ne change rien au fait que le bailleur savait ou devait savoir que les lieux loués, dès le départ, n'auraient pu faire l'objet d'une (mise en) colocation à titre de résidence principale, telle qu'elle a été instaurée et imposée: un problème majeur existait déjà en début de bail, ce qui ressort incontestablement de la situation de ménage en début de bail, un autre locataire étant toujours inscrit à l'adresse (même si ce locataire avait, d'après les dires du bailleur, changé d'étage entre-temps);

Par ailleurs, lorsque les troubles de jouissance sont la conséquence de manquements importants du bailleur, il ne pourrait reprocher au locataire de ne pas l'en avoir averti;

En matière de contrats synallagmatiques, l'exception d'inexécution est un principe général de droit (Cass. (1ère Ch.), 6 mars 1986, R.C.J.B, 1990, p. 559, note) et conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation: « Dans un contrat synallagmatique, chaque partie qui prouve que son cocontractant est resté

en défaut d'exécuter ses engagements contractuels à la possibilité, eu égard à l'interdépendance des engagements réciproques, de suspendre l'exécution de son propre engagement et d'en reporter l'exécution tant que la partie adverse ne satisfait pas à ses propres engagements. Le principe général du droit relatif à l'exception d'inexécution permet au contractant de procéder, sans l'intervention du juge, à la suspension de l'exécution de ses propres engagements. Le juge est tenu d'examiner si la partie qui invoque l'exception d'inexécution prouve que son cocontractant est resté en défaut d'exécuter son engagement synallagmatique et si l'exception n'a pas été invoquée en dehors des limites de l'interdépendance des obligations réciproques» (Cass. 24.09.2009, C.080346.N/1);

La locataire a retenu certains loyers en raison de l'attitude dolosive adoptée par le bailleur et il ressort de ce qui précède qu'elle pouvait invoquer l'exception d'inexécution vu les troubles de jouissance subis et la gravité des faits. Il ressort à suffisance des propres pièces du bailleur que la défenderesse a subi, d'abord la colocation forcée et ensuite la coupure des fournitures en eau et énergie et encore la domiciliation chez elle de Monsieur [REDACTED] tolérée et même approuvée et autorisée par le bailleur, ce qui a pour conséquence que le trouble de jouissance continue vu que cette situation a une incidence sur le RIS, la défenderesse étant considérée comme personne «cohabitante» plutôt que comme personne isolée;

Il incombe au bailleur, avant tout nouveau contrat de bail de résidence principale d'un bien, de s'assurer du fait que le nouveau preneur en aura la jouissance paisible et qu'il pourra l'affecter à sa résidence principale (en ce compris, sur le plan administratif et de la sécurité sociale). Il n'a pris la moindre initiative à ce sujet. Que du contraire, le bailleur ne semble avoir aucune objection à ce que certaines personnes prennent leur domicile à un endroit où ils n'habitent pas: pire, le bailleur admet en conclusions qu'il a «autorisé cet étudiant à prendre son adresse dans sa chambre sans cependant pouvoir y loger réellement»:

Outre le fait que cette situation est carrément illégale, il y a lieu de se demander pour quelle raison cette inscription aurait été nécessaire dans l'appartement de la défenderesse, alors que l'étudiant aurait, selon le bailleur (et son témoin), déménagé au 5^{ème} étage au mois de juin 2016 et qu'il aurait pu s'y domicilier;

Bien que le bailleur tente, en vain, de convaincre le tribunal de sa bonne foi, force est de constater que le logement ne correspondait, dès la mise en location, pas à ce qui était prévu en le contrat de bail: tout logement, mis en location, doit être délivré par le bailleur en état de servir à l'usage convenu, à savoir un logement privatif sans être troublé en sa jouissance, et avec les fournitures en eau et énergie, telles que fournies dès le début du bail. Le bailleur ne démontre d'ailleurs pas qu'il aurait invité la défenderesse en début de bail à reprendre les fournitures à son nom, ce qui n'est pas étonnant vu qu'il ressort de ses propres extraits qu'il avait pour habitude de payer les provisions pour l'immeuble;

Le bailleur soulève en conclusions (à la page 6) que la défenderesse ne fait que se contredire et de mentir, alors que la locataire a toujours soutenu la même thèse lors de la visite des lieux, en conclusions et à l'audience, mais que le bailleur a changé son fusil d'épaule à plusieurs reprises: il soutient des affirmations gratuites et dénuées de tout fondement et fait usage de manœuvres dolosives et illicites, pensant en effet échapper à tout contrôle et affichant un manque de respect flagrant pour la locataire et les lois en matière de logement et de bail;

C'est à juste titre que la locataire estime qu'elle n'a jamais pu jouir seule d'un appartement une chambre que le bailleur se devait de mettre à sa disposition et qu'il a violé les termes de la convention en ayant imposé la cohabitation et qu'il est tenu à la réparation de tous les préjudices qui en découlent et qu'une réévaluation du montant du loyer s'impose. Elle sollicite plusieurs compensations et indemnités en raison

6 décembre 2019

p. 24

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

de comportement abusif avéré du bailleur:

a) La défenderesse demande ainsi la condamnation du bailleur à une indemnité à titre de dommages et intérêts, évaluée à 1.500€ (pour la période du 01.04.18 au 01.02.19), pour la coupure abusive des fournitures d'eau et d'énergie, vu qu'elle a encouru un préjudice en raison de ce comportement;

Elle a encouru un préjudice dans la mesure où elle n'a pas pu bénéficier des fournitures en eau et électricité du 30.04.18 au 30.01.19, soit pendant 9 mois (plutôt que 10 mois) et elle s'est en effet aussi vue obligée de vivre dans ces conditions peu confortables (sans eau chaude, ni chauffage). Le préjudice subi est en lien causal avec la faute du bailleur;

b) La défenderesse évalue son trouble de jouissance à 200€/mois pendant toute la durée du bail et elle estime qu'un loyer de 330€ devait suffire pour sa chambre en colocation forcée, à savoir 250€ à titre de loyer et 80€ à titre de provision pour charges, tout en demandant, d'une part, de réduire la provision pour charges à 30€ en raison de la non présentation des décomptes des charges et, d'autre part, d'exclure tout paiement de charges pour la période qu'elle a habité l'appartement sans eau ni énergie;

Autrement dit, la défenderesse demande de limiter la somme mensuelle à 280€ (530€ - 200€ (pour la colocation forcée) - 50€ (pour l'absence de décompte des charges) = 280€) et à 100€ pour la période de coupure des fournitures (530€ - 200€ (pour la colocation forcée) - 150€ (pour la coupure des fournitures) - 80€ (pour la période sans charges vu la coupure des fournitures) = 100€);

Vu les conditions dans lesquelles ce bail a été conclu, il y a lieu de faire droit à la demande de la locataire, le bailleur ne pouvant aucunement profiter du fait qu'il a mis en location un bien qui ne correspondait pas aux prescrits légaux, d'autant plus que le bailleur tente, en cours de procédure, d'obtenir la condamnation de la défenderesse à des charges excessives dans la mesure où il demande sa condamnation au paiement de 4.278€ à titre de charges d'eau et d'énergie, alors qu'il ressort des factures produites qu'elles concernent l'étage entier qui n'était pas qu'habité par la défenderesse et qu'il tente de faire assumer des consommations de 3 personnes à elle seule, alors qu'il a perçu des revenus des deux autres habitants (y compris pour les charges) n'établissant aucun décompte entre les 3 colocataires;

Dans le cas d'espèce, accorder plus que 280€/mois pour les mois avec fournitures et 100€ pour les mois sans fournitures, ne serait pas de nature à décourager le bailleur de procéder comme il l'a fait et il serait inadmissible qu'il puisse ainsi profiter de revenus auxquels il ne pouvait prétendre dans ces conditions dès la mise en location;

