

Expédition		Titre européen	
Numéro de répertoire 2020 / 10474	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 16 décembre 2020	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 19A1818_5/5			

☐ ne pas présenter au receveur

Justice de paix du troisième canton de Bruxelles

JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

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

- [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domiciliée à [REDACTED]
[REDACTED]

ayant pour avocat Maître Pierre Vandueren, dont les bureaux sont situés à 1050 Ixelles, Rue Capitaine Crespel 2-4/6

- [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domicilié à [REDACTED]
[REDACTED]

ayant pour avocat Maître Pierre Vandueren, dont les bureaux sont situés à 1050 Ixelles, Rue Capitaine Crespel 2-4/6

partie demanderesse

- [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domiciliée à [REDACTED]
[REDACTED]

partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 3 décembre 2019.

Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

Vu la procédure antérieure.

Le juge de paix a entendu toutes les parties en leurs dires et moyens à Notre audience du 26 novembre 2020 où la cause fut prise en délibéré.

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.

Motivation

I-OBJETLa demande principal tend à entendre prononcer :

- la résiliation du bail conclu le 12/04/2012 aux torts exclusifs de la défenderesse.
- La condamnation de la défenderesse à une indemnité de rupture de 3 mois de loyer , soit la somme de 1500,00 EUR.
- La condamnation de la défenderesse à restituer aux demandeurs la somme de 500,00 EUR à titre de moitié de la garantie locative.
- La condamnation de la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 3360,00 EUR à titre d'indemnité pour troubles de jouissance.
- La condamnation de la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 500,00 EUR à titre d'indemnité fixée ex aequo et bono pour toutes les affaires (lit et vêtements) dont ils ont du se débarrasser en raison des attaques champignonneuses.
- La condamnation à la production des factures d'eau , de gaz et d'électricité et un décompte de la condamnation durant toute la location.
- La condamnation de la défenderesse aux entiers dépens de l'instance en ce compris l'indemnité de procédure (montant de base : 780,00 EUR).

La demande reconventionnelle tend à entendre :

- condamner les demandeurs au principal au paiement de la somme de 2240,00 EUR à titre d'indemnité d'occupation.

II-LES FAITS

Le 12/04/2012, les demandeurs ont pris en location un appartement sis avenue [REDACTED]
[REDACTED] pour une durée d'un an prenant cours le 01/05/2012.

Le bail prévoyait un loyer de 500,00 EUR et une garantie locative de 1000,00 EUR ainsi qu'une provision pour charges privées de 60,00 EUR par mois.

Aucune des parties n'ayant notifié de congé dans le délai légal , le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans.

Selon leurs dires , les demandeurs ont été victimes ces dernières années d'importants troubles de jouissance et ont porté verbalement et à plusieurs reprises ces problèmes à la connaissance de la partie défenderesse qui habitait le même immeuble.

Les demandeurs ont contacté la DIRL qui a réalisé une visite du logement le 07/06/2018.

Cette visite a mis en évidence d'importants problèmes de sécurité (stabilité du bâtiment, électricité, gaz, chauffage) de salubrité (parasites, ventilation de base, châssis) et d'équipements élémentaires (eau chaude, installation sanitaire) contraire à l'article 4 du Code Bruxellois du Logement et la défenderesse a été mis en demeure par la DIRL du 18/06/2018 à réaliser des travaux de remise en état dans l'année.

Lors de sa visite de contrôle le 24/06/2019, la DIRL a constaté qu'aucun des travaux demandés n'avait été effectué et à par conséquent prononcé l'interdiction immédiate de mise en location par courrier du 01/07/2019.

Les demandeurs déclarent qu'ils ont été informé par la société immobilière de service public LOJEGA qu'un logement social de 2 chambres sis avenue [REDACTED] leur était attribué et qu'une visite des lieux était fixée le 04/09/2019. Par une attestation du 05/09/2019, la défenderesse a déclaré qu'elle autorisait les demandeurs à partir de leur logement sans préavis. Les demandeurs ont quitté et libéré les lieux litigieux le 30 septembre 2019.

