

Etat de l'Etat. Chiffre. 1125
(revenue)

N° 121
75^{ème} chambre

L+1

ANNEXES :
1 requête d'appel
2 conclusions.

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE BRUXELLES

R.G : 2008/9476/A

Appel de Justice de paix.
Loyer
Jugement définitif.
Contradictoire.

121/75/10

Présenté le
Non enregistrable
Le Réceveur

COPIE adressée à
Thys
(exempt art 260, 2e
cde Enr.)
(C.J. art. 792-1030)

REPERT.
N° 10/12648

J-JG

EN CAUSE DE :

Monsieur A [redacted], domicilié à [redacted] avenue
[redacted]

Partie appelante,
Partie demanderesse originaire et défenderesse sur reconvention,

Représentée par Me Els MEYER, avocat, dont le cabinet est établi à
1700 Dilbeek, Kaudenaardestraat, 13 ;

CONTRE :

Monsieur A [redacted] domicilié à [redacted]
[redacted]

Partie intimée,
Partie défenderesse originaire et demanderesse sur reconvention,

Représentée par Me Johan THYS, avocat, dont le cabinet est établi à
1050 Bruxelles, avenue Louise, 409 ;

En cette cause, tenue en délibéré le 25 février 2010, le tribunal
prononce le jugement suivant :

Vu les pièces de la procédure, et notamment :

- le jugement entrepris prononcé le 28 mai 2008 par le Juge de paix
du deuxième canton de Schaerbeek, dont aucun acte de signification
n'est vanté ni produit ;
- la requête d'appel déposée par mr. [redacted] le 17 juillet 2008 ;

- les conclusions d'appel déposées par Mr. [REDACTED] le 22 décembre 2008 ;
- les conclusions de synthèse déposées par Mr. [REDACTED] le 26 janvier 2009 ;

Entendu les conseils des parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 25 février 2010.

I. OBJET DES APPELS

1. Demandes formulées devant le premier juge

La procédure a été introduite par requête déposée le 21 mars 2008 par Monsieur [REDACTED] contre Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] sollicitait la condamnation de Monsieur A [REDACTED] lui payer la somme de 1.875,00 €, à titre d'arriérés de loyers et de charges, ainsi que la résolution du bail litigieux aux torts de ce dernier.

Monsieur A [REDACTED] concluait au fondement partiel de la demande, et à la compensation entre les sommes dont il était redevable avec l'indemnisation pour troubles de jouissance qu'il estimait avoir subis. Cette dernière faisait l'objet d'une demande reconventionnelle, au non fondement de laquelle concluait Monsieur H [REDACTED]

2. Décision du premier juge

Par jugement exécutoire par provision du 28 mai 2008, Monsieur le juge de paix du deuxième canton de Schaerbeek a déclaré les demandes principale et reconventionnelle recevables et fondées dans la mesure ci-après.

Il a condamné Monsieur A [REDACTED] à payer à Monsieur H [REDACTED] la somme de 1.875,00 €, déboutant ce dernier du surplus de sa demande.

Il a condamné Monsieur H [REDACTED] à payer à Monsieur A [REDACTED] a somme de 5.236,00 € à titre de troubles de jouissance, et prononcé une compensation judiciaire des condamnations respectives, à concurrence de la moins élevée des deux.

Ce jugement ayant été mis à exécution, Monsieur H [REDACTED] consigné le montant dont il était redevable, après compensation judiciaire, à la Caisse de Dépôt et de Consignation.

3. Demandes formulées en degré d'appel

Monsieur H [REDACTED] a interjeté appel.

Par ses dernières conclusions, telles que modifiées à l'audience du 25 février 2010 avec l'accord de Monsieur A [REDACTED] il demande la réformation du jugement entrepris et la condamnation de Monsieur A [REDACTED] à lui payer la somme de 1.875,00 € à majorer d'intérêts, et des dépens.

Par ses dernières conclusions, telles que modifiées à l'audience du 25 février 2010 avec l'accord de Monsieur H [REDACTED] Monsieur A [REDACTED] conclut à la confirmation du premier jugement. Il demande au tribunal de déclarer sans objet la demande de Monsieur H [REDACTED] (vu la compensation intervenue avant consignation), de dire pour droit que la somme de 1.875,00 € n'est pas due, de même que confirmer la condamnation pour troubles de jouissance à concurrence de 3.361,00 € (après la compensation déjà prononcée par le premier juge).

L'appel, régulier en la forme, est recevable, cette recevabilité ne faisant d'ailleurs l'objet d'aucune contestation.

