

Eld du liss

Retourne

102

2.000 feuille

JUSTICE DE PAIX
du canton
D'IXELLES

pm

expédition délivrée
à :
le :
Frais :

N° de rôle: 09A1949

N° de répertoire : 102

Premier Ressort

J U G E M E N T

A l'audience publique extraordinaire du mercredi vingt-quatre mars deux mille dix, au prétoire de la Justice de Paix du canton d'IXELLES, Nous [REDACTED] Juge de Paix de complément du canton précité, assisté de [REDACTED] Greffier délégué, avons prononcé le jugement suivant après délibéré:

EN CAUSE :

[REDACTED] épouse [REDACTED] administrateur de société, domiciliée à [REDACTED]
[REDACTED] représenté(e) par Me TILKENS Marion loco Me DEVREUX Alfred,
avocat à Ixelles

Partie demanderesse au principal,
Partie défenderesse sur reconvention;

CONTRE :

[REDACTED] née à [REDACTED] domiciliée à [REDACTED]
[REDACTED] représenté(e) par Me THYS Johan, avocat à Ixelles

Partie défenderesse au principal,
Partie demanderesse sur reconvention;

Vu la requête déposée au greffe le 26 août 2009;

Vu l'ordonnance de fixation du 28 août 2009 basée sur l'article 1344bis par. 4 C.J. et les convocations des parties par pli judiciaire du 28 août 2009 basée sur l'article 1344bis par. 4 C.J..

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

Vu l'ordonnance 747 du C.J. du 22 septembre 2009;

Vu les conclusions et les conclusions de synthèse des parties;

Entendu les parties en leurs dires et moyens à Notre audience publique du 24 février 2010;

En termes de conclusions de synthèse, déposées le 21 janvier 2010, Mme [REDACTED] le bailleur, ci-après la demanderesse, réclame

- la condamnation de Mme [REDACTED] la locataire, ci-après la défenderesse, au paiement de 1.846,60 € à titre d'arriérés de loyers et de charges,
- la résolution du bail liant les parties, aux torts de la défenderesse et sa condamnation au paiement d'une indemnité de résolution équivalente à 2.056,26 €,
- la condamnation de la défenderesse à déguerpir des lieux loués, ainsi que tous ceux qui s'y trouveraient de son chef, à défaut, autoriser l'expulsion,
- la désignation d'un expert avec la mission de décrire et de chiffrer les dégâts locatifs,
- la libération de la garantie locative en sa faveur, soit un montant de 1.860,00 € constitué au compte en banque n° [REDACTED] de la Banque Fortis,
- de débouter la défenderesse de sa demande reconventionnelle,
- de la condamner aux intérêts judiciaires et aux dépens.

En termes de conclusions de synthèse déposées le 31 décembre 2009, la défenderesse réclame

- de débouter la demanderesse de ses demandes,
- de dire pour droit que c'est à bon droit qu'elle a retenu un montant de 100,00 € sur ses loyers depuis le mois d'octobre 2008 et cela à titre de troubles de jouissance,
- de dire pour droit que c'est à bon droit qu'elle conteste certains montants qui lui sont réclamés à titre de charges locatives,
- la condamnation de la demanderesse à restituer toutes les provisions dépourvues de tout justificatif, à défaut pour la demanderesse de produire le relevé de charges et pièces justificatives liées aux provisions pour charges versées par la défenderesse du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009.

Lors de Notre audience du 24 février 2010 Nous avons donné acte aux parties de ce qu'elles ne s'opposent pas à ce que Nous tenions compte des conclusions que la demanderesse déposa le 21 janvier 2010, hors du délai pour conclure lui imparti en Notre Ordonnance du 22 septembre 2009.

1. Les troubles de jouissance dont la défenderesse eût à souffrir dans l'appartement loué de la demanderesse [(1) manque d'eau chaude en cuisine et en salle de bains et impossibilité de régler la température de la douche, (2) absence de chauffage dès le mois de janvier 2009)] ne sont pas sérieusement contestés par la demanderesse – que du contraire (voir sa correspondance à l'intention de la défenderesse et entre autres son message du 23 janvier 2009, sa lettre du 9 mai 2009 ainsi que la pièce 19-2 du dossier de la défenderesse) – ni en ce qui concerne leur relative intensité ni en ce qui concerne leur origine ni en ce qui concerne leur durée (les problèmes de chauffage n'étant par contre remédiés qu'en octobre 2009 – après multiples interventions en vue d'effectuer des réparations – à l'issue de l'installation d'une nouvelle chaudière, soit largement plus que 40 jours d'attente suite à des travaux – pièces dossier défenderesse 21-6, 21-8, 22, 24, 25, 26-12 à 26-14, 27, 28-1 & 28-2) mais elle tente, à tort, de les minimaliser.

3^{ème} juillet 07

RG 09A1949

3IÈME PAGE

Il appartient au bailleur de veiller à ce que son locataire ait la pleine jouissance sans encombre des lieux loués, en l'occurrence un appartement de résidence principale pourvu de tout confort.