Par courrier recommandé du 09/09/2019, les demandeurs ont mis en demeure la défenderesse de les indemniser pour les troubles de jouissance subis à concurrence de 50% du loyer (+ provision pour charges) de la dernière année , soit la somme de 3360,00 EUR (560 EUR /2 X 12).

III-AU FOND

1-Il est établi à plus que suffisance de droit que la bailleresse a manqué à ses obligations en qualité de bailleur.

Il y a lieu de prononcer la résolution du bail aux torts et griefs de la défenderesse au 30/09/2019 et de la condamner à une indemnité de résolution équivalente à 3 mois de loyer , soit 1500,00 EUR.

Elle est également tenu au remboursement de la garantie locative qui après compensation avec le loyer contractuel du mois de septembre 2019 s'élève encore à 500,00 EUR.

2- Vu les désordres constatés par la DIRL et le nombre et la nature des travaux de remise en état que la défenderesse avait à effectuer pour rendre le logement habitable , salubre et sûr ,il est certain que les demandeurs ont subi une perte de jouissance importante.

Ils évaluent cette perte de jouissance à 50% (loyer = 500 EUR + charges= 60,00 EUR) pendant 12 mois..

Certains désordres constatés par la DIRM constituent certes un risque ou danger mais n'entraînent en soi aucune perte de jouissance.

Il y a lieu à évaluer la perte de jouissance à 40 % du loyer à l'exclusion de la provision pour charges et ce pendant 12 mois.

$$12 \times 40\% \times 500,00 \text{ EUR} = 2400,00 \text{ EUR}$$

3-Le dommage aux affaires et le lien causal entre ce dommage et les désordres dans les lieux loués n'est pas démontré à suffisance de droit. Il y a par conséquent lieu de débouter les demandeurs de cet aspect de leur demande.

4-Le défenderesse ne produit pas le décompte des charges.

5-La défenderesse semble dépassé par les événements depuis le décès de son époux ce qui explique qu'elle a manqué gravement à ses obligations de bailleur mais ne le justifie pas .

La défenderesse explique qu'elle n'a pas pu faire les travaux faute de moyens financiers et que l'appartement n'est pas mis en location à nouveau malgré qu'elle a été sollicité à le faire par des candidats locataires.

Vu ce qui précède le Tribunal a à prononcer des condamnations importantes mais il y a lieu de permettre à la défenderesse de rechercher de l'aide afin de faire une proposition de solution /règlement réaliste concrète et sérieuse (AIS, emprunt (hypothécaire) ? , plan d'apurement ,

Décision

Dit le bail résolu aux torts exclusifs de la défenderesse le 30 septembre 2019.

Avant de statuer plus avant

Invite la défenderesse à prendre contact avec Monsieur [REDACTED] du service de CPAS de Bruxelles à l'adresse rue de la sablonnière , 2 à 1000 Bruxelles par téléphone 02/563.53.10 afin d'élaborer une proposition de solution et le décompte justifié des charges.

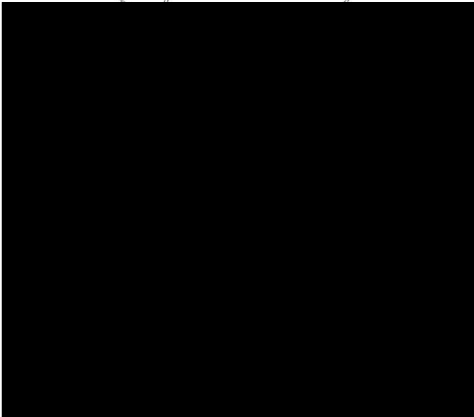
Ordonne la réouverture des débats à l'audience publique du jeudi vingt et un janvier deux mille vingt et un à **9:00 heures**, à 1020 Laeken rue Fransman, 89.

Invite le greffier à notifier la présente jugement au CPAS de Bruxelles à l'attention Monsieur [REDACTED]

Déclare le présent jugement exécutoire par provision.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du **mercredi seize décembre deux mille vingt** de la Justice de paix du troisième canton de Bruxelles, par [REDACTED] **juge de paix**, assistée de [REDACTED] greffier délégué.

Le greffier délégué,



Le juge de paix,

