



Justice de paix
du canton de
Saint-Gilles

Greffie

Tél.: 02 537 95 49

Fax: 02 537 22 38

Email: j.p.stgilles@just.fgov.be

IBAN:

BIC:

Références officielles JPA34
Exp: Justice de Paix du canton de Saint-Gilles, Parvis Saint-Gilles 1, 1060 Saint-Gilles

[REDACTED]
[REDACTED]
Avocat
[REDACTED]

Saint-Gilles, le 28 août 2019

NOTRE REFERENCE DU DOSSIER:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N° REPERTOIRE:

[REDACTED]

ARTICLE - LOI:

Art. 792 C. Jud.

ANNEXE:

copie non signée de la décision

ENVOI:

Par lettre simple

Maître,

J'ai l'honneur de vous notifier à telles fins que de droit la décision du Juge de Paix rendue le 27 août 2019.

Veuillez agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Greffier délégué,

[REDACTED]

ADRESSE: Justice de paix du canton de Saint-Gilles - Parvis Saint-Gilles 1 - 1060 Saint-Gilles
SITE WEB: www.just.fgov.be
HEURES D'OUVERTURE:



Justice de paix
du canton de
Saint-Gilles

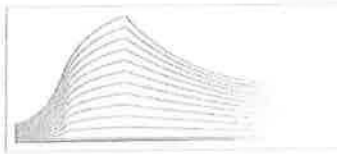
No. rôle : [REDACTED]
No. rép. : [REDACTED]

En cause :



Premier feuillet

Copie non signée des minutes déposées au greffe
de la Justice de paix du canton de Saint-Gilles



	L'exploitant		Titre exploitant
Numéro de répertoire 2019 / [REDACTED]	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 27 août 2019	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle [REDACTED]			

ne pas présenter au receveur

Justice de paix du canton de Saint-Gilles

JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

Le juge de paix prononce le jugement suivant dans l'affaire de:

- [redacted] ayant pour numéro de registre national [redacted] domicilié à [redacted]

[redacted] ayant pour avocat Maître [redacted] dont les bureaux sont situés à [redacted]

partie demanderesse

[redacted] ayant pour numéro de registre national [redacted] domiciliée à [redacted]

[redacted] ayant pour avocat Maître [redacted] dont les bureaux sont situés à [redacted]

partie défenderesse

Procédure

Vu la requête introductive d'instance du 15.01.19;

Vu le jugement de mise en état et de fixation du 12.03.19 sur pied de l'art. 747 § 1 Code Jud. (rép. 662/2019);

Vu la demande fondée sur l'art. 19, al. 3 du Code Jud. du demandeur du 09.04.19;

Vu le jugement de mise en état et de fixation du 12.03.19 sur pied de l'art. 747 § 1 Code Jud. Rép. 1000/2019);

Vu les conclusions des parties;

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

Entendu les parties en leurs explications orales et écrites à l'audience publique du 16.07.19, à laquelle la cause fut prise en délibéré;

Motivation

I. LA DEMANDE:

1. La demande principale de Monsieur [redacted] vise à entendre:

A) Quant à sa demande principale:

déclarer sa demande recevable et fondée et en conséquence,

- ordonner la résolution du contrat de bail de résidence principale entre parties aux torts et griefs exclusifs de la défenderesse;
- condamner la défenderesse au paiement:
 - du montant de 3.500€ à titre d'arriérés de loyers, à majorer des intérêts judiciaires à partir du 15.01.19 jusqu'à parfait paiement;
 - du montant de 1.050€ à titre d'arriérés de charges, à majorer des intérêts judiciaires à partir du 15.01.19 jusqu'à parfait paiement;
 - du montant de 1.500€ à titre d'indemnité de résolution de 3 mois de loyer, à majorer des intérêts judiciaires à partir du 15.01.19;
- désigner un expert avec pour mission de donner son avis sur le montant des dégâts locatifs et autres frais liés, tels que l'indisponibilité des lieux, imputables à la défenderesse;

B) Quant à la demande reconventionnelle de Madame

A titre principal:

déclarer sa demande reconventionnelle recevable, mais non fondée et l'en débouter;

A titre subsidiaire:

déclarer sa demande reconventionnelle recevable et partiellement fondée et en conséquence:

- Si le bail est déclaré nul:
 - Condamner Madame au paiement d'une indemnité d'occupation de 650€/mois à partir du 01.04.18 et ce jusqu'à son départ définitif en date du 30.06.19;
 - Dire pour droit que tout mois entamé équivaut au paiement de l'indemnité d'occupation d'un mois complet;
- Si le tribunal devait retenir l'existence de troubles de jouissance:
 - Réduire l'indemnité réclamée par Madame à 100€/mois;
 - Réduire l'indemnité de résolution à 1.000€;