Le tribunal considère que les loyers ont dû être payés jusqu'au 30.04.18, le bailleur ayant lui-même orchestré ce flou artistique dans la (mal) gestion et la réception des loyers et compte tenu de toutes les incohérences mises en évidence sur base de ses propres pièces et de son SMS du 24.05.18 en lequel il confirme que la défenderesse «vient toujours d'elle même payé le 29 ou le 30...» (sic, pièce 6 du bailleur);

6. Quant à la résolution du bail:

La défenderesse réclame – très raisonnablement - une somme de 1.590€ (3 mois de loyer) à titre d'indemnité pour rupture intempestive du bail et le demandeur sollicite une indemnité identique;

Selon la locataire, le bailleur a voulu l'expulser de force du logement par la coupure des fournitures en eau et énergie quand elle a trop insisté sur le fait que le bail pour ledit logement n'avait pas été consenti à elle

seul, mais qu'il faisait partie d'un logement dans lequel deux autres personnes vivaient, dont une y était déjà inscrite: en effet, la locataire démontre qu'[REDACTED] y est inscrit depuis le 17.11.15 et qu'il y était encore toujours inscrit au 27.10.18 (pièce 3 de la défenderesse), soit plus de 2 ans après son propre emménagement dans lesdits lieux le 08.08.16, alors qu'un contrat de bail de location résidentielle lui a été consenti à elle seule, mais qu'elle ne pouvait en avoir la jouissance paisible;

Le bailleur a tenté de nier l'évidence, à savoir qu'il avait déjà mis les autres chambres (faisant partie de l'appartement, loué à titre de résidence principale à la défenderesse), en location à d'autres personnes;

Plus même, le bailleur a tenté d'induire le tribunal en erreur au sujet de l'occupation des chambres dans l'appartement litigieux, notamment moyennant la production d'un plan qui ne correspondait pas à la réalité;

Le contrat de bail doit être résolu aux torts du bailleur compte tenu de son attitude abusive dans l'exécution de ses obligations, ayant instauré et maintenu une situation de colocation irrégulière en toute connaissance de cause et ayant abusivement procédé à la coupure des fournitures en eau et énergie, et ce vis-à-vis d'une locataire vulnérable qu'il poussait ainsi dans un état de détresse au niveau social et financier (RIS);

En l'art. 10 de son contrat de bail, le bailleur avait même prévu qu'en cas de résiliation à ses torts et griefs, «le preneur devra supporter tous les frais, ... et payer un semestre de loyer à titre d'indemnité de relocation ... », de sorte que l'indemnité de 3 mois, réclamée par la locataire, n'est certainement pas exagérée en cas de résolution aux torts et griefs du bailleur;

7. Quant à la garantie locative:

Il n'est pas contesté qu'une garantie locative de 1.050€ a été constituée par la défenderesse, sauf qu'elle précise qu'aucun reçu ne lui a été délivré, alors que le bailleur prétend que la défenderesse a bien «pu constituer la garantie locative par plusieurs virements bancaires», ce qu'il ne démontre pas, aucun «virement bancaire» n'ayant été effectué par la défenderesse et aucun «versement en espèces» de la garantie locative par le bailleur sur son compte n'étant retrouvée à ce titre;

Le bailleur doit être condamné au remboursement de la garantie locative et la locataire soulève à juste titre (à la page 7 de ses dernières conclusions) que le bailleur ne peut être sans savoir, en tant que propriétaire de plusieurs biens, que la garantie locative doit être consignée sur un compte bancaire ouvert à cet effet et que celle-ci devrait rapporter des intérêts au profit du preneur;

8. Quant à l'action téméraire et vexatoire et l'art. 780bis C.j.:

Cette demande de la défenderesse vise à entendre condamner le bailleur:

- à lui payer la somme de 5.500€ à titre de dommages et intérêts pour action téméraire et vexatoire;
- à payer une amende civile sur base de l'art. 780bis C.j.;

a) Une demande en dommages et intérêts pour usage téméraire ou vexatoire de la procédure, « vise à dédommager la partie qui subit un préjudice causé par l'abus procédural de son adversaire » et « ... il faut que l'usage du droit d'agir ou de se défendre en justice ait manifestement dépassé les limites de l'usage normal de ce droit par une personne normalement prudente et diligente, placée dans les mêmes circonstances. En d'autres termes, la partie, pour être condamnée, doit avoir commis une faute. » (Maxime

6 décembre 2019

p. 26

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

Stassin, Les abus de procédure, Justice en ligne);

Il y a lieu d'observer que le bailleur a en effet commis plusieurs fautes:

- Il ne pouvait être sans savoir qu'il ne pouvait mettre le bien en colocation forcée, sans avertissement;
- il a procédé à la coupure des fournitures d'eau et énergie en espérant ainsi chasser sa locataire;
- il a autorisé la domiciliation d'une autre personne à la même adresse que la locataire;
- il a préparé son dossier de telle façon que la locataire était démunie des preuves de paiement et de boîte aux lettres pour la réception personnelle de ses courriers;

Il peut être attendu d'un bailleur normalement vigilant et diligent, placé dans les mêmes conditions, de délivrer un bien en état de servir à l'usage convenu et de délivrer des reçus convenables (moyennant un carnet de reçus) à son locataire afin d'éviter des conséquences dommageables pour elle, plutôt que de lancer, quand elle devient trop récalcitrante en raison de son attitude, des demandes qui manquent de tout fondement et qui viennent encombrer les tribunaux;

Un bailleur ne peut, à sa guise, imposer des baux «collectifs» sans respecter les conditions légales, mettant ses locataires sous pression, allant même jusqu'à couper les fournitures en eau et énergie pour mettre ses menaces à exécution. Cette situation est d'autant plus inadmissible vu la situation précaire et vulnérable de son locataire;

Force est de constater que le bailleur fait sa loi; il jongle avec les baux à sa guise et comme il l'entend, sans le moindre respect pour les droits d'un locataire;

La défenderesse s'est vue obligée de demander l'aide d'un avocat pour défendre ses intérêts et la procédure a pris plus de temps que prévu en raison de l'attitude adoptée par le bailleur: il a contesté la véritable disposition des lieux, jusqu'à présenter un plan qui devait confirmer sa version, mais contraire à la réalité, ce qui a rendu une visite des lieux et de nouveaux délais de conclusions inévitables;

Attendu qu'une telle attitude (systématique), qui est particulièrement dommageable pour la locataire, doit être condamnée sévèrement et qu'elle justifie l'octroi d'une indemnité pour action téméraire et vexatoire évaluée *ex aequo et bono* à 1.500€ (correspondant à environ 100€/mois depuis le dépôt de la requête);

b) En outre, l'art. 780bis C.j. dispose que «La partie qui utilise la procédure à des fins manifestement dilatoires ou abusives peut être condamnée à une amende de 15 euros à 2.500 euros sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés.

En ce cas, il y sera statué par la même décision dans la mesure où il est fait droit à une demande de dommages et intérêts pour procès téméraire et vexatoire. Si tel n'est pas le cas, les parties seront invitées à s'expliquer conformément à l'article 775. ... »;

L'utilisation de la procédure est abusive (élément matériel) et le but poursuivi (élément intentionnel) est manifestement abusif et dilatoire;

Bien que le bailleur ait été confronté à plusieurs incohérences, ayant chaque fois changé son fusil d'épaule, il ne semble toujours pas vouloir mettre un terme à ses agissements et ses demandes manifestement démesurées;

Le tribunal ne peut que constater que le bailleur persiste abusivement dans son attitude procédurale et ce

