

Numéro de Rôle: 12A4266

4 2 0 0

N° rép. J. : /

**JUSTICE DE PAIX**  
**du canton de**  
**ETTERBEEK**  
expédition délivrée

(art. 792 CJ exempt)  
COPIE NON SIGNÉE

à :  
le  
N° réd. : 201300  
Droits : EUROS

Jugement contradictoire  
premier ressort

## J U G E M E N T

A l'audience publique du **QUATRE OCTOBRE DEUX MILLE TREIZE**,  
au prétoire de la Justice de Paix du canton de ETTERBEEK, Nous André DE MUYLDER, juge de  
paix du canton précité, assisté de André STALPAERT, Greffier en Chef de la juridiction susdite,  
avons prononcé le jugement suivant :

EN CAUSE DE :

**Monsieur** , domicilié à 1390 GREZ-DOICEAU,  
représenté par Maître , avocat à 1060 SAINT-GILLES,  
n°

**Partie demanderesse;**

CONTRE :

**Madame** , domiciliée à 1200  
WOLUWE-SAINT-LAMBERT, ,  
comparaissant en personne, assistée de Maître Johan THYS, avocat à 1050 IXELLES, Avenue  
Louise 363/4;

**Partie défenderesse;**

Vu la requête déposée au greffe le 4 décembre 2012;

Vu l'ordonnance sur pied de l'article 747 § 2 du Code judiciaire rendue le 9 avril 2013,  
aménageant les délais pour conclure et fixant la cause pour plaidoiries à l'audience du  
10 septembre 2013;

Vu les conclusions de la défenderesse déposées le 15 mai 2013;

Vu les conclusions du demandeur déposées le 17 juin 2013;

Vu les conclusions de synthèse de la défenderesse déposées le 15 juillet 2013;

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 relative à l'emploi des langues en matière judiciaire;

Entendu les parties en leurs dires et moyens à l'audience du 10 septembre 2013, date à laquelle les dossiers ont été déposés et la cause a été tenue en délibéré;

Vu les pièces déposées;

**OBJET DE L'ACTION :**

L'action tend à entendre condamner la défenderesse à payer au demandeur la somme de 7.350 euros à titre de consommation d'eau, à majorer des intérêts moratoires au taux de 12 % l'an à dater du 15 novembre 2012.

D'autre part le demandeur sollicite également la condamnation de la défenderesse à une somme de 612,50 euros à titre de loyers à majorer des intérêts judiciaires au taux de 12 % l'an à dater du 7 juin 2013.

**FAITS ET RETROACTES :**

Le 8 juillet 2010, les parties ont conclu un contrat de bail non résidentiel portant sur l'entresol gauche de l'immeuble sis à 1040 ETTERBEEK, .

Les lieux ont été affectés à usage non résidentiel de stockage.

Le bail a pris cours le 15 juillet 2010 pour se terminer de plein droit le 14 juillet 2011.

D'après l'explication des parties, personne n'a mis fin à la convention de sorte qu'elle s'est poursuivie après le délai initialement convenu.

Le demandeur a reçu une facture d'eau d'un montant de 9.130,26 euros pour la consommation durant la période du 19 mai 2011 au 16 mai 2012 pour l'immeuble en question.

Il précise que 95 % de cette consommation incombe à la défenderesse et proviendrait d'une fuite d'eau continue au boiler des lieux causée par la présence de calcaire en raison d'un défaut d'entretien, ce que la défenderesse conteste formellement.

D'autre part le demandeur réclame également un montant de 612,50 euros représentant les loyers de mai, juin et 50 % du loyer de juillet, la défenderesse ayant mis fin au bail au mois d'avril 2013 à la convention entre parties alors qu'elle ne pouvait prendre fin qu'au 14 juillet 2013.

**DISCUSSION :**

**A. QUANT A LA NULLITE DE L'ACTE INTRODUCTIF D'INSTANCE :**

La défenderesse demande au demandeur de démontrer qu'il serait domicilié à l'adresse indiquée dans la requête introductive d'instance, étant donné qu'elle a reçu du courrier mentionnant une autre adresse.

Elle fait état de l'article 1034 ter – 2<sup>ème</sup>ment du Code judiciaire qui précise que la requête introductive d'instance doit contenir le domicile du demandeur, et ce sous peine de nullité.

Elle ajoute que si le demandeur n'a pas mentionné son domicile exact, la requête doit être déclarée nulle.

Il résulte de l'explication du demandeur qu'il a toujours été inscrit à l'adresse indiquée tant dans la requête que dans les conclusions à savoir \_\_\_\_\_ à 1390 GREZ-DOICEAU, où il réside effectivement, l'autre adresse mentionnée dans les courriers étant tout simplement l'adresse de ses bureaux.