En toute hypothèse:

condamner Madame aux entiers frais et dépens, en ce compris l'indemnité de procédure évaluée à 1.080€;

2. La demande reconventionnelle de Madame vise à entendre:

- déclarer les demandes principales recevables, mais non fondées;
- déclarer ses demandes reconventionnelles recevables et fondées et en conséquence,

A titre principal:

- déclarer le contrat de bail du 01.04.18 entre parties, nul;
- condamner le demandeur à la restitution des loyers versés depuis le 01.04.18 au 30.06.19, soit un montant de **4.850€**;
- fixer l'indemnité d'occupation à sa charge à 200€/mois à partir du 10.08.18;
- si le tribunal estime que les charges sont dues, condamner le demandeur à rembourser 600€ pour charges indûment payées pour les mois d'avril à août 2018;
- condamner le demandeur à des dommages et intérêts d'un montant de **1.950€**;

A titre subsidiaire:

- prononcer la résolution du contrat de bail du 01.04.17 aux torts exclusifs du demandeur;
- condamner le demandeur à lui payer:
 - une indemnité de résolution équivalente à 3 mois de loyer, soit **1.950€**;
 - une indemnité pour perte de jouissance de **350€** depuis le 01.04.18;

En toute hypothèse:

- condamner le demandeur aux entiers dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure

évaluée à 1.080€;

- déclarer le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tous recours, sans caution, ni possibilité de cantonnement;

A titre infiniment subsidiaire, si elle devait être condamnée aux dépens, limiter celle-ci au minimum vu qu'elle bénéficie de l'aide juridique;

II. LES RETROACTES, LE BAIL ET LES FAITS:

1. En date du 01.04.18, un contrat de bail de sous-location de 6 mois a été conclu entre parties (pièce 1 du demandeur et pièce 3 du défendeur) pour un rez-de-chaussée avant d'un immeuble situé à 1060 St-Gilles, [REDACTED] prenant cours le 01.04.18 et la locataire y a emménagé au mois d'août 2018;

Aucun congé n'ayant été notifié, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter de la date à laquelle le bail de courte durée est entré en vigueur, soit le 01.04.18 et ce conformément à l'art. 238 du Code bruxellois du Logement;

Le loyer mensuel était fixé à 300€ pour le mois d'avril 2018 et ensuite, à dater du 01.05.18, à 500€, à majorer d'un montant de 150€ pour charges (soit un forfait selon le bailleur et à titre de provision selon la défenderesse);

Aucun état des lieux d'entrée ne semble avoir été dressé contradictoirement;

2. La demandeur expose, en résumé, que:

- Il a signé un contrat de bail en date du 24.07.17 avec les propriétaires de l'immeuble, portant sur le rez-de-chaussée, le jardin et la maison arrière et en date du 01.03.18 un avenant a été signé entre eux, l'autorisant à sous-louer le rez-de-chaussée sans aucune restriction (ses pièces 1 et 2);
- Il a intégré, de façon transparente, une clause très claire en l'art. 5 du contrat de bail:

«*État des lieux:*

Le locataire principal aura le droit de passer dans la pièce cuisine/douche/wc afin d'accéder à son logement à l'arrière maison. Le locataire principal envisage, sans obligation de sa part, de réaliser des travaux afin que la cuisine, douche et wc ne soient plus sujet aux passages du dit locataire principal et que cette pièce soit transformée en couloir qui permet l'accès à la cour et à l'arrière maison où le locataire loge sans gêner la sous locataire. Si la sous locataire marque son accord pour que les travaux soient effectués le loyer passera de 500€ à 600 ou 700€ en fonction de la participation des propriétaires aux frais afférant à ces travaux.»;

- Il a notifié sa décision de mettre fin au bail afin de permettre à son fils [REDACTED] de venir habiter avec lui, le congé prenant fin le 31.05.19 (ses pièces 4 et 5) et jusqu'à cette notification du 27.11.18, la défenderesse n'avait jamais entrepris aucune démarche envers lui;

- Quelques jours après la notification du congé, soit en date du 04.12.18, la défenderesse a déposé plainte auprès de l'Inspection Régionale du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (la DIRL), laquelle a émis un rapport du 22.03.19 en lequel elle a relevé des défauts à l'égard du bien loué;

