

JUSTICE DE PAIX
du 4ème canton de
BRUXELLES

Numéro de rôle : 06A1462

No de rép. : 3234

expédition délivrée
à la partie demanderesse/défenderesse :
le :
No DER-UOR :
Frais :

premier ressort

J U G E M E N T

A l'audience publique du **neuf octobre deux mille sept**, au prétoire de la Justice de Paix du 4ème canton de Bruxelles, Nous [REDACTED] Juge de Paix du canton précité, assisté de [REDACTED] Greffier adjoint délégué de la juridiction susdite, avons prononcé le jugement suivant :

EN CAUSE :

[REDACTED] ingénieur informaticien, domicilié à [REDACTED]
[REDACTED], élisant domicile chez Maître THYS Johan, Avenue Louise 409 à 1050 BRUXELLES, ayant pour conseil Me THYS Johan, avocat à BRUXELLES avenue Louise 409;

**Demandeur au principal;
Défendeur sur reconvention;**

CONTRE : [REDACTED]

[REDACTED], employé, domicilié à [REDACTED]
ayant pour conseil Me [REDACTED] avocat à IXELLES

**Défendeur su principal;
Demandeur sur reconvention;**

Vu la requête du 8 septembre 2006 déposée au greffe le 8 septembre 2006;

Vu l'ordonnance de fixation du 18 septembre 2006 basée sur l'article 1344bis par. 4 du C.J.;

Vu les convocations des parties par pli judiciaire du 18 septembre 2006 basée sur l'article 1344bis par. 4 du C.J.;

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

Vu les pièces de la procédure, e.a. :

- les conclusions déposées en la cause par les parties et les conclusions additionnelles par Monsieur

1. OBJET DES ACTIONS

L'action principale tend à entendre condamner le défendeur à payer au demandeur la somme de 886,36 EUR à titre de solde de garantie locative, à majorer d'un intérêt moratoire de 10 % par mois auquel il convient d'ajouter 7 % par an jusqu'au parfait paiement.

L'action principale tend aussi à entendre condamner le défendeur à payer au demandeur la somme de 500 EUR à titre de frais d'avocat et de 500 EUR à titre de dommages et intérêts pour attitude téméraire et vexatoire, le tout à majorer des dépens.

L'action reconventionnelle tend à entendre condamner la défenderesse sur reconvention à payer au demandeur sur reconvention la somme de 1.000 EUR pour procédure téméraire et vexatoire, 1.000 EUR à titre de préjudice moral et 750 EUR à titre de frais de défense, le tout à majorer des intérêts judiciaires et des dépens.

2. REMARQUE PRELIMINAIRE : CHAQUE CAS EST UN CAS PARTICULIER

13 litiges opposent, devant notre juridiction, différents locataires au même propriétaire. Le fait est que toutes ces affaires ont été plaidées en même temps et qu'elles présentent sans doute un certain nombre de similitudes. Il n'en demeure pas moins que chaque litige est un litige particulier et que les contestations qui opposent un locataire particulier au bailleur ne doivent pas être confondues ni mélangées avec les litiges qui opposent d'autres locataires à ce même bailleur.

Ce principe a été judicieusement rappelé par notre collègue du canton de Saint-Josse-Ten-Noode dans son jugement du 8 août 2007 en cause de Monsieur [REDACTED] et d'un locataire Monsieur [REDACTED] (qui n'est pas à la cause dans le présent litige).

Il est donc vain pour le bailleur d'invoquer ce jugement à titre de " jurisprudence " dans les autres affaires. Notre Collègue de Saint-Josse n'a débouté Monsieur [REDACTED] de sa demande que parce qu'il a considéré qu'il avait marqué son accord avec le décompte de charges, en rappelant bien le principe selon lequel chaque cas était un cas particulier et que le juge ne statue jamais par voie de dispositions générales. On peut dès lors regretter que les parties aient mélangé toutes les pièces relatives aux divers locataires dans les différents dossiers, semant ainsi une confusion parfaitement inutile.

3. DISCUSSION

En date du 1er avril 2005, les parties ont conclu un bail relativement à une chambre meublée située dans un appartement sis au [REDACTED]

La location comprenait la chambre proprement dite ainsi que l'usage des communs de l'appartement (cuisine, salle à manger, salon deux WC, une salle de bains et une salle de douche ainsi qu'un local technique).

Le bail était conclu pour une durée de 3 mois prenant cours le 1er avril 2005 pour se terminer le 30 juin 2005. Le bail excluait explicitement toute affectation comme résidence principale du preneur, qui restait domicilié à son adresse française.

Le loyer convenu était de 550 EUR par mois auquel s'ajoutait une provision pour charges de 50 EUR par mois.

Une garantie locative de 1200 EUR a été constituée et un état des lieux d'entrée-inventaire fut établi (qui n'est cependant pas produit).

Ce bail fut prorogé aux mêmes conditions pour une nouvelle période de 5 mois prenant cours le 1er juillet 2006 pour se terminer le 30 novembre 2006, et ceci par contrat signé le 31 mai 2005. Le bail a pris fin à son échéance. Aucun état des lieux de sortie ne fut établi.

Le demandeur sollicita la restitution de sa garantie locative. La restitution de celle-ci ne fut annoncée qu'à concurrence de 673,64 EUR, la différence de 526,36 EUR devant être retenue par le bailleur sur base d'un décompte de charges daté du 31 janvier 2006.

Le demandeur contesta ce décompte à plusieurs reprises et la contestation persistant, le solde de garantie ne fut pas restitué. En date du 12 juin 2006 le bailleur, semble-t-il à titre de " sanction " contre le locataire récalcitrant, annonça son intention de retenir en outre, une somme 360 EUR à titre d'intérêts de retard sur les loyers payés tardivement. La somme qui fut donc finalement retenue est donc de 526,36 EUR + 360 EUR = 886,36 EUR soit le montant de la demande principale. Seule une somme de 313,64 EUR fut restituée.

Le litige concerne essentiellement deux questions en l'espèce : le décompte de charges et les intérêts moratoires. Les autres chefs de demande sont nés dans le cours du litige suite au fait que les rapports se sont envenimés.

Le décompte de charges daté du 31 janvier 2006 est problématique car il n'explique rien, et c'est à juste titre qu'il a été contesté par le demandeur.

Il s'agit bien plus ici que d'une simple production de pièces justificatives. Il est plus que vraisemblable qu'il existe sans doute quelque part des factures d'eau, de gaz, d'électricité, d'Internet de mazout bien réelles. La question n'est pas là.

Le vrai problème qui se pose en l'espèce celui d'une clé de répartition rationnelle des charges entre les différents locataires et de la justification d'un calcul

raisonnable.

C'est l'article 1728 ter du code civil qui s'applique en l'espèce. Cette disposition est libellée comme suit : *"par 1. 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.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie des lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

par 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1er sont nulles.

par 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. "

Le décompte produit ne correspond pas aux exigences légales. Il ne constitue qu'une simple addition de chiffres sans aucune explication quand au mode de calcul. Les appartements loués étant chaque fois occupés par plusieurs locataires, l'essentiel sinon la totalité des charges sont des charges communes. Ce que ni le décompte, ni les courriers ultérieurs, ni les conclusions n'expliquent c'est comment les charges sont réparties entre les différents locataires.

Le bail lui-même est totalement muet à ce sujet et ne contient pas d'autre disposition en ce qui concerne les charges qu'une seule phrase dans la rubrique " loyer " : *" Le montant provisionnel pour charges (ici 50 EUR par mois) comprend les charges communes et privatives suivantes : chauffage, eau chaude, eau froide, électricité, télédistribution ; connexion internet, enlèvement des immondices, entretien des communs, assurances, taxes et impôts. Un décompte sera établi en fin d'occupation et transmis dans les trente jours de la fin du contrat accompagné du remboursement de la garantie locative sous déduction ou augmentation du solde apparu après le décompte de charges. "*

Or la partie privative de la location n'est constituée que d'une chambre. Les charges privatives sont dès lors soit inexistantes, soit non chiffrables puisqu'il n'y a pas de compteurs de passage dans chaque chambre. L'essentiel des charges est donc constitué de charges communes. Là encore les choses ne sont pas claires.

Comment le bailleur calcule-t-il les charges ? Nous savons qu'en l'espèce le défendeur est propriétaire d'un certain nombre d'appartements dans l'immeuble litigieux situé [REDACTED] mais pas de la totalité des appartements de cet immeuble.

Quel est donc le point de départ des décomptes ? Un décompte par appartement remis par le syndic de la copropriété ? Ou un décompte global pour tous les appartements dont le défendeur est propriétaire ? Aucune indication ou explication n'est donnée à ce sujet par le bailleur, malgré les diverses demandes du locataire.

Même chose pour la clé de répartition. Par combien le montant total (que nous ne connaissons pas) est-il divisé ? Nous ignorons le nombre de locataires pour l'appartement concerné pour la période litigieuse (dans l'hypothèse où le calcul se ferait par appartement). Nous ignorons aussi le nombre total de locataires pour l'ensemble des appartements du défendeur (dans l'hypothèse où il y aurait un calcul global).

Si le point de départ est un décompte du syndic, celui-ci doit être produit.

Le défendeur s'est toujours refusé à justifier ses décomptes de quelque manière que ce soit, malgré les multiples demandes du locataire. Même dans ses conclusions prises dans le cadre du présent litige le bailleur ne fournit aucune explication, et dans son dossier aucune pièce utile n'est produite.

Or le supplément de charges réclamé (526,36 EUR pour huit mois d'occupation) est sans aucune commune mesure avec la provision de 50 EUR par mois fixée au bail.

Il appartient dès lors au bailleur de rapporter la preuve que les montants réclamés constituent bien des charges réelles exposées par le demandeur.

Pour les raisons invoquées ci-dessus, cette preuve n'est pas rapportée.

En ce qui concerne la question des intérêts moratoires de 360 EUR réclamés par le bailleur dans sa lettre du 12 juin 2006, il y a plusieurs remarques à faire.

Il est tout d'abord évident qu'un taux de 10 % par mois auquel correspond le montant réclamé est tout simplement ridicule et contraire à toutes les pratiques. Il constitue en réalité la mesure du caractère extraordinairement passionnel de l'attitude du bailleur dans le cas présent. Non seulement rien ne justifie un tel taux d'intérêt mais de plus ce taux excessif n'est même pas prévu au bail. Le bail prévoit un intérêt de retard de 10% sans autre précision, ce qui signifie qu'il s'agit d'un taux annuel et non mensuel.

De plus les retards incriminés pour la première fois en juin 2006 sont totalement insignifiants (quelques jours seulement).

Rien ne justifie dès lors cette demande totalement exorbitante faite dans le seul but de sanctionner un locataire qui refuse les décomptes unilatéraux de charges du bailleur.

Cette demande est donc non seulement infondée, mais elle est de plus téméraire et vexatoire, faite dans le seul but de punir. Ce qui ajoute d'ailleurs au caractère téméraire et vexatoire de cette réclamation est le fait que le bailleur se soit fait justice à lui-même en retenant ce montant sur la garantie.

Il y a donc lieu de déclarer la demande principale fondée à concurrence de la restitution de la totalité de la garantie locative ainsi qu'à concurrence d'une somme

de 500 EUR à titre de dommages et intérêts pour attitude téméraire et vexatoire.

Il y a par contre lieu de débouter le demandeur de sa demande tendant, lui aussi, à obtenir un taux d'intérêt de 10% par mois. Cette demande n'a pas d'autre objet que de répondre aux 10% par mois retenus par le bailleur.

En ce qui concerne le remboursement des frais de défense en justice du demandeur selon l'enseignement de l'arrêt de la Cour de Cassation du 2 septembre 2004 il y a lieu de rejeter la demande qui dans l'état actuel de notre droit est contraire au principe de l'égalité des armes garantie par l'article 6 par. 1 de la Convention européenne des Droits de l'Homme.

Selon l'enseignement de la Cour de Cassation dans l'arrêt précité, les frais exposés à titre de frais de défense sont dus dès lors qu'ils sont considérés comme un élément du dommage résultant d'une faute du débiteur.

Ce système exclut cependant toute réciprocité entre les parties au procès puisque le défendeur qui voit la demande dirigée contre lui déclarée non fondée ne pourrait pas demander le remboursement de ses propres frais de défense, à moins qu'il ne démontre une faute dans le chef du demandeur (ce qui n'est que rarement le cas lorsqu'une demande est "simplement" déclarée non fondée).

Il y aurait donc inégalité fondamentale entre les parties au procès à cet égard et il y a dès lors lieu de rejeter ce type de demande sur pied de l'article 6 par. 1 de la Convention Européenne de Droits de l'Homme, tant que la loi du 21 avril 2007 ne sera pas entrée en vigueur.

PAR CES MOTIFS :

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

Déclarons l'action principale recevable et très partiellement fondée.

Condamnons le défendeur à payer au demandeur la somme de **886,36 EUR** à titre de solde de garantie locative, et la somme de **500 EUR** à titre de dommages et intérêts pour attitude téméraire et vexatoire, le tout à majorer des intérêts judiciaires;

Le condamnons en outre aux dépens taxés jusqu'ores à **406,84 EUR**, en ce compris le montant de l'indemnité de procédure due au demandeur;

Déboutons le demandeur au principal du surplus de la demande principale;

Déclarons l'action reconventionnelle recevable mais non fondée;

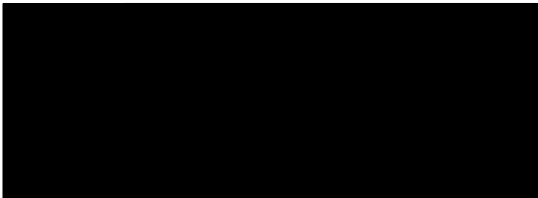
En déboutons le demandeur sur reconvention et délaissions les dépens de son action

à sa charge;

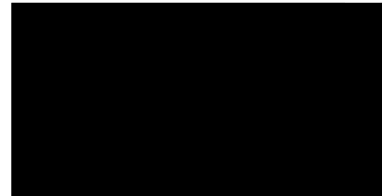
Déclarons le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours;

Et Nous avons signé avec le Greffier adjoint délégué.

Le Greffier adjoint délégué,



Le Juge de Paix,



PRESENTE
le
NON ASSUJETTI A LA FORMALITE DE L'ENREGISTREMENT
L'inspecteur principal,