Il n'y a dès lors aucune irrégularité quant à l'adresse du demandeur et de surcroît cette irrégularité aurait dû être invoquée par la défenderesse dans ses premières conclusions où elle aborde immédiatement le fond, en dépit de l'application de l'article 864 du Code judiciaire qui précise que toutes nullités sont couvertes si elles ne sont proposées simultanément et avant tout autre moyen.

La requête est dès lors régulière et la demande recevable.

**B. AU FOND :**

**1. La consommation d'eau :**

Il résulte du dossier déposé par le demandeur qu'il y a eu effectivement une consommation d'eau pour un montant total de 9.130,26 euros pour la période entre le 19 mai 2011 et le 16 mai 2012.

Le demandeur impute de ce montant une somme de 7.350 euros à la défenderesse, sur base d'une attestation de son plombier du 21 septembre 2012 (pièce 3 de son dossier), attestation rédigée comme suit :

*« On peut raisonnablement évaluer à 95 % de la surconsommation d'eau le fait que le groupe de sécurité du boiler du 1er étage coulait sans arrêt et de façon soutenue, à tel point que c'était audible dès que l'on entrait dans le lieu loué.*

*Ce genre de problème n'est pas rare. Par contre, l'intensité à laquelle l'eau coulait et le temps qu'il a fallu pour le signaler au propriétaire ou gestionnaire, par contre : OUI !*

*Au point de vue technique, la surconsommation serait donc de +/- 2,5 litres/minute. C'est tout à fait possible, le calcaire se déposant au fil du temps sur la soupape qui compose le groupe de sécurité et finit par ne plus permettre au joint à ressort de retrouver sa place initiale.*

*Théoriquement, il faut de temps à autre, manipuler cette soupape pour briser le calcaire éventuel.*

*Ce genre de situation est parfaitement connue chez HYDROBRU ».*

Le demandeur reproche à la défenderesse un manque d'entretien et sur base de l'attestation de son plombier, il estime qu'elle est dès lors redevable du montant réclamé.

La défenderesse conteste la demande précisant tout d'abord qu'il n'existe pas de compteur de passage et qu'il est dès lors impossible de déterminer à qui incomberait la consommation en question alors qu'il y a 5 logements dans l'immeuble.

D'autre part la défenderesse fait également état d'un document émanant du plombier (pièce 2-2 du dossier de la défenderesse) rédigé comme suit :

*« Pour le problème d'eau au plafond, il faudra que je revienne (pas chez vous mais aux étages !) j'ai modifié le système pour votre boiler, le mitigeur que je vous ai placé, coule chaque fois (quelques moments) que le boiler chauffe !!*

*C'est normal. C'est l'évacuation due à l'expansion de l'eau dans le boiler ».*

Il résulte de ce document qu'il y a eu effectivement des infiltrations d'eau dans d'autres logements que celui occupé par la défenderesse, ce que le demandeur semble nier.

Tout d'abord, en ce qui concerne l'attestation du plombier du demandeur, le Tribunal constate que celle-ci ne répond nullement à une preuve de la consommation à charge de la défenderesse, ce document se limitant à une simple supposition sans aucune explication technique et effective valable.

Le plombier part en effet d'une supposition qui n'est nullement démontrée et il est pour le moins curieux qu'on s'est uniquement concentré sur une fuite dans un boiler, sans vérifier les autres installations dans les 4 logements de l'immeuble.

En tout cas ce document ne permet pas de mettre le coût de la surconsommation uniquement à charge de la défenderesse et, compte tenu de l'importance de la surconsommation, il est pour le moins curieux que le demandeur n'a pas pris l'initiative de solliciter une expertise judiciaire qui aurait permis de déterminer exactement le ou les responsables de la surconsommation en question.

Il est également établi qu'il y a eu des problèmes d'eau à d'autres endroits comme l'atteste la note du plombier produite par la défenderesse (pièce 2-2 de son dossier).

Il est donc objectivement impossible de déterminer si la défenderesse est effectivement responsable de cette surconsommation.

L'argument du demandeur que la défenderesse ne produit pas des attestations d'entretien ne peut être retenu puisque le demandeur ne produit pas non plus une preuve d'entretien du boiler en question avant l'entrée dans les lieux de la défenderesse.

Il ne faut pas oublier, comme il résulte d'ailleurs de la déclaration du plombier du demandeur que « le calcaire se dépose au fil du temps sur la soupape qui compose le groupe de sécurité » et il n'est dès lors pas établi que la défenderesse serait la seule et unique responsable du manque d'entretien au fil des années.