II. LES FAITS

Les faits utiles à la solution du litige sont les suivants :

1. Un contrat de location a été signé le 20 juin 2006 par Monsieur H [REDACTED] (en qualité de bailleur), d'une part, et Monsieur A [REDACTED] (en qualité de locataire), d'autre part, portant sur un appartement au [REDACTED] d'un immeuble situé à [REDACTED] avenue [REDACTED] [REDACTED] pour une durée de neuf ans prenant cours le 1^{er} juillet 2006.

Le loyer de base fut fixé à la somme de 595,00 € par mois, majorés d'une provision pour charges mensuelles de 30,00 €, payables par anticipation pour le 5 de chaque mois.

2. Monsieur A [REDACTED] a rencontré des problèmes pour obtenir de l'eau chaude.

La firme R [REDACTED] est intervenue le 17 juillet 2006 et a dressé une facture de 30,00 €, prise en charge par Monsieur H [REDACTED]

3. La même firme a rédigé un rapport en date du 27 juillet 2006 dans lequel elle mentionne : « pas d'eau chaude démonter + nettoyer valve eau + test M/T Code 4 suit passage du 335 du 1876 ».

4. R. [REDACTED] est encore intervenue le 12 janvier 2007. Elle a dressé une facture d'un montant de 32,00 € et un rapport d'intervention où il est indiqué : « chaudière se trouve dans une chambre non ventilée ! Constaté sécurité (illisible) déclenché, réarmé = vérifier refoulement, danger de mort. Client avertit, fermé robinet gaz ».

5. Un échange nourri de courriers électroniques est déposé par les parties.

Le 13 janvier 2007, Monsieur A. [REDACTED] a adressé un courriel à Monsieur H. [REDACTED] écrivant notamment : « je voudrais vous voir absolument au sujet du chauffe eau », qui a provoqué une réponse de Monsieur H. [REDACTED] le 14 janvier 2007 : « Monsieur, je n'ai pas reçu vos e-mails précédents, ce dernier m'est apparemment parvenu. (...) Veuillez me faire parvenir les problèmes urgents avec le chauffe-eau par téléphone ou par e-mails car je n'ai pas le temps de passer (...) ».

6. Le 16 janvier 2007, Monsieur A. [REDACTED] a répondu pour signaler que le problème du chauffe-eau est le même que celui déjà constaté par les deux visites des techniciens du mois de juillet et par celle du 12 janvier 2007 qui confirme que « aucune évacuation se fait correctement par la cheminée » et qu' « il a un refoulement de gaz », de sorte qu' « il faut absolument faire contrôler la cheminée et l'entretenir dans les plus brefs délais », à défaut de quoi il n'est pas possible de chauffer.

Le jour même, Monsieur H. [REDACTED] a fait part à Monsieur A. [REDACTED] que le syndic de l'immeuble allait examiner le problème de la cheminée.

7. Ce même 16 janvier, en fin de journée, Monsieur H. [REDACTED] fait part à Monsieur A. [REDACTED] de ce qui suit :

« 1) Je n'étais pas du tout au courant qu'il y a un problème avec le chauffe-eau et que vous vous retrouvez sans chauffage actuellement. Lorsque vous m'avez déclaré un problème dans le passé, j'ai tout de suite pris les dispositions en vous envoyant un ouvrier. La dernière fois, vous m'avez dit que l'ouvrier suggérait qu'un éventuel problème avec la cheminée pouvait se reproduire. Que effectivement ce problème s'est réellement manifesté, il fallait me le communiquer tout de suite. Je ne peux pas deviner ce genre de problèmes à distance.
2) Vous m'avez donc à ce jour informé que cette cheminée pose problème. J'ai appliqué tout de suite et conforme le règlement syndical de l'immeuble. (...) ».

8. Le 12 février 2007, Monsieur H [REDACTED] a adressé un courriel de rappel au syndic, s'étonnant de ce qu'aucune initiative n'aurait été prise par ce dernier, qui répondit le 15 février qu'un rendez-vous était planifié le lundi suivant avec la firme Senec, et précisa qu'une première société consultée n'aurait pas pu intervenir à défaut de réaction de Monsieur A [REDACTED] la demande de rendez-vous.

9. La firme Senec est intervenue au mois de février. Elle a dressé un rapport, déposé au dossier de Monsieur A [REDACTED] - dont la date est illisible, la qualité de la copie laissant à désirer - où elle indique : « vérification cheminée ⇒ OK (...) vérification tirage cheminée ⇒ MAX (porte ouverte) Installation non conforme Rapport déjà fait par Renova Bulex 12/1/07. Fermé vanne gaz client au courant ».

10. Par courriel du 5 mars 2007, Monsieur H [REDACTED] écrit à Monsieur A [REDACTED] pour lui demander si, conformément à ce que le syndic avait promis, les travaux de réparation nécessaires à la cheminée avaient bien été réalisés le 25 février, et si les problèmes de chauffage et d'eau chaude étaient bien résolus.

11. Le 3 juillet 2007, le syndic de l'immeuble a écrit un courrier électronique à Monsieur H [REDACTED]. Il y fait référence à un message laissé quelques mois auparavant - dont aucune trace matérielle n'est déposée aux dossiers des parties -, relatif à un manque de ventilation de la chaudière et à la nécessité de placer une grille d'aération dans la porte de la chambre.

Par courriel du 13 juillet 2007, Monsieur H [REDACTED] s'est étonné de n'avoir jamais pris connaissance d'un tel message et annonce une intervention rapide pour placer cette aération.

Il adressera un courriel le 10 août 2007 à Monsieur A [REDACTED] pour lui signaler avoir trouvé un homme de métier pouvant faire le travail, déjà pendant la semaine du 20 au 24 août. Les travaux ne seront pas effectués à cette date.

12. Monsieur A [REDACTED] a interpellé le syndic de l'immeuble par mail du 16 août 2007, au sujet de la chaudière, ce dernier lui rétorquant de prendre contact avec son propriétaire.

13. Par courriel du 10 septembre 2007 à Monsieur A [REDACTED] Monsieur H [REDACTED] a reconnu que la firme ayant fait le dernier contrôle de l'appareil l'avait avisé d'un problème de ventilation et de circulation d'air. Il regrette de n'avoir trouvé aucun homme de métier pour faire le travail consistant à placer une grille de ventilation plus grande dans la porte, et annonce qu'il fera les travaux lui-même (avec un ami).

Monsieur H [REDACTED] adressera un rappel par courrier électronique du 20 septembre, proposant de réaliser les travaux le samedi 29 septembre.

Monsieur A [REDACTED] a accepté cette date par un courriel du 24 septembre.

14. Le 5 octobre 2007, Monsieur H [REDACTED] a adressé un courrier électronique à Monsieur A [REDACTED] pour se plaindre de s'être vu refuser l'accès à l'appartement, et proposant une fois encore de faire le travail prévu.

Monsieur H [REDACTED] procède à un récapitulatif de l'ensemble des échanges de courriers électroniques, insistant sur sa bonne volonté d'avoir toujours pris ses responsabilités de propriétaire.

Il ressort notamment du point 10 de ce récapitulatif des contacts entre parties, que Monsieur H [REDACTED] est venu chez Monsieur A [REDACTED] le 23 août 2007, et qu'à cette occasion, ce dernier aurait transmis plus d'informations concernant le chauffe eau et notamment les documents établis par Senec et R [REDACTED]. De cette communication découlera le contact entre S [REDACTED] et Monsieur H [REDACTED] dont question dans le courriel du 10 septembre 2007 de ce dernier (voy. *supra* n°13).

15. Le syndicat des locataires a adressé un courrier recommandé daté du 2 octobre 2007 à Monsieur H [REDACTED] insistant sur le fait que l'installation de la chaudière murale dans la chambre était non conforme et contrevenait à la réglementation en vigueur. Ce courrier met Monsieur H [REDACTED] en demeure de déplacer la chaudière.

Monsieur H [REDACTED] a répondu dès le 10 octobre pour signaler qu'il était prêt à faire les travaux de mise en conformité dans les plus brefs délais, demandant des éclaircissements sur les travaux à faire, et signalant avoir déjà proposé par le passé de placer un appareil électrique, ce que Monsieur A [REDACTED] aurait refusé par peur de consommations de charges plus élevées. Monsieur H [REDACTED] insiste encore une fois sur le fait que ce n'est que lors de sa visite du 23 août 2007 à Monsieur A [REDACTED] que ce dernier lui a remis les factures et rapports d'intervention de la firme Bulex Service du 12 janvier 2007 et de la firme Senec.

16. Monsieur H [REDACTED] dépose un courrier daté du 17 octobre 2007, où il informe Monsieur A [REDACTED] qu'il a trouvé une société prête à réaliser les travaux entre le 17 et le 26 octobre. Il adressera un rappel par courriel du 23 octobre, avec copie de la lettre précitée.

17. Monsieur A [REDACTED] dépose un rapport de visite au syndicat des locataires, du 17 octobre 2007, qui met l'accent sur la non conformité de l'installation (danger d'intoxication du CO₂). Le rapport met en lumière une présence de monoxyde de carbone de plus de 400 PPM lors de l'allumage, qui diminue lorsque le conduit est chauffé, ce qui peut entraîner des douleurs frontales après 1-2 heures.