3. La défenderesse expose, en résumé, que:

- Monsieur [REDACTED] dans l'arrière maison de l'immeuble et qu'il doit passer par son appartement (pièce cuisine/douche/WC) pour s'y rendre;
- [REDACTED] ait annoncé, au moment de la prise de cours du bail, qu'il effectuerait des travaux afin de disposer d'une entrée indépendante, sans encore devoir passer dans les lieux loués (pièces 2a, 2c et 2d de la défenderesse), ce qu'il a encore confirmé en son courriel du 29.08.18 (pièce 2d

de la défenderesse), mais il n'a jamais réalisé ces travaux;

- Outre l'absence de privatisation du logement, celui-ci était affecté de troubles importants:
 - absence d'isolation, orifices en façade arrière, non étanchéité des châssis à l'avant;
 - humidité et infiltrations;
 - non-conformité de l'électricité et du gaz;
 - absence de ventilation;
 - invasion de souris;
- Malgré ses demandes répétées, Monsieur [REDACTED] n'a remédié aux troubles, ni au sujet de la privatisation du logement, ni au niveau de la sécurité et de la salubrité des lieux loués et il a préféré lui adresser un congé en date du 27.11.18 pour occupation par son fils (sa pièce 3);
- Elle a retenu le paiement du loyer, espérant convaincre son bailleur de remédier aux troubles subis;
- Elle a fait appel aux services compétents en raison de l'inertie du bailleur, à savoir le CAFA et l'Inspection Régionale du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (la DIRL) (ses pièces 4 et 6);
- Ces services ont indiqué que le logement était non conforme aux normes de sécurité, salubrité et d'équipement (ses pièces 4c et 6) et au vu de la gravité des faits, la DIRL a infligé une amende de 8.850€ à Monsieur [REDACTED];
- Par recommandé du 23.01.19, son conseil a encore mis Monsieur [REDACTED] en demeure de respecter ses obligations (sa pièce 5), en vain;

4. Le CAFA (soit une association sans but lucratif subventionnée par la Région de Bruxelles-Capitale afin de mener une action préventive et traiter toutes les questions relatives au logement sur la Commune de Saint-Gilles) a visité les lieux en date du 11.02.19 et en son rapport du 14.02.19 le CAFA fait état de plusieurs manquements (pièce 6 de la défenderesse):

En conclusion, le rapport indique que *«Ce logement ne serait pas conforme aux normes obligatoires du code bruxellois du logement du 17 juillet 2003 et à son arrêté d'exécution du 4 septembre 2003 modifié par l'arrêté du 9 mars 2006.»* et qu'il déroge à plusieurs articles au sujet des exigences de sécurité et de salubrité élémentaires et des exigences d'équipement portant sur l'installation électrique:

- absence de détecteur de fumée dans le logement ainsi que dans les communs;
- présence d'orifices dans le mur extérieur/intérieur du séjour et à certains endroits des planchers du séjour et des chambres;
- l'ensemble du réseau électrique semble non conforme et vétuste;
- tâches de condensation visibles sur le mur et plafond de la salle de douche;
- déjections de rongeurs constatées;
- absence de système d'aération dans le WC et celui de la salle de douche semble insuffisant;
- hauteur du linteau de la porte d'entrée est réputée insuffisante;

Par courrier du CAFA du 14.02.19, le demandeur a été invité à résoudre les problèmes dans les plus brefs délais, rappelant que l'art. 219 du Code bruxellois du Logement l'oblige à délivrer le logement en bon état et de l'entretenir afin qu'il puisse servir à l'usage pour lequel il a été loué et d'en faire jouir la locataire durant toute la durée du bail;

5. Suite à sa plainte, la défenderesse a reçu copie d'un recommandé du 22.03.19 du Service Public régional de Bruxelles moyennant lequel le demandeur a été mis en demeure d'effectuer une série de travaux et moyennant lequel une amende de 8.850€ lui a été infligée dont la majeure partie, à savoir 4.000€, en raison de l'usage privatif du logement qui n'est pas garanti (pièce 4c de la défenderesse);

6. Le Service Urbanisme de la Commune a confirmé la situation urbanistique légale du bien comme suit

(pièce 9 de la défenderesse):

«Pour le bâtiment avant:

- Caves en sous-sol ;
 - 1 logement au rez-de-chaussée ;
 - 1 logement au 1^{er} étage ;
 - 1 logement au 2^{ème} étage ;
 - 1 logement au 3^{ème} étage ;
 - Mansardes sous les combles.
- Soit 4 logements.