En réalité la seule possibilité pour éviter ce genre de défaut technique consiste à installer un adoucisseur d'eau pour préserver les installations sanitaires contre le dépôt de calcaire, ce qui incombe manifestement au propriétaire de l'immeuble.

Il faut d'ailleurs préciser que le plombier du demandeur ajoute que ... « théoriquement, il faut de temps à autre, manipuler cette soupape pour briser le calcaire éventuel » obligation qui n'est nullement retenue à charge du locataire dans le bail.

Il faut rappeler au demandeur que la charge de la preuve de sa demande lui incombe et vertu des articles 1315 et 870 du Code judiciaire.

Or, le seul élément sur lequel le demandeur se base pour justifier sa demande, c'est-à-dire l'attestation de son plombier, n'est pas suffisant pour démontrer le bien-fondé de la somme correspondante réclamée.

Partant, au stade actuel la demande n'est pas fondée et il appartient dès lors au demandeur d'établir une autre répartition entre les occupants de l'immeuble.

## 2. Les arriérés de loyers :

Tout d'abord, la défenderesse ne dit mot, ni dans ses premières conclusions déposées dans le 15 mai, ni dans ses conclusions de synthèse déposées le 15 juillet 2013, quant à la demande du demandeur portant sur les loyers de mai, juin et 50 % du loyer de juillet ce qui représenterait une somme de 612,50 euros.

Suivant le contrat de bail produit par les parties, le contrat porte sur un bail « non résidentiel » et l'article 2 de ce bail précise que les lieux sont affectés « à usage non résidentiel de stockage ».

Aucun élément dans le dossier ne permet de conclure que le bail aurait été conclu pour un autre usage que celui mentionné dans l'article 2, de sorte qu'on se trouve dans l'application des clauses générales applicables en matière de bail de droit commun.

Le bail initial ne prévoit aucune clause de renouvellement, au contraire l'article 3 précise qu'il a été conclu pour une durée d'une année prenant cours le 15 juillet 2010 pour finir de plein droit le 14 juillet 2011.

Aucune clause dans le bail prévoit un préavis quelconque, de sorte que le bail entre parties a effectivement pris fin le 14 juillet 2011.

Il n'est pas démontré que les parties ont eu l'intention de procéder à des « renouvellements tacites » et aucun élément dans le dossier ne permet de retenir cette thèse.

A partir du 15 juillet 2011, un bail verbal s'est dès lors installé entre parties, bail verbal auquel la défenderesse pouvait mettre fin à n'importe quel moment moyennant un congé d'un mois conformément à l'article 1736 du Code Civil.

La défenderesse a donné un préavis daté du 18 avril 2013 mais apparemment envoyé le 30 avril 2013, de sorte qu'elle est effectivement redevable du loyer du mois de mai 2013, le surplus de la demande n'étant pas fondé.

Elle doit dès lors une indemnité égale à 245 euros montant qu'il y a lieu d'accorder au demandeur.

## 3. Quant à l'exécution provisoire :

La défenderesse précise que la demande d'exécution provisoire ne serait pas fondée au motif que le demandeur ne le justifie pas.

A cet égard l'article 1398 du Code judiciaire dispose que, sauf les exceptions prévues par la loi, le Juge peut accorder l'exécution provisoire du jugement.

La Cour de Cassation enseigne à cet égard :  
« *Sauf si des moyens de défense ont été invoqués à ce propos, le Juge n'est pas tenu de motiver plus précisément son autorisation d'exécuter provisoirement son jugement* » (Cass. 1er juin 2006, pas. I, page 1264).

Il résulte dès lors de cet arrêt qu'il appartient à la partie défenderesse de motiver son obstruction à l'exécution provisoire, ce qu'elle n'a pas fait puisqu'elle s'est contentée d'invoquer l'absence de motivation dans le chef du demandeur, ce qui n'est pas nécessaire.

D'autre part ne pas rendre la décision exécutoire aurait comme conséquence que la présente décision échapperait à sa finalité pratique et juridique.

Partant, il y a lieu de rendre le présent jugement exécutoire.

**PAR CES MOTIFS;**

Nous, Juge de Paix, statuant contradictoirement et en premier ressort;

Déclarons la demande recevable et fondée dans la mesure ci-après :

Condamnons la défenderesse à payer au demandeur la somme de **DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS** à titre d'indemnité de préavis;

Déclarons le surplus de l'action non fondé et en déboutons le demandeur;

Compte tenu du bien-fondé minime de la demande par rapport à la demande initiale, compensons les dépens entre parties;

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution;

Et Nous avons signé avec le Greffier en Chef.