6 décembre 2019

p. 27

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

vraisemblablement en vue de voir condamner la locataire au paiement de prétendus arriérés de loyers et charges et d'une indemnité de relocation, sans le moindre respect de ses propres obligations: un bailleur (de plusieurs logements), devrait exécuter ses obligations de bonne foi, alors que son attitude est, depuis plusieurs années, ce qui ressort de son propre dossier de pièces, plus qu'inquiétante et inadmissible;

Il ressort du dossier que le bailleur a sciemment monté son dossier, qu'il a sciemment privé la locataire des documents de preuve et que sa demande manque de tout fondement et qu'il utilise la procédure à des fins manifestement abusives;

Compte tenu du caractère manifestement abusif de la procédure lancée par le demandeur, il est en outre condamné, en application de l'article 780bis C.j., à une amende fixée *ex aequo et bono* à 1.000€;

9. Quant aux dégâts locatifs et la désignation d'un expert:

L'art 1731 § 1 du code civil dispose que « S'il n'a pas été fait état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.»;

Aucun état des lieux d'entrée n'ayant été établi et l'appartement ayant été occupé par plusieurs personnes, il serait impossible d'évaluer les dégâts locatifs éventuels et d'identifier les dégâts locatifs incombant à la défenderesse, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande du bailleur;

10. En conclusion:

Le décompte entre parties se présente comme suit, depuis le 08.08.16 jusqu'au 30.11.19:

Compte tenu du trouble de jouissance et des désagréments encourus, la défenderesse reste redevable des sommes suivantes:	
Du <u>08.08.16</u> au <u>30.04.18</u> (période de cohabitation forcée et de co-domiciliation avec Mr. [REDACTED])	
= 20 mois x (250€ + 30€) =	5.600€
Du <u>01.05.18</u> au <u>30.01.19</u> (période sans fournitures et de co-domiciliation avec Mr. [REDACTED])	
= 9 mois x 100€ =	900€
Du <u>01.02.19</u> au <u>30.11.19</u> (période avec fournitures mais sans décompte et de co-domiciliation)	
= 10 mois x (250€ + 30€) =	2.800€
	9.300€

Vu la résolution demandée et prononcée, la défenderesse sera redevable, pour tout mois entamé à partir du 01.12.19 jusqu'à son départ effectif, de la somme de 280€ aussi longtemps qu'il ne sera pas démontré par le bailleur qu'il a été mis fin à la domiciliation de Monsieur [REDACTED] en les lieux litigieux et ensuite de la somme de 480€ (à savoir 530€ - 50€ (faute de décompte des charges depuis plus de 3 ans)), tout en laissant un délai raisonnable jusque fin février 2020 pour permettre à la locataire de trouver un autre logement (bien que le bailleur exige son départ endéans les 48 heures ce qui est irréalisable et qu'il lui incombe de subir les conséquences de ses propres agissements abusifs);

Tel que déjà précisé ci-avant, il y a lieu de considérer que les loyers (530€/mois) ont été payés jusqu'en avril 2018, à savoir du 08.08.16 au 30.04.18, soit 20 mois x 530€ = 10.600€ (le bailleur étant lui-même à l'origine des difficultés rencontrées pour la production des preuves de paiement, ayant omis de produire des «reçus» en bonne et due forme, ayant fait état de certains arriérés qui ne peuvent correspondre à la

réalité et ayant admis en son SMS du 24.05.18 que la locataire avait pour habitude de payer le loyer le 29 ou le 30 du mois);

Etant donné que la défenderesse reste redevable de la somme de 9.300€ pour la période du 08.08.16 au 30.11.19, le bailleur doit lui restituer (après compensation des sommes dues entre parties) une somme de 1.300€ à titre de loyers trop perçus;

Le bailleur est tenu de restituer la garantie locative de 1.060€ à majorer des intérêts au taux légal depuis le 08.08.16 et de payer l'indemnité de résolution de 3 mois, soit 1.590€;

11. Quant aux dépens et l'indemnité de procédure:

Vu ce qui précède, les dépens sont laissés à charge de la partie demanderesse;