18. Les 6 et 9 novembre 2007, les parties ont échangé des courriels relativement aux firmes qui pourraient réaliser les travaux.

19. Par courriel du 6 décembre 2007, la compagnie de Monsieur H [REDACTED] a proposé à Monsieur A [REDACTED] de lui fournir des chauffages électriques d'appoint le temps que les travaux puissent être réalisés, ce que ce dernier a refusé (voir son courriel du même jour).

20. Par la suite, de nombreux contacts ont été pris avec des firmes spécialisées, afin de faire procéder à des travaux de remplacement de l'installation existante par une installation électrique.

21. Monsieur H [REDACTED] informé Monsieur A [REDACTED] par courriel du 31 janvier 2008 que la firme V [REDACTED] avait accepté de faire les travaux, lorsque les panneaux électriques à placer seraient livrés (4 semaines de délai).

22. Monsieur A [REDACTED] n'a pas payé le loyer du mois de février 2008, et a été mis en demeure le 12 février 2008 par Monsieur H [REDACTED] à cet égard. Des rappels seront adressés, notamment le 11 mars 2008, les loyers n'ayant, au total, pas été payés pendant trois mois (entre février 2008 et avril 2008, ce qui n'est pas contesté par Monsieur A [REDACTED]).

23. Il ressort d'un courriel du 27 février 2008 du responsable de Vamitech à Monsieur H [REDACTED] que cette société était prête à procéder aux travaux début mars.

Les convenances de Monsieur A [REDACTED] ont d'ailleurs été demandées par courriel du 28 février 2008.

24. Entre-temps, Monsieur A [REDACTED] a déposé plainte auprès de l'Inspection régionale du logement, ce qui aboutira à une inspection du 11 mars 2008 et à un rapport du 29 avril 2008 qui constatera les problèmes déjà connus à l'installation de gaz. Ce rapport ne met pas en exergue d'autres problèmes que ceux déjà relevés. L'administration ne prononcera pas d'interdiction de location mais mettra en demeure Monsieur H [REDACTED] de faire les travaux dans les 8 mois.

25. Par courrier du 3 mars 2008 à l'Inspection régionale du logement, Monsieur A [REDACTED] fait état de ce que les travaux de la chaudière sont imminents mais que Monsieur A [REDACTED] n'a pas encore fait savoir quand ils pourraient être réalisés.

26. L'inspection régionale du logement a fait appel à S [REDACTED] qui a posé des scellés sur l'installation de gaz le 12 mars 2008 (voy. le courrier du 12 mars 2008 de S [REDACTED] à Monsieur H [REDACTED]).

27. Les travaux seront réalisés les 17 et 18 mars 2008.

28. Un nouvel incident est intervenu le 29 mars 2008, Monsieur A [REDACTED] se plaignant de ce que le nouveau boiler s'était décroché du mur, ce dont Monsieur H [REDACTED] a immédiatement informé la firme Vamitech, le jour-même.

Le délégué de V [REDACTED] a mis en doute que le boiler ait pu se décrocher seul, sans faire de réels dégâts. Après s'être déplacé sur place pour remettre l'installation au mur, il a réitéré ces doutes, mais également confirmé que tout avait été remis en ordre, sous réserve d'un petit tuyau en cuivre à remplacer (voy. son courriel du 3 avril 2008 à Monsieur H [REDACTED]).

Monsieur A [REDACTED] dépose quant à lui des constatations faites par le syndicat des locataires qui attribue la chute du boiler à des défauts dans sa fixation au mur (voy. le rapport du 1^{er} avril 2008). Il dépose également une attestation d'un Monsieur A [REDACTED] V [REDACTED] du 6 avril 2008 qui fait état d'une installation faite en « *dépit du bon sens* », et d'un défaut de fixation, et stigmatise l'ancienne installation pour son manque de sécurité. Ce Monsieur V [REDACTED] est gérant d'une SPRL H [REDACTED] qui avait été proposée par Monsieur A [REDACTED] pour réaliser les travaux, mais qui n'a pas été retenue.

29. Monsieur A [REDACTED] est encore plaint d'une fuite d'eau, le 3 avril 2008, qui a fait l'objet d'une intervention provisoire le jour même, puis d'une réparation définitive le 10 avril, par un plombier qui a placé des nouveaux éléments sur le circuit (nouveau régulateur de pression et nouveau groupe de sécurité ; voy. le courriel de Monsieur H [REDACTED] à Monsieur A [REDACTED] du 10 avril 2008).