Pour le bâtiment arrière :

- 1 atelier
- Soit 0 logement.

Le bien comprend, dès lors, 4 logements au total dont 1 seul au rez-de-chaussée.»;

7. La défenderesse a quitté les lieux litigieux en date du 30.06.19;

III. DISCUSSION:

1. Quant à la nullité du contrat de bail:

1. La défenderesse estime que le contrat de bail était nul pour cause illicite et elle en sollicite l'annulation en raison du fait qu'il est dépourvu d'un permis d'urbanisme et que le bien contrevient aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement;

a) Elle estime que le bailleur a donné en location un logement qui ne répondait pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement et que, ce faisant, il a contrevenu à ses obligations en vertu de l'art. 1719 du Code civil (qui lui impose de délivrer l'appartement en bon état de réparation de toute espèce, d'en assurer l'entretien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et d'effectuer toutes les réparations nécessaires en cours de bail pour permettre au locataire d'en avoir la jouissance paisible) et de l'art. 219 du Code bruxellois du Logement qui interdit la mise en location d'un logement qui ne répondrait pas à ces normes;

Elle précise que la DIRL et le CAFa ont confirmé, en leurs rapports respectifs du 14.02.19 et du 22.03.19, cette contrariété aux normes et que les infractions relevées sont relatives tant à la sécurité, qu'à la salubrité et à l'exigence d'équipement élémentaire et que celles-ci sont d'une telle ampleur que le demandeur ne pouvait les ignorer et qu'une amende de 8.500€ lui a été infligée par la DIRL, tout en le mettant en demeure d'effectuer une série de travaux (ses pièces 4c et 6);

Elle estime encore que c'est à tort que le demandeur prétend que l'art. 219 du Code bruxellois du Logement exclut toute nullité, faisant référence à un jugement Inédit du 12.03.19 du Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles en lequel il a été rappelé que l'option donnée au locataire (exécution des travaux ou résolution du bail) n'empêche pas que la nullité du bail pour cause illicite peut être demandée:

«En outre, le droit commun des contrats reste applicable: la nullité du bail peut ainsi être demandée pour objet ou cause illicite, en raison de la violation d'une norme de sécurité, salubrité ou habitabilité.

En vertu de l'article 1131 du Code civil, une obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet.

Sur cette base, le contrat de bail portant sur des lieux qui ne respectent pas les normes de sécurité, salubrité et

d'habitabilité peut être annulé.

Il en va ainsi si la disposition violée est d'ordre public, c'est-à-dire, selon la jurisprudence constante de la Cour de cassation, s'il s'agit d'une loi qui touche aux intérêts essentiels de l'Etat ou qui fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société. Il s'agit alors d'une nullité absolue»;

Elle y ajoute que les normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, fixées par le Code bruxellois du Logement sont d'ordre public, dès lors qu'elles concrétisent le droit à un logement décent consacré par l'art. 23 de la Constitution;

b) Elle fait aussi état de la cause illicite pour contrariété aux normes urbanistiques, faisant référence à l'art. 98 et 300 du CoBAT (Code bruxellois de l'aménagement du territoire) qui fixe les normes d'habitabilité;

Elle estime que le bien loué ne correspondait pas aux normes urbanistiques, vu l'absence de privatisation du rez-de-chaussée avant et que lui-ci ne constituait un logement que pour autant que le rez-de-chaussée arrière n'en était pas un autre;

2. Le demandeur estime que le bail doit être résolu aux torts et griefs de la défenderesse, étant donné qu'elle n'a plus payé le loyer pour les mois de décembre 2018 à juin 2019 et qu'elle aurait gravement manqué à ses obligations contractuelles avant de soulever l'existence de prétendus troubles de jouissance, car l'absence de paiement du loyer serait antérieure au dépôt de sa plainte à la DIRM du 04.12.18 et à la mise en demeure de son conseil du 23.01.19 (pièces 4a et 5 du demandeur);

Il soutient que le contrat de bail ne pourrait être déclaré nul vu que l'éventuelle existence de troubles de jouissance ne pourrait justifier une demande en nullité du contrat de bail et qu'en cas d'une interdiction à la location pour cause d'insalubrité le bail est nul ou caduc de plein droit et que la volonté du législateur a été d'exclure la nullité et la caducité en l'absence d'interdiction à la location;

Le demandeur estime que la défenderesse n'a pas subi de troubles de jouissance, n'ayant jamais entrepris la moindre démarche envers lui avant le congé qu'il lui a notifié en date du 27.11.18, n'ayant pas envoyé une mise en demeure préalable et que ce ne serait qu'en signe de représailles qu'elle a déposé plainte auprès de la DIRM en date du 04.12.18;

