

ins albert



[REDACTED]

expédition

numéro de répertoire 2019/ [REDACTED]
date de la prononciation 21/06/2019
numéro de rôle [REDACTED]

délivrée à	délivrée à	délivrée à
le	le	le
€	€	€
BUR	BUR	BUR

ne pas présenter à l'inspecteur

JUG-JGC n° [REDACTED]

Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

Jugement

16^e Chambre affaires civiles

présenté le 27 JUIN 2019
ne pas enregistrer [REDACTED]

Appel de justice de paix
Bail de résidence principale
Troubles de jouissance
Jugement définitif contradictoire

EN CAUSE DE :

Monsieur [REDACTED] domicilié à [REDACTED]
[REDACTED] ;

Madame [REDACTED] domiciliée à [REDACTED]
([REDACTED]) ;

Madame [REDACTED], domiciliée à [REDACTED]
[REDACTED] ;

Appelants,

[REDACTED] ;
[REDACTED] ;

[REDACTED]

[REDACTED]

Madame [REDACTED], domiciliée à [REDACTED]
[REDACTED] ;

Intimée,

représentée par [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

** ** *

En cette cause, tenue en délibéré le 24 mai 2019, le tribunal prononce le jugement suivant :

Vu les pièces de la procédure et notamment :

- le jugement prononcé le 15 janvier 2018 par le juge de paix du canton de Saint-Josse-ten-Noode, signifié le 13 décembre 2018 ;

- la requête d'appel déposée le 3 janvier 2019 ;
- l'ordonnance rendue le 1^{er} février 2019 sur la base de l'article 747 § 1 du Code judiciaire ;
- les conclusions et les dossiers de pièces des parties.

Entendu les conseils des parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 24 mai 2019.

** ** *

I. ANTÉCÉDENTS DE PROCÉDURE

1.

La procédure devant le juge de paix a été introduite par requête déposée le 26 janvier 2017 à l'initiative de Madame [REDACTED] contre Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED].

Madame [REDACTED] demandait au premier juge de :

- prononcer la résolution du contrat de bail aux torts exclusifs de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ;
- condamner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement d'une indemnité de résolution de 4.865,49 €, soit l'équivalent de 9 mois de loyers ;
- condamner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] au remboursement de la somme de 250,00 € par mois à partir du mois de janvier 2016 et jusqu'à son départ, à titre de dédommagement ;
- condamner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à la restitution de la garantie locative de 996,00 € à augmenter des intérêts bancaires à dater du 14 octobre 2008 ;
- condamner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 3.000,00 € évaluée *ex aequo et bono* à titre d'indemnisation pour les dommages subis du fait de l'endommagement de ses meubles et de son déménagement anticipé (location d'un garde meuble) ;
- dire pour droit qu'elle pouvait rester dans les lieux jusqu'à 4 mois après le prononcé du jugement à intervenir, et ce afin de lui permettre de trouver un nouveau logement ;
- condamner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à l'indemnité de procédure liquidée en la somme de 1.080,00 €.

2.

Par jugement prononcé le 22 février 2017, le premier juge a ordonné une descente sur les lieux loués en date du 21 mars 2017.

Le 21 mars 2017, le premier juge est descendu sur les lieux et un procès-verbal de visite des lieux a été établi, reprenant la constatation suivante :

« *Le plafond est tombé dans la chambre à coucher.* »

3.

3.1

Aux termes de ses dernières conclusions devant le premier juge, Madame demandait :

A titre principal, de prononcer la nullité du contrat de bail signé le 14 octobre 2008 et, en conséquence,

- d'ordonner la restitution par Monsieur et Madame de la totalité des loyers payés sur toute la durée du bail, sous déduction d'une indemnité d'occupation équivalente à 250 € par mois pour la période jusqu'au 11 octobre 2016 et équivalente à 150 € par mois à dater du 12 octobre 2016, soit la somme de 22.350 € ;
- d'ordonner la restitution de la garantie locative à augmenter des intérêts au taux bancaire ;
- de condamner Monsieur et Madame au paiement de la somme de 400 € évaluée *ex aequo et bono* pour les dommages subis aux meubles suite à l'effondrement du plafond,
- de condamner Monsieur et Madame aux entiers dépens en ce compris l'indemnité de procédure liquidée à la somme de 1.080 € ;

à titre subsidiaire, de prononcer la résolution du contrat de bail aux torts exclusifs des défendeurs et, ce faisant,

- de condamner Monsieur et Madame au paiement d'une indemnité de résolution de 4.865,49 €, soit l'équivalent de 9 mois de loyers ;
- de fixer le trouble de jouissance subi à dater du 1er janvier 2016 jusqu'au 10 octobre 2016 à 50 % du montant payé à titre de loyer pour cette période et ordonner la restitution des loyers trop perçus pour cette période, soit 270,31 € par mois ;

- de déclarer satisfaisante la somme de 150 € par mois à titre de loyer pour la période postérieure au 10 octobre 2016 jusqu'à la résolution du bail,
- de condamner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à la restitution de la garantie locative de 996 € à augmenter des intérêts bancaires à dater du 14 octobre 2008 ;
- de condamner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 400 € évaluée *ex aequo et bono* à titre d'indemnisation pour les dommages subis du fait de l'endommagement de ses meubles ;
- de condamner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 1.000 € évaluée *ex aequo et bono* à titre d'indemnisation pour son déménagement anticipé (location d'un garde meuble) ;
- de condamner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] aux entiers dépens.

Madame [REDACTED] demandait par ailleurs au premier juge de débouter Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de leur demande reconventionnelle.

3.2

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] demandaient au premier juge de dire la demande principale très partiellement fondée et de débouter Madame [REDACTED] de l'ensemble de ses chefs de demandes à l'exception de la diminution de loyer de 250,00 € par mois à dater du 1^{er} janvier 2016, ce pour complète indemnisation de ses troubles de jouissance.

Ils formaient une demande reconventionnelle, ayant pour objet d'entendre:

- condamner Madame [REDACTED] à leur payer la somme de 2.288,55€ selon décompte arrêté au 30 juin 2017 ;
- prononcer la résiliation de la convention pour cause de force majeure à la date du 30 juin 2017 ;
- condamner Madame [REDACTED] à vider les lieux et à leur remettre les clés pour le 30 juin 2017 ;
- condamner Madame [REDACTED], si elle devait se maintenir dans les lieux au-delà du 30 juin 2017, à une astreinte de 1.000 € pour tout mois d'occupation supplémentaire, ce dès le premier jour du mois, ainsi qu'à une indemnité d'occupation de 290,65 € par mois, tout mois commencé étant intégralement dû ;

- ordonner l'expulsion à défaut de départ volontaire ;
- compenser les dépens en cas de départ volontaire ;
- condamner Madame [REDACTED] aux dépens en cas d'exécution forcée ;
- dire le jugement à intervenir exécutoire par provision.

4.

La cause a été prise en délibéré par le premier juge le 21 septembre 2017.

Par jugement prononcé le 15 janvier 2018, exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution, le juge de paix a :

- déclaré la demande principale recevable et fondée dans la seule mesure ci-après :
- déclaré le bail avenü entre parties résolu aux torts exclusifs de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à la date du 12 octobre 2016 ;
- condamné Madame [REDACTED] à quitter les lieux sis à [REDACTED] dans les 24 heures de la signification du jugement et à défaut de ce faire volontairement, autorisé Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à l'en expulser, elle, les siens et leurs meubles par le premier huissier de justice à ce requis, au besoin avec l'aide de la force publique ;
- condamné Madame [REDACTED] à une astreinte de cinquante euros (50 euros) par jour de retard dès le lendemain de la signification du jugement en cas de non départ volontaire ;
- condamné Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] les sommes de 4.865,85 € à titre d'indemnité de résolution et de 2.703,10 € à titre d'indemnité pour trouble de jouissance, majorées des intérêts judiciaires ;
- condamné en outre Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] la somme de 996 € à titre de remboursement de la garantie locative, majorée des intérêts judiciaires ;
- débouté Madame [REDACTED] du surplus de sa demande principale ;
- déclaré la demande reconventionnelle recevable et fondée dans la seule mesure ci-après :

- condamné Madame [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de 2.500,00 €, à titre d'indemnité d'occupation depuis juillet 2017, majorée des intérêts judiciaires ;
- débouté Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] du surplus de leur demande reconventionnelle ;
- délaissé à chaque partie ses propres dépens.

5.

En appel, Monsieur [REDACTED] et Mesdames [REDACTED] demandent au tribunal de :

- donner acte à Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] de la reprise de l'instance initialement mue par Madame [REDACTED], décédée le 29 août 2017, conjointement avec Monsieur [REDACTED] ;
- réformer le jugement entrepris ;
- dire le contrat de bail résolu entre parties à la date du 30 juin 2017 pour cause de force majeure ;
- condamner Madame [REDACTED] à leur payer la somme de 6.576,23€ à majorer des intérêts judiciaires ;
- débouter Madame [REDACTED] de ses chefs de demandes non repris en compte dans le montant ci-dessus ;
- condamner Madame [REDACTED] aux entiers frais et dépens des deux instances.

6.

Madame [REDACTED] conclut au non-fondement de l'appel principal et forme un appel incident, ayant pour objet d'entendre :

- prononcer la résolution du contrat de bail aux torts exclusifs des appelants au 12 octobre 2016 et, ce faisant ;
- condamner les appelants au paiement d'une indemnité de résolution de 4.865, 85 €, soit l'équivalent de 9 mois de loyers ;
- fixer son trouble de jouissance à dater du 1er janvier 2016 jusqu'au 10 octobre 2016 à 50 % du montant payé à titre de loyer pour cette période et ordonner la restitution des loyers trop perçus pour cette période, soit 270, 31 € par mois ;
- déclarer satisfaisante la somme de 150 € par mois à titre d'indemnité d'occupation pour la période postérieure au 10 octobre 2016 jusqu'à son départ ;

- condamner les appelants à la restitution de la garantie locative de 996 € à augmenter des intérêts bancaires à dater du 26 janvier 2017 ;
- condamner les appelants au paiement de la somme de 400 € évaluée *ex aequo et bono* à titre d'indemnisation pour les dommages subis du fait de l'endommagement de ses meubles, sous déduction de la somme de 150 € déjà prise en charge par l'assurance ;
- condamner les appelants au paiement de la somme de 1.000 € évaluée *ex aequo et bono* à titre d'indemnisation pour son déménagement (location d'un garde meuble) ;
- condamner les appelants aux dépens des deux instances.

7.

Les appels, réguliers en la forme et introduits dans le délai légal, sont recevables, ce qui ne fait l'objet d'aucune contestation.

II. CADRE DU LITIGE

1.

Par contrat de bail du 14 octobre 2008, enregistré le 24 novembre 2008, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont donné en location à Madame [REDACTED] un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis [REDACTED] pour un loyer mensuel de 470,00 €.

Ce bail était consenti pour un terme d'un an, prenant cours le 1^{er} novembre 2008 pour se terminer le 31 octobre 2009.

Madame [REDACTED] est restée dans les lieux après cette date et le contrat est devenu un bail de neuf ans.

Une garantie locative de 996,00 € a été constituée en espèces, entre les mains de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED].

2.

Par courrier du 28 décembre 2015, Madame [REDACTED] s'est plaint des odeurs nauséabondes qui émanaient de l'appartement du locataire du premier étage ainsi que de la présence de poils du chien de ce dernier dans la cage d'escalier.

3.

Au début de l'année 2016, Madame [REDACTED] s'est adressée au Service Urbanisme et Environnement de la commune d'Evere.