30. Il ressort des déclarations des parties, actées au plumeitif d'audience, que le bail a pris fin au mois de septembre 2009, que la garantie locative a été restituée, et qu'il n'y a aucune contestation relative à l'état des lieux à la sortie de Monsieur A [REDACTED].

III. DISCUSSION

A. LES MANQUEMENTS IMPUTES À MONSIEUR H [REDACTED]

1. En vertu des articles 1719 et s. du Code civil, le bailleur est tenu d'entretenir la chose louée, d'en permettre une jouissance paisible par le locataire, de la délivrer en bon état de réparations de toute espèce, et d'y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives.

L'article 1721 du Code civil prévoit qu'il est dû garantie au preneur pour les vices ou défauts de la chose qui en empêchent l'usage.

2. Le contrat de bail contient un article 9 « Entretien et réparations », qui met à charge du bailleur les grosses réparations, et précise que « si l'exécution de telles réparations s'imposent, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur le champ ».

3. L'article 2 de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale prévoit quant à lui que « le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité », précisant que cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

On rappellera à cet égard, qu'en vertu de l'article 5 de l'A.R. du 8 juillet 1997, toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

L'alinéa 5 de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 prévoit qu'en cas de non respect des conditions de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, le preneur a le choix d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts. L'alinéa 6 précise qu'en attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En l'espèce, Monsieur A [REDACTED] a réclamé, pendant la durée du bail, l'exécution des travaux de mise en conformité de l'installation, et réclame aujourd'hui un trouble de jouissance du fait des problèmes de chaudière qu'il a connus. Il ne réclame donc plus la résolution du bail aux torts de Monsieur H [REDACTED].

Le tribunal constate donc que Monsieur A [REDACTED] réclame en réalité, fut-ce de manière différée, la diminution du loyer, correspondant au trouble de jouissance qu'il estime avoir subi pendant le temps où les travaux n'ont pas été réalisés. Sur ce point, les articles 1719 et s. du Code civil, et l'article 2 de la loi du 20 février 1991 se rejoignent, même si le champ d'application de cette dernière disposition impérative est plus restreint que celui des premières.

4. Les constatations qui figurent au dossier établissent clairement que dès l'entrée en jouissance dans les lieux loués, la chaudière en place ne répondait pas aux conditions légales imposées par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 précité.

Il suffit de se référer au rapport R [REDACTED] du 12 janvier 2007 (voy. exposé des faits - point 4), au rapport de Senec du mois de février 2007 (voy. exposé des faits - point 9), au rapport du syndicat des locataires du 17 octobre 2007 (voy. exposé des faits - point 17) et au rapport de l'Inspection régionale du logement du 29 avril 2008,

faisant suite aux constatations du 11 mars 2008 (voy. exposé des faits – point 24).

La violation de cette disposition légale suffit à établir que l'installation n'était pas aux normes et ne répondait pas à la réglementation en vigueur.

5. Ceci étant, il appartient à Monsieur A [REDACTED] d'établir le trouble de jouissance qu'il a subi, et qui est en lien causal avec les fautes ou les faits générateurs de responsabilité, imputables à [REDACTED] H

A cet égard, l'exposé des faits réalisés ci-dessus permet de mettre en évidence ce qui suit.

5.1 S'il est établi que dès le mois de juillet 2006, Monsieur A [REDACTED] a rencontré des problèmes relatifs à la production d'eau chaude, Monsieur H [REDACTED] a immédiatement réagi pour tenter d'y apporter une solution, puisqu'il a fait en sorte que des ouvriers de R [REDACTED] interviennent très vite, à deux reprises, et qu'il a accepté d'en supporter le coût.

Les premiers rapports d'intervention de juillet 2006 ne font pas état de la dangerosité de l'installation, et il n'y a d'ailleurs pas eu de suites à ces interventions avant le mois de janvier 2007.

5.2 A ce moment, R [REDACTED] a rédigé un rapport daté du 12 janvier 2007 (voy. exposé des faits – point 3) qui met l'accent sur le danger de refoulement de la cheminée. Ce constat sera confirmé par le rapport S [REDACTED] du mois de février 2007 (voy. exposé des faits – point 9).

Il faut cependant constater que Monsieur A [REDACTED] ne dépose aucune pièce qui permettrait d'établir qu'il a porté à la connaissance de son bailleur le contenu de ces rapports. Il dépose en réalité un courriel du 13 janvier 2007 où il écrit à Monsieur H [REDACTED] qu'il doit le voir au sujet du chauffe-eau. Ce courriel a provoqué la réponse du 14 janvier de Monsieur H [REDACTED] demandant de l'aviser d'un problème urgent au chauffe-eau s'il y avait lieu, suite à quoi ce n'est que le 16 janvier 2007 qu'apparaît la première communication écrite de Monsieur A [REDACTED] à Monsieur H [REDACTED] pour évoquer l'évacuation déficiente et le refoulement de gaz (voy. exposé des faits – points 5 et 6).

Monsieur H [REDACTED] a d'ailleurs écrit le 16 janvier 2007, par courriel, à Monsieur A [REDACTED] pour s'étonner du problème mentionné (voy. exposé des faits – point 7), et pour confirmer qu'il avait fait le nécessaire pour que le syndic s'occupe du problème de la cheminée.

Monsieur A [REDACTED] ne dépose pas de pièce établissant qu'il aurait contesté ce dernier courriel.

5.3 Il faut encore noter que c'est Monsieur H [REDACTED] lui-même qui, par courriel du 5 mars 2007, a interpellé Monsieur A [REDACTED] pour lui demander si les problèmes avaient bien été réglés (voy. exposé des faits – point 10).

A nouveau, Monsieur A [REDACTED] ne dépose aucune pièce démontrant qu'il a réagi à ce courriel électronique.

Le 3 juillet, le syndic de l'immeuble a certes interpellé Monsieur H [REDACTED] sur le manque de ventilation de la chaudière, mais une fois encore, Monsieur H [REDACTED] s'est étonné de n'avoir pas reçu le message auquel le syndic faisait référence, et aucune preuve matérielle de l'existence de ce message n'est déposée (voy. exposé des faits – point 11).

5.4 Monsieur H [REDACTED] toujours soutenu, *in tempore non suspecto*, que ce n'est que le 23 août 2007 qu'il a reçu communication des rapports en cause, suite à quoi il a pris contact avec Senec, et a reconnu la nécessité de mettre l'installation aux normes. Cela ressort du récapitulatif des contacts entre parties, auquel il est renvoyé dans son courriel du 5 octobre 2007 à Monsieur A [REDACTED] (voy. exposé des faits – point 14) et de la réponse de Monsieur H [REDACTED] au syndicat des locataires, datée du 10 octobre 2007 (voy. exposé des faits – point 15), deux documents qui n'ont pas été contestés par Monsieur A [REDACTED].

6. L'ensemble des pièces du dossier démontre donc que, contrairement à ce que soutient Monsieur A [REDACTED] Monsieur H [REDACTED] ne s'est aucunement comporté comme un bailleur peu scrupuleux et peu soucieux de la sécurité de son locataire : chaque fois qu'il a été interpellé, Monsieur H [REDACTED] a réagi pour tenter d'apporter une solution, même si ses initiatives n'ont pas été des plus opportunes (ce sur quoi il sera revenu ci-dessous).

Il faut en revanche constater que Monsieur A [REDACTED] ne démontre pas, sur la base des pièces du dossier soumises au tribunal, avoir informé rapidement et clairement Monsieur H [REDACTED] de la situation réelle des lieux, les rapports permettant de le constater n'ayant été remis à Monsieur H [REDACTED] que le 23 août 2007. En vertu de l'article 9 du contrat de bail, Monsieur A [REDACTED] avait pourtant l'obligation d'aviser le bailleur « *sur le champ* » des grosses réparations à effectuer.

7. Ceci étant, et notwithstanding le manque de clarté dans la communication de Monsieur A [REDACTED] il ne peut être contesté que, dès le 16 janvier 2007, Monsieur H [REDACTED] été avisé des problèmes de l'absence d'évacuation par la cheminée, et du refoulement de gaz.

Cette communication aurait dû amener Monsieur H [REDACTED] à s'enquérir sans délai de la sécurité de l'installation. Le dysfonctionnement en cause est en effet un dysfonctionnement grave sur le plan de la

sécurité de la chaudière, installée dans la chambre à coucher, et dépourvue d'un système d'aération conforme. Les conséquences d'une intoxication au monoxyde de carbone peuvent en effet être catastrophiques et entraîner des lésions corporelles parfois fatales.

Sur ce point, Monsieur H. [REDACTED] semble n'avoir toujours pas réellement perçu toute la dangerosité de la situation, puisqu'il continue à soutenir que l'installation en cause pouvait bien être utilisée, à condition de simplement entrouvrir la porte de l'armoire où était située la chaudière. Or, le fonctionnement effectif de la chaudière ne peut primer sur la sécurité du locataire.

A cet égard, le tribunal ne peut que suivre Monsieur A. [REDACTED] lorsqu'il estime que le placement de la grille d'aération dans la porte de la chambre ne constituait aucunement une solution acceptable, compte tenu de ce dysfonctionnement, qui nécessitait une intervention bien plus ambitieuse.

Il faut d'ailleurs noter que le rapport de l'Inspection du logement de la Région préconise des mesures qui ne se résument pas du tout au simple placement d'une grille d'aération.

Certes, il ressort des récapitulatifs des faits dressés par Monsieur H. [REDACTED] – et non contestés par Monsieur A. [REDACTED] – que ce dernier ne s'est pas toujours montré très conciliant, et qu'il fut même parfois agressif, mais il n'en demeure pas moins que Monsieur H. [REDACTED] était tenu de procéder à la mise aux normes de l'installation sanitaire afin que son locataire puisse la faire fonctionner normalement en toute sécurité.

Par ailleurs, si Monsieur H. [REDACTED] soutient que ce n'est que le 5 novembre 2007 qu'il aurait constaté avec un homme de métier venu sur place, la nécessité de remplacer le chauffage à gaz par un chauffage électrique, les constats des entreprises qui sont intervenues par voie de rapport, de même que le rapport de l'Inspection du logement, ne préconisent pas nécessairement un tel remplacement, de sorte qu'il n'est pas établi que Monsieur H. [REDACTED] n'avait d'autre alternative, ou qu'il n'aurait pu entreprendre plus tôt les démarches utiles pour la mise aux normes de l'installation.

En ce sens, et comme précisé ci-dessus, les initiatives prises par Monsieur H. [REDACTED] n'ont pas été des plus opportunes, même s'il ne peut être contesté qu'il a, de bonne foi, mais avec imprudence, tenté d'apporter des solutions, même partielles, au problème qui se posait.

8. Le trouble de jouissance est réel.

D'une part, il est clairement ressorti de l'instruction d'audience que Monsieur A. [REDACTED] devait couper le robinet de gaz, s'il voulait être certain d'éviter tout risque d'intoxication, et que la chaudière se

mettait en tout état de cause en sécurité lorsqu'elle était en fonctionnement, ce qui impliquait l'absence de chauffage pendant un certain temps.

D'autre part, le trouble de jouissance comporte également une dimension psychique : le fait de devoir vivre dans un appartement dont il est établi que l'installation de gaz est dangereuse pour la santé représente un facteur d'angoisse qui doit être reconnu comme constitutif d'un trouble de la jouissance paisible des lieux loués.

Il n'est cependant pas contesté que, malgré tout, Monsieur A [REDACTED] n'a pas été privé de la jouissance totale de l'appartement. Par ailleurs, sur le plan du chauffage, Monsieur H [REDACTED] a proposé de mettre à la disposition de son locataire des chauffages d'appoint (voy. exposé des faits – point 19), ce que ce dernier a refusé alors qu'il s'agissait pourtant d'une solution de nature à diminuer de façon substantielle le trouble lié à l'absence de chauffage à certains moments.

Le tribunal estime dès lors que le trouble de jouissance sera adéquatement indemnisé par une somme correspondant à 25% du montant du loyer.

9. Il n'est pas contesté que les travaux de réparation ont eu lieu les 17 et 18 mars 2008 (voy. exposé des faits – points 27 et suivants).

Il y a encore eu deux problèmes liés à la nouvelle installation, et la situation a été définitivement réglée le 10 avril 2008, date après laquelle il n'a plus été question de troubles de jouissance.

10. Compte tenu de tous ces éléments, le tribunal retiendra un trouble de jouissance depuis le 16 janvier 2007, date à laquelle la réalité des conditions d'existence du trouble est établie par Monsieur F [REDACTED] jusqu'au 10 avril 2008.

Le trouble de jouissance s'est donc étalé sur une période de 14 mois et 26 jours.

Tenant compte d'un loyer de 595,00 € par mois, cela donne un montant de :

$$595,00 \text{ €} \times 25\% \times (14 + 26/30) = 2.211,42 \text{ €}$$

B. LES ARRIERES DE LOYERS

Le non paiement du loyer des mois de février, mars et avril 2008 n'est pas contesté, Monsieur A [REDACTED] justifiant ce non paiement par les troubles qu'ils a subis et l'absence de réalisation des travaux.

Compte tenu du contexte des relations des parties, au moment où Monsieur A [REDACTED] a retenu le montant de ces trois mois de loyers, et de l'importance du trouble de jouissance établi ci-dessus, le tribunal ne retiendra aucune faute dans le chef de Monsieur A [REDACTED] qui a retenu un montant inférieur au montant de l'indemnité pour troubles de jouissance aujourd'hui reconnue.