Le juge peut réduire ou augmenter le montant de base, sans dépasser les montants maxima et minima, et ce si une demande motivée est déposée en ce sens par l'une des parties;

La locataire a formulé une telle demande, motivée par le fait que le demandeur a entamé une procédure envers elle, alors qu'il a violé ses propres obligations de bailleur: il s'agit en effet d'une voie de fait brutale, orchestrée par le bailleur, ayant imposé une colocation et une co-domiciliation forcée et ayant procédé à la coupure des fournitures en eau en énergie en espérant ainsi chasser la locataire qui ne se plait pas à sa volonté et ayant rendu la procédure plus complexe que nécessaire;

Dans son appréciation, le juge peut notamment tenir compte du caractère manifestement déraisonnable de la situation. Dans le cas d'espèce, imposer sa «propre loi» et entamer une procédure sans le moindre respect des droits de la locataire, la situation est manifestement déraisonnable et justifie la condamnation à une indemnité de procédure maximale et évaluée à 3.000€ (pour litiges entre 10.000,01€ et 20.000€);

Décision

Le juge de paix

Déclare les demandes principales de Monsieur [REDACTED] recevables, mais non fondées;

Déclare les demandes reconventionnelles de Madame [REDACTED] recevables et fondées dans la mesure ci-après;

Déclare le contrat de bail du 08.08.16 entre parties, ayant pris cours le 08.08.16 et portant sur une habitation située au 2^{ème} étage à 1060 St-Gilles, [REDACTED] résolu aux torts de la partie demanderesse;

Condamne la partie demanderesse à payer à la partie défenderesse les sommes suivantes:

- à titre de loyers trop perçus (après compensation avec le trouble de jouissance):	1.300€
- à titre d'indemnité de résolution :	1.590€
- à titre d'action téméraire et vexatoire :	<u>1.500€</u>
Au total :	4.390€

Condamne la partie demanderesse à la restitution de la garantie locative de 1.060€ à la défenderesse, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal à dater du 08.08.16, date de versement de ladite somme;

Condamne la partie demanderesse au paiement à payer une amende civile de 1.000€ sur base de l'art. 780bis C.J.;

Dit que la défenderesse sera redevable, pour tout mois entamé à partir du 01.12.19 jusqu'à son départ effectif, de la somme de 280€ aussi longtemps qu'il ne sera pas démontré par le bailleur qu'il a été mis fin à la domiciliation de Monsieur [redacted] en les lieux litigieux et ensuite de la somme de 480€ et qu'elle devra quitter les lieux litigieux pour le 29.02.20 et l'y condamne au besoin;

Dit qu'à défaut de ce faire par la partie défenderesse, dans le délai imparti, la partie demanderesse est dès le 29.02.20, autorisée à faire expulser la partie défenderesse de ce bien, ainsi que tous ceux qui pourraient s'y trouver de son chef, et à faire mettre sur le carreau ses meubles et ses effets mobiliers par le premier huissier de justice à ce requis, au besoin avec l'aide de la force publique;

Condamne la partie demanderesse à l'intérêt judiciaire et aux dépens;

Taxe les dépens jusqu'ores dans le chef de Monsieur [redacted] à:	
- requête:	40,00€
- certificat de domicile	7,50€
- contribution au fonds d'aide :	20,00€
- indemnité de procédure:	<u>3.000,00€</u>
	3.067,50€

Taxons les dépens jusqu'ores dans le chef de Madame [redacted]	
- indemnité de procédure:	3.000,00€

Autorisons l'exécution provisoire du présente jugement, nonobstant tout recours et sans caution;

Ce jugement est prononcé à l'audience publique du **lundi 09 décembre deux mille dix-neuf** de la Justice de paix du canton de Saint-Gilles, par **Kathelyne Brys, Juge de paix**, assistée de **Dany Ruys, greffier délégué**.

Le greffier délégué,

[redacted signature]

Le juge de paix,

[redacted signature]