Une visite de son logement a eu lieu le 23 mars 2016 et ce service a adressé un courrier recommandé à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED].

[REDACTED] le 29 mars 2016, les informant que les problèmes suivants avaient été constatés et qu'ils avaient jusqu'au 30 septembre 2016 pour effectuer les travaux requis :

- des problèmes d'humidité dans le wc et la douche situés sur le palier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;
- une partie du plafonnage du hall du 2^{ème} étage tombée ;
- la présence de fissures dans les murs et plafonds du logement ;
- la présence de souris, selon les dires de la locataire, dans le logement, malgré l'intervention de Rentokil ;
- l'état déplorable du hall de l'immeuble.

Par courrier du 21 avril 2016, le conseil de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] a répondu au Service de l'Urbanisme que ses clients assignaient les autres locataires en expulsion devant le juge de paix.

4.

Le 10 octobre 2016, le plafond de la chambre à coucher de l'appartement loué par Madame [REDACTED] s'est effondré.

Le Service de l'Urbanisme et de l'Environnement s'est une seconde fois rendu sur les lieux le 12 octobre 2016, constatant que :

- une partie du plâtre recouvrant le plafond dans la partie avant gauche de la chambre à coucher s'était décrochée, d'importants morceaux jonchant le sol ;
- une odeur nauséabonde inondait la cage d'escalier ;
- l'immeuble nécessitait une rénovation en profondeur, des morceaux de plâtre se détachant de la cage d'escalier ;
- aucun des travaux demandés n'avait été réalisé.

Un arrêté d'inhabitabilité de l'appartement du deuxième étage de l'immeuble sis [REDACTED] a été pris le 12 octobre 2016 par le Bourgmestre d'Evere.

5.

Par courrier du 13 octobre 2016, adressé à Madame [REDACTED] Madame [REDACTED] l'a informée qu'elle ne parvenait pas à la joindre depuis la chute d'une partie du plafond et qu'elle la mettait en demeure de lui remettre la garantie locative afin de lui permettre de relouer au plus vite un autre logement.

6.

Un échange de sms a eu lieu entre les parties, les propriétaires proposant à Madame [REDACTED] que leur entrepreneur se rende sur les lieux le 27 octobre 2016, et celle-ci leur ayant répondu qu'elle n'était pas disponible avant le 31 octobre 2016.

7.

Par courrier du 8 décembre 2016, le conseil de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] a demandé à Madame [REDACTED] de quitter les lieux pour le 31 janvier 2017 au plus tard, étant donné l'arrêté d'inhabitabilité prononcé le 12 octobre 2016.

8.

Madame [REDACTED] est décédée le 29 août 2017. Le premier juge n'avait pas été informé de son décès lors de la prise en délibéré de la cause.

9.

Madame [REDACTED] a quitté les lieux le 6 février 2018 – sans que les travaux soient réalisés dans l'intervalle – et n'a plus payé ses loyers à partir du mois d'octobre 2016.

III. APPRÉCIATION DU TRIBUNAL

A. Quant aux troubles de jouissance

Les parties s'accordent sur la reconnaissance d'un trouble de jouissance subi par Madame [REDACTED] dans les lieux loués entre le 1^{er} janvier et le 12 octobre 2016, lequel doit être indemnisé par une somme mensuelle équivalente à 50% du loyer.

Il y a donc lieu d'accorder à Madame [REDACTED] la somme de 2.703,10 € (10 x 270,31 €) à titre de troubles de jouissance pour la période de janvier à octobre 2016.

B. Quant à la résolution du bail et à l'indemnité de résolution

1.

Madame [REDACTED] demande au tribunal de prononcer la résolution du contrat de bail aux torts exclusifs des appelants.

Elle considère qu'il existe une faute dans le chef des appelants qui ont laissé l'immeuble loué se dégrader de façon très importante, mettant ses occupants en danger, et que, malgré l'invitation à réaliser les travaux nécessaires par les services communaux, ils n'ont pas effectué ces travaux de réfection ou de réparation.

Madame [REDACTED] considère que les appelants ont manqué à leurs obligations de bailleurs et n'ont pas respecté le prescrit des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil.

Elle postule la condamnation des appelants à lui payer une indemnité de résolution de 9 mois de loyers, soit 4.865,85 €.

2.

Les appelants considèrent qu'aucune faute ne peut leur être reprochée dès lors que l'immeuble s'est dégradé par vétusté mais également par le mauvais usage qui en a été fait par les locataires.

Ils relèvent que Madame [REDACTED] a occupé les lieux sans émettre le moindre grief pendant plus de sept années.

3.

En l'espèce, le tribunal relève l'existence de manquements graves dans le chef des propriétaires, justifiant la résolution du contrat de bail à leurs torts exclusifs.

En effet, ils ont gravement manqué à leur obligation d'assurer la jouissance paisible du bien loué, en ne faisant pas réaliser les travaux nécessaires à la remise en état du bien, alors même que des fissures présentes dans l'ensemble du bâtiment et des écroulements du plafond étaient des indices clairs du défaut de sécurité du bâtiment.

Le contrat de bail est par conséquent résolu aux torts des appelants à la date du 12 octobre 2016, date de l'arrêté d'inhabitabilité.

4.

Madame [REDACTED] ne précise pas sur base de quel fondement elle réclame une indemnité de résolution de 9 mois de loyers.

Le contrat de bail ne prévoit pas d'indemnité de résolution, ni dans le cas d'une inexécution fautive de ses obligations par le locataire, ni dans celui d'une inexécution fautive dans le chef du bailleur.

Le tribunal accorde par conséquent une indemnité de résolution équivalente à 3 mois de loyers, soit 1.621,95 € (540,65 € x 3).

C. Quant aux indemnités d'occupation

1.

Les appelants demandent au tribunal de condamner Madame [REDACTED] à leur payer la somme de 6.487,92 € à titre d'arriérés de loyers ou indemnités d'occupation pour les mois de novembre 2016 à février 2018.

Ils réclament, tenant compte de troubles de jouissance, la moitié de la valeur du loyer pour les mois de novembre 2016 à juin 2017 puis la valeur totale du loyer pour les mois de juillet 2017 à février 2018.

2.

Madame [REDACTED] expose être disposée à payer une indemnité d'occupation de 150,00 € par mois à partir du mois de novembre 2016.

3.

Dès lors que le contrat de bail a été déclaré résolu à dater du 12 octobre 2016, Madame [REDACTED] ne peut être condamnée à payer aux appelants des loyers après cette date.

A partir du 12 octobre 2016, le logement ne pouvait plus être loué ni occupé dès lors qu'un arrêté d'inhabitabilité avait été rendu par le Bourgmestre.

Madame [REDACTED] marquant cependant son accord sur le paiement d'une indemnité d'occupation de 150,00 € par mois à partir du mois de novembre (et tenant compte de la circonstance qu'à partir de l'effondrement du plafond de la chambre, Madame [REDACTED] n'a plus pu utiliser que le salon, la cuisine et la douche-wc à l'entre-étage), elle est condamnée à payer aux appelants la somme de 2.290,00 € (soit 15 x 150,00 € + 40,00 €).

D. Quant aux frais de consommation d'eau

1.

Les appelants postulent la condamnation de Madame [REDACTED] à leur payer une somme de 4.000,00 € pour surconsommation d'eau suite à la fuite de la chasse d'eau du WC attenant à son appartement.

Ils soutiennent ne pas avoir été prévenus par Madame [REDACTED] et n'avoir appris le problème qu'indirectement, suite à l'augmentation astronomique des factures d'eau pour la période entre septembre 2014 et novembre 2015 et celle de novembre 2015 à juin 2016.

2.

Madame [REDACTED] conteste cette demande, arguant qu'elle est formulée sans le moindre commencement de preuve.

3.

Le tribunal relève en effet que les appelants restent en défaut d'établir l'existence d'une fuite d'eau imputable à Madame [REDACTED] et qui serait à l'origine des montants facturés.

Ce chef de demande est par conséquent non fondé.

E. Quant aux demandes d'indemnisation

1.

Madame [REDACTED] postule la condamnation des appelants à lui payer la somme de 400,00 €, évaluée *ex aequo et bono*, à titre d'indemnisation pour les dommages subis du fait de l'endommagement de ses meubles, sous déduction de la somme de 150 € déjà prise en charge par l'assurance, ainsi que la somme de 1.000 €, évaluée *ex aequo et bono* à

titre d'indemnisation pour son déménagement, correspondant à la location d'un garde-meubles.

2.

Les appelants ne contestent pas le premier poste réclamé.

Ils contestent cependant le second.

3.

Dès lors que la somme de 250,00 € (soit 400,00 € - 150,00 € déjà indemnisés par l'assurance), réclamée à titre d'indemnisation du dommage causé aux meubles de Madame [REDACTED] n'est pas contestée, il y a lieu de condamner les appelants à lui payer ce montant.

4.

Madame [REDACTED] ne dépose aucune pièce concernant les frais de garde-meubles et de déménagement qu'elle réclame de sorte qu'il ne peut être fait droit à ce chef de demande.

F. Quant à la libération de la garantie locative

1.

Madame [REDACTED] demande au tribunal de condamner les appelants à lui restituer la somme de 996,00 € augmentée des intérêts bancaires depuis le 26 janvier 2017, à titre de remboursement de la garantie locative.

2.

Les appelants ne concluent pas sur ce chef de demande mais incluent, dans leur décompte la somme de 996,00 € à rembourser à Madame [REDACTED] à titre de garantie locative.

Ils ne contestent pas, pour le surplus, les intérêts réclamés.

3.

En l'absence de dégâts locatifs, la garantie locative doit être libérée en faveur de Madame [REDACTED].

G. Quant aux dépens

Chacune des parties succombant partiellement dans ses demandes, il y a lieu de prononcer la compensation totale des dépens des deux instances, de sorte qu'aucune des parties n'est redevable envers l'autre d'aucune somme à titre d'indemnité de procédure.

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, en degré d'appel ;

Donne acte à Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] de la reprise de l'instance initialement mue par Madame [REDACTED], décédée le 29 août 2017, conjointement avec Monsieur [REDACTED] ;

Déclare les appels recevables et statue comme suit quant à leur fondement :

Pour une meilleure lisibilité, réforme le jugement entrepris en toutes ses dispositions et, statuant par voie de dispositions nouvelles :

Déclare les demandes recevables et statue comme suit quant à leur fondement :

Condamne Monsieur [REDACTED] et Mesdames [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] la somme de 2.703,10 € à titre d'indemnité pour troubles de jouissance pour la période de janvier à octobre 2016 ;

Déclare la convention de bail, portant sur un appartement sis au 2^{ème} étage d'un immeuble sis [REDACTED] à Evere, résolue aux torts exclusifs de Monsieur [REDACTED] et Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] ;

Condamne Monsieur [REDACTED] et Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] la somme de 1.621,95 € à titre d'indemnité de résolution ;

Condamne Madame [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] et Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] la somme de 2.290,00 € à titre d'indemnités d'occupation, pour la période de novembre 2016 à février 2018 ;

Condamne Monsieur [REDACTED] et Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] la somme de 250,00 € à titre d'indemnisation des dommages causés à ses meubles ;

Condamne Monsieur [REDACTED] et Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] à rembourser à Madame [REDACTED] la somme de 996,00 € augmentée des intérêts bancaires depuis le 26 janvier 2017, à titre de la garantie locative ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Compense les dépens des deux instances ;

Ainsi jugé par la 16^e chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, composée de Mme [REDACTED], juge unique et prononcé avec l'assistance de Mme [REDACTED], greffier-délégué, à l'audience publique du 21 juin 2019.