Certes, Monsieur A [REDACTED] a bien retenu l'intégralité du loyer, alors qu'il pouvait toujours jouir partiellement des lieux, mais la retenue a été limitée à trois mois, alors que le trouble a été subi sur plus de 14 mois de sorte que, *in globo*, la retenue a été proportionnée aux manquements du bailleur.

Par ailleurs, Monsieur A [REDACTED] a repris le paiement des loyers à partir du mois de mai 2008, ce qui n'est pas contesté. S'il est établi que le loyer a été régulièrement payé avec un certain retard, ce retard n'a jamais été très significatif, et aucun arriéré ne s'est accumulé.

Dès le moment où le tribunal estime que c'est non fautivement que Monsieur A [REDACTED] a retenu le paiement de son loyer, aucun intérêt ne sera dû sur les montants retenus, qui devront venir en compensation du trouble de jouissance reconnu.

*
* *

Monsieur A [REDACTED] doit être considéré comme la partie gagnante au sens des articles 1017 et 1022 du Code judiciaire. En effet, il apparaît que la retenue du loyer a été pratiquée à bon escient, et que Monsieur A [REDACTED] triomphe donc dans le principe de la demande reconventionnelle originaire qu'il a introduite.

L'introduction d'une demande reconventionnelle n'ouvre pas, *in se*, le droit à une indemnité de procédure distincte. Ceci étant, afin de déterminer le montant à prendre en considération pour fixer le montant de l'indemnité de procédure, s'il convient de ne pas cumuler le montant des demandes principale et reconventionnelle, il y a lieu de tenir compte de celle des deux demandes dont le montant permet d'obtenir l'indemnité de base la plus élevée. Il s'agit, en l'espèce, du montant de la demande reconventionnelle, qui portait sur une indemnité pour troubles de jouissance de 5.236,00 €, soit un montant d'indemnité de procédure de base de 900,00 €.

Le tribunal ne voit pas de raison de déroger au montant de l'indemnité de procédure de base, Monsieur A [REDACTED] n'établissant pas en quoi les critères prévus par l'article 1022 du Code judiciaire seraient rencontrés. En particulier, aucun comportement abusif ne

peut être retenu à charge de Monsieur H. [REDACTED] qui n'a pas usé de ses droits de façon abusive et n'a pas, sur un plan procédural, adopté un comportement que n'aurait manifestement pas adopté tout justiciable normalement prudent placé dans les mêmes circonstances.

Certes, les parties se sont opposées sur la bonne exécution par le bailleur de ses obligations, mais il a été mis en exergue que les comportements de l'un et de l'autre permettaient d'appréhender de façon nuancée et mesurée les torts de chacun. Quant à l'appel, il ne pourrait aucunement être considéré comme abusif, dès le moment où il sera déclaré partiellement fondé, l'indemnité pour trouble de jouissance ayant été revue à la baisse.

Seul le montant de base de l'indemnité de procédure sera pris en considération.

Ceci étant, Monsieur A. [REDACTED] succombe également sur quelques points litigieux, puisqu'il n'obtient pas la totalité des montants dont il réclamait le paiement par voie de conclusions. Le tribunal prononcera dès lors une compensation partielle des dépens, de sorte que Monsieur A. [REDACTED] conservera à sa charge 25% des indemnités de procédure qui lui reviennent.

Par ces motifs,
Le tribunal,

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935, sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Statuant contradictoirement et en degré d'appel ;

Déclare l'appel recevable et partiellement fondé.

En conséquence,

Réforme le jugement entrepris sauf en tant qu'il a déclaré les demandes recevables ;

Statuant à nouveau pour le surplus,

Déclare la demande principale non fondée.

Déclare la demande reconventionnelle partiellement fondée.

Condamne Monsieur H. [REDACTED] à payer à Monsieur A. [REDACTED] la somme de 2.211,42 €, sous déduction de la somme de 1.875,00 €.

Déboute Monsieur A. [REDACTED] du surplus de sa demande.

Condamne Monsieur [redacted] [redacted] aux dépens, liquidés dans le chef de Monsieur A [redacted] à la somme de 675,00 € (indemnité de procédure d'appel), et non liquidés en ce qui concerne l'indemnité de procédure de première instance.

Ainsi jugé par la 75^{ème} chambre du Tribunal de première instance de Bruxelles, composée de :

Mr [redacted] juge ff. président
Mme [redacted] présidente
Mr [redacted] juge
Mme [redacted] greffier délégué

Et prononcé par le président de ladite chambre à l'audience publique du

25-03-2010