C'est donc à bon droit que la défenderesse a, à titre de locataire, retenu 100,00 € par mois, suite aux troubles de jouissance évoqués plus haut, sur le loyer qu'elle devait à la demanderesse. Elle a d'ailleurs averti son bailleur de ce qu'elle se proposait de faire et celle-ci n'a pas sérieusement contesté cette initiative.

2. Les décomptes de charges

2.1. Il faut pour commencer que la demanderesse soumette à la défenderesse le décompte détaillé des charges – pourvu de tous justificatifs, lié à la période du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007. Il appartiendra à la défenderesse de vérifier si ce décompte est conforme à ce qui a été convenu contractuellement et aux pièces justificatives. Nous réserverons à statuer à ce sujet.

2.2.1. Pour la période du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008 la demanderesse a à soumettre le décompte Caloribel tel que souhaité par la défenderesse, c'est-à-dire un relevé détaillé lié à son appartement. Nous réserverons ici aussi à statuer jusqu'à ce que la demanderesse ait obtempéré à la requête justifiée de la défenderesse mais entretemps Nous déduisons 14,00 € tel que réclamé par la défenderesse, de ce décompte.

2.2.2. C'est la demanderesse qui est le bailleur de la défenderesse et se sont uniquement les factures que la première honore à ce titre pour les frais de consommation d'électricité dans l'immeuble, qui peuvent et doivent être décomptés avec la défenderesse. Les factures d'électricité qui sont facturées à et honorées par une tierce partie, à quelque titre que ce soit, ne peuvent pas l'être, soit 35,24 €.

Ce sont uniquement les factures d'entretien des appareils, tel que les ascenseurs ou la chaudière, qui sont à charge du locataire. Les dépannages – qui ne sont pas à considérer comme un entretien – ne le sont pas, sauf à démontrer, ce que la demanderesse ne fait pas, une faute dans le chef de la défenderesse lors de l'utilisation de ces appareils, qui aurait causé le dommage et nécessité des réparations.

C'est donc à bon droit que la défenderesse conteste les frais généraux 11,40 € réamorçage chaudière qui lui sont portés en compte parce qu'ils ne sont pas dus par elle.

Il en est de même pour les frais de 10,38 € que les dépanneurs portent en compte pour s'être présentés en vain à l'adresse où ils devaient intervenir pour opérer le ou un dépannage.

2.2.3. Il appartient également à la demanderesse de fournir des explications sur le pourquoi, étant donné que le chauffage n'a pas fonctionné jusqu'en octobre 2009 et étant donné qu'il y eut une absence d'eau chaude en cuisine et en salle de bains, elle entend porter en compte les factures des livraisons de mazout.

Il faudra que la demanderesse procède à un décompte qui tienne compte de ces troubles de jouissance évoqués pendant la période indiquée.

3. Les montants de 500,00 € déjà payés le 21 octobre 2009, les 180,89 € représentant le coût d'achat des chauffages d'appoint et les 30,00 € par mois depuis le 1^{er} juillet 2009 à titre de réduction de provisions pour charges, doivent également être portés en compte au profit de la défenderesse.

4. Comme la défenderesse n'a donc pas manqué, à aucun moment, à ses devoirs et obligations de locataire, il n'y a pas lieu d'accéder aux demandes principales de la demanderesse qui sont dès lors ou non fondées, ou sans objet quant à la demande de donner accès aux lieux puisque la défenderesse ne s'y est jamais opposée – ou puisque cette opposition n'est pas prouvée à suffisance de droit.

**PAR CES MOTIFS
NOUS, JUGE DE PAIX DE COMPLEMENT,**

Statuant contradictoirement,

Recevons la demande principale tendant à la condamnation de la défenderesse à payer un arriéré de loyer et de charges mais réservons à statuer quant à ce jusqu'au moment où la demanderesse aura communiqué à la défenderesse les décomptes détaillés pourvus des justificatifs complets tels que réclamés par elle,

Disons pour le reste pour droit qu'il n'y a pas lieu de résilier le contrat de bail de résidence principale aux torts de la défenderesse et déboutons donc la demanderesse de l'entière de ses autres demandes à ce sujet,

Recevons la demande reconventionnelle et la disons fondée tel que précisé ci-après,

Disons pour droit que c'est à bon droit que la défenderesse a retenu un montant de CENT EUROS sur ses loyers depuis le mois d'octobre 2008 et cela à titre de troubles de jouissance,

Disons pour droit que c'est à bon droit que la défenderesse conteste certains montants qui lui sont réclamés à titre de charges locatives, c-à-d. QUATORZE EUROS, TRENTE-CINQ EUROS VINGT-QUATRE CENTS, DIX EUROS TRENTE-HUIT CENTS et ONZE EUROS QUARANTE CENTS,

Condamnons la demanderesse à restituer toutes les provisions payées pour la période allant du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009, dépourvues de tout justificatif, à défaut pour elle de produire le relevé de charges et pièces justificatives liées aux provisions pour charges versées par la défenderesse pour cette période.

Réserveons à statuer quant aux dépens.

Déclarons ce jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution.