

Numéro de Rôle: 13A2019

COPIE NON SIGNÉE
(art. 792 CJ exempt)

5199
N° rép. J. : /

**JUSTICE DE PAIX
du canton de
ETTERBEEK**

expédition délivrée

à :

le

N° réd. : 201300

Droits : EUROS

Jugement contradictoire
premier ressort

J U G E M E N T

A l'audience publique du **DIX-HUIT NOVEMBRE DEUX MILLE TREIZE**,
au prétoire de la Justice de Paix du canton de ETTERBEEK, Nous [REDACTED] juge de
paix du canton précité, assisté de [REDACTED], Greffier en Chef de la juridiction susdite,
avons prononcé le jugement suivant :

EN CAUSE DE :

Madame [REDACTED], domiciliée à [REDACTED]
représentée par Maître Johan THYS, avocat à 1050 IXELLES, Avenue Louise 363/4;
**Partie demanderesse, défenderesse sur reconvention, admise au bénéfice de l'assistance
judiciaire en vertu de notre ordonnance rendue le 31 mai 2013;**

CONTRE :

La S.A. [REDACTED] BCE [REDACTED] ayant son siège social à [REDACTED]
représentée par Maître [REDACTED] } [REDACTED], avocats, le dernier à 1050
IXELLES,
Partie défenderesse, demanderesse sur reconvention;

Vu la requête sur pied de l'article 1344 bis du Code judiciaire déposée au greffe
le 12 juin 2013;

Vu l'ordonnance sur pied de l'article 747 § 2 du Code judiciaire rendue le 27 juin 2013,
aménageant les délais pour conclure et fixant la cause pour plaidoiries à l'audience du
29 octobre 2013;

Vu les conclusions principales de la défenderesse déposées le 21 août 2013;

Vu les conclusions principales de la demanderesse déposées le 1er octobre 2013;

Vu les conclusions de synthèse de la défenderesse déposées le 17 octobre 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 29 octobre 2013, date à laquelle les dossiers ont été déposés et la cause a été tenue en délibéré;

Vu les pièces déposées;

PROCÉDURE :

A l'audience du 29 octobre, les parties déclarent accepter toutes les conclusions déposées.

OBJET DE L'ACTION :

A l'audience du 29 octobre 2013, la demanderesse précise que sa demande tend à entendre condamner la défenderesse à payer un montant provisionnel de 9.002,40 euros à titre d'indemnité pour troubles de jouissance (225,06 euros X 40 mois) depuis son entrée dans les lieux jusqu'au jour où elle aura définitivement quitté les lieux.

D'autre part la demanderesse sollicite la libération de la garantie locative à son profit, outre les intérêts judiciaires et les dépens.

Par voie reconventionnelle, la défenderesse demande à ce que le bail prenne fin le 31 octobre 2013, tout en sollicitant le déguerpissement et éventuellement l'expulsion de la demanderesse.

FAITS ET RETROACTES :

Le 12 avril 2010, les parties ont conclu un bail de résidence principale par lequel la demanderesse a pris en location un appartement situé au [REDACTED] de l'immeuble sis à [REDACTED]

Le bail a pris cours le 1er mai 2010 et a été convenu pour une durée de 3 années, se terminant ainsi le 30 avril 2013.

Le loyer a été fixé à 425 euros par mois, outre une provision pour charges de 20 euros.

Il a également été convenu que pour les 2 premiers mois aucun loyer ne serait dû en contrepartie d'un rafraîchissement de l'appartement par la locataire.

Dès le 29 avril 2010, soit avant l'entrée en vigueur du bail, la demanderesse a envoyé un mail à l'administrateur de la défenderesse soulevant un problème de parlophone ainsi que de chauffage.

Ensuite la demanderesse a rappelé à plusieurs reprises les problèmes soulevés, auxquels la défenderesse n'aurait pas remédié.

Le 29 avril 2013, la défenderesse a notifié un préavis à la demanderesse pour rénovation des lieux.

Le préavis a pris cours le 1er mai pour se terminer le 31 octobre 2013.

Entre-temps la demanderesse a déposé une requête devant le Tribunal de céans afin de s'entendre prononcer sur les troubles de jouissance subis.

La demanderesse ne conteste pas la validité du congé de la défenderesse et déclare à l'audience du 29 octobre 2013 qu'elle quitte les lieux ce jour en remettant les clés.

DISCUSSION :

A. LA DEMANDE PRINCIPALE :

Il ne peut être contesté que depuis le début de la location la demanderesse a éprouvé des troubles de jouissance et il suffit à cet égard de se référer au mail du 29 avril 2012 (pièce 3 du dossier de la demanderesse) envoyé même avant la prise de location qui dénonçait un problème de parlophone et un problème de chauffage.

En effet ce mail faisait part à la défenderesse de ce qui suit :

« Il faut aussi changer ou réparer le parlophone car on entend ni la sonnette, ni la personne qui parle en bas.

Et je ne sais où est passé le chauffage qui était dans l'appartement lors de ma première visite mais celui-ci n'y est plus et bien évidemment cela posera problème en hiver ».

Apparemment la défenderesse n'a nullement répondu à ce mail et n'a surtout pas réagi, ni remédié aux problèmes soulevés.

Le 27 septembre 2010, la demanderesse envoie une nouvelle demande à la défenderesse, qui reste apparemment sans suite.

Le 23 février 2011, la demanderesse fait part des problèmes constatés au chauffe-eau ... « qui s'éteint souvent ».

Le 1er mars 2011, la défenderesse répond laconiquement qu'elle aurait pris ses responsabilités en tant que bailleur dans l'appartement, tout en se référant aux 2 mois concédés gratuitement en contrepartie du rafraîchissement de l'appartement en question.

Le 3 avril 2012, la demanderesse a mis la défenderesse en demeure par lettre recommandée invoquant notamment de l'humidité au niveau de la partie supérieure du mur côté terrasse, des problèmes constatés à la douche, apparemment non fixée et des problèmes de chauffe-eau qui ne fonctionne apparemment pas correctement, sans oublier d'ailleurs l'absence de chauffage existant depuis le début de la location.

Malgré les courriers qui précèdent, la défenderesse ne s'est pas manifestée jusqu'au 28 janvier 2013, date à laquelle elle envoie une lettre à la demanderesse précisant que « ses ouvriers se sont présentés chez vous à plusieurs reprises et j'ai moi-même tenté de vous contacter par téléphone à plusieurs reprises, en vain ».

Il s'agit évidemment d'une affirmation totalement incontrôlable, et à juste titre la demanderesse a répondu à la défenderesse dès réception de la lettre de sa bailleuse, précisant que celle-ci était en possession aussi bien de son numéro de GSM que de son adresse mail et qu'il était donc parfaitement possible de la contacter.

Il est pour le moins surprenant de constater que la défenderesse n'a, jusqu'au 28 janvier 2013, donné aucune suite aux demandes répétées de la demanderesse pour remédier aux problèmes constatés, problèmes qui n'étaient pas des moindres puisque la locataire a fait état d'un manque de chauffage depuis le début de son occupation, sans oublier l'état du chauffe-eau qui n'était pas conforme comme il résulte du procès-verbal d'examen de la société Vinçotte du 22 janvier 2013.

Dans ses conclusions, la défenderesse essaie de minimiser les troubles subis par la demanderesse, sous prétexte que le manque de chauffage ne pourrait justifier une réduction du loyer de 50 % au motif que ce trouble se manifeste uniquement en hiver et pas en été.

La défenderesse semble néanmoins oublier que le manque de chauffage n'est qu'un des troubles invoqués et que la défenderesse subissait également des troubles d'eau chaude et des problèmes d'utilisation de la douche.

La défenderesse, en sa qualité de commerçante, avait l'obligation de répondre adéquatement aux courriers envoyés par la demanderesse, ce qu'elle n'a pas fait.

Ainsi la défenderesse a admis -du moins implicitement- les problèmes soulevés par la locataire et celle-ci a évidemment droit à un trouble de jouissance important, troubles qu'elle évalue à 50 % des loyers payés depuis le début de son occupation, soit depuis 40 mois si on tient compte des 2 premiers mois alloués gratuitement.

En réalité le seul point de discussion entre parties concerne la hauteur des troubles de jouissance subis par la demanderesse et la défenderesse conteste l'estimation de sa locataire, précisant que celle-ci est « purement subjective » (page 5 de ses conclusions de synthèse).

La défenderesse estime qu'un prorata doit être calculé, puisque le trouble de jouissance causé par un manque de chauffage ne peut être de 50 % tant en hiver qu'en été.

De prime abord, on pourrait prendre en compte ce raisonnement, mais il ne faut pas oublier que pendant un rude hiver un manque de chauffage rend les lieux totalement inutilisable et qu'en principe aucun loyer n'est dû pendant la durée de l'hiver.

Le Tribunal ne dispose évidemment pas d'éléments suffisants pour calculer le trouble réel de la défenderesse en fonction des températures depuis le début de la location jusqu'à la fin et doit donc nécessairement faire appel à une estimation forfaitaire.

A juste titre la défenderesse précise néanmoins qu'il faut tenir compte du loyer réellement payé par la demanderesse, à savoir : 425 euros à partir du 1er mai 2010, 437,22 euros à partir du 1er mai 2011 et 450,12 euros à partir du 1er mai 2012, sans évidemment oublier que la demanderesse a bénéficié de 2 mois gratuits en mai et juin 2010.

En tenant compte de tous les éléments du dossier, le Tribunal estime que le trouble de jouissance subi par la demanderesse peut être évalué à 1/3 du loyer et de ce fait la demanderesse a droit au montant suivant :

– du 1er mai 2010 au 30 avril 2011 : 1/3 de 425 euros X 10 mois =	1.416,70
euros	
– du 1er mai 2011 au 30 avril 2012 : 1/3 de 437,22 euros X 12 mois =	1.748,88
– du 1er mai 2012 au 31 octobre 2013 : 1/3 de 450,12 euros X 18 mois =	2.700,72
euros	

TOTAL

5.866,30 euros

Le total auquel la demanderesse a ainsi droit à titre de troubles de jouissance s'élève à 1.416,70 euros + 1.748,88 euros + 2.700,72 euros = 5.866,30 euros.

B. LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE :

Par voie reconventionnelle, la défenderesse sollicite la validation de son congé notifié le 29 avril 2013, congé qui est d'ailleurs explicitement accepté par la demanderesse, défenderesse sur reconvention qui déclare à l'audience du 29 octobre 2013 qu'elle remet les clés ce jour même, ce qui est accepté par la demanderesse sur reconvention.

Partant, cette demande reconventionnelle est devenue sans objet dans la mesure où la défenderesse sur reconvention a effectivement quitté les lieux en date du 29 octobre 2013, date des débats.

Il y a donc lieu de statuer comme il est dit ci-après.

PAR CES MOTIFS;

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

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

Condamnons la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de **CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET TRENTE CENTS** à titre de troubles de jouissance, somme à majorer des intérêts judiciaires;

Condamnons la défenderesse aux dépens liquidés jusqu'ores **EN DEBET** à 40 euros à titre de frais de mise au rôle et 990 euros à titre d'indemnité de procédure de base, soit **MILLE TRENTE EUROS AU TOTAL;**

Statuant sur la demande reconventionnelle, actons que celle-ci est devenue sans objet par la remise des clés de la demanderesse à la défenderesse à la date du 29 octobre 2013;

Déboutons les parties du surplus de leur action;

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

Et Nous avons signé avec le Greffier en Chef.