Il soutient aussi que le bail ne peut être déclaré nul vu que l'art. 219, § 3, al 1^{er} du Code bruxellois du Logement exclurait toute nullité en octroyant deux possibilités au locataire, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien en conformité, soit de demander la résolution avec dommages et intérêts;

Il précise qu'une clause avait été intégrée au contrat de bail au sujet de son passage pour accéder à son logement et qu'au contraire des dires de la défenderesse, il n'avait pas promis de privatiser l'appartement de la défenderesse;

Il estime qu'elle doit être condamnée aux arriérés de loyers, soit $7 \times 500\text{€} = 3.500\text{€}$ et au forfait pour charges de 1.050€ ($7 \times 150\text{€}$) et à une indemnité de résolution de 1.500€ ;

A titre subsidiaire, il estime que l'indemnité d'occupation doit être équivalente au montant du loyer et du forfait pour charges, en se fondant sur le principe général de droit de l'enrichissement sans cause;

3. Force est de constater que le logement ne correspondait, dès le mise en location, pas aux normes élémentaires de salubrité, sécurité et d'équipement (visées au Code bruxellois du Logement), ni aux normes d'habitabilité (visées au Règlement Régional d'Urbanisme (Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 21.11.06, entré en vigueur le 03.01.07, Titre II), ce qui ressort des rapports établis par le CAFA et la DURL, l'usage privatif du logement n'étant pas garanti;

Ces normes sont à considérer comme étant d'ordre public:

«Ce n'est en effet pas au législateur qu'il revient de gratifier d'un éventuel label d'ordre public les normes qu'il énonce, mais à la jurisprudence (et à la doctrine); l'auteur de l'ordonnance du 27 juillet 2017 peut bien soutenir que « les normes d'habitabilité, essentiellement destinées à protéger le preneur, sont impératives en sorte que la mise en location d'un bien qui ne répond pas à ces exigences n'est pas nulle de nullité absolue », n'importe quel juge reste libre de leur accoler plutôt la qualification d'ordre public. On ne voit pas pourquoi il en irait autrement aujourd'hui dans la double mesure où les exigences bruxelloises ou wallonnes de salubrité sont restées parfaitement identiques malgré la régionalisation du bail et où, précédemment, les magistrats s'accordoient déjà à leur reconnaître un tel caractère d'ordre public. » [redacted] L'impact sur le contrat de location des manquements aux normes de salubrité : le tournant de la régionalisation du bail, JT 2018, p. 650, n° 12);

La situation a été considérée par la DURL comme étant particulièrement grave, ayant infligé une amende importante au bailleur, dont la majeure partie (4.000€ sur 8.500€) a été infligée en raison du fait que l'usage privatif du bien n'était pas garanti;

Le Règlement Régional d'Urbanisme (Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 21.11.06, entré en vigueur le 03.01.07) impose, en son Titre II, des normes d'habitabilité des logements. Les locaux habitables dans un logement unifamilial, tels que la cuisine, doivent être privatifs;

Le titre II vise à donner un minimum de confort et d'hygiène aux logements et son objectif est de veiller au respect des normes d'habitabilité des logements;

L'art. 2 du Code civil (entré en vigueur le 01.01.19 et avant l'art. 6 du Code civil, en vigueur jusqu'au 31.12.18) dispose qu'il est interdit de déroger par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs et l'art. 1131 du Code civil dispose que *«L'obligation sans cause, ou sur une fautive cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet.»*

Par ailleurs, en application de l'art. 1108 du Code civil la validité d'une convention est conditionnée par *«une cause licite dans l'obligation»* et en application de l'art. 1133 du Code civil *«La cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public»;*

Un propriétaire ne peut pas donner en location à titre de résidence principale un bien qui ne répond pas aux normes minimales de sécurité, salubrité et d'équipement et/ou aux prescriptions urbanistiques ou à l'affectation prévue, même sous prétexte qu'il trouve preneur du logement en l'état: c'est à lui, avant la location ou mise en location du bien de vérifier, en détail, si celui-ci est conforme aux dispositions légales y afférentes;

Si non il suffirait de faire signer au locataire (vulnérable) qu'il marque son accord sur la situation, tandis que la législation a justement et notamment pour but d'éviter qu'un bailleur puisse ainsi échapper à ses

obligations et qu'il puisse ainsi contourner la législation y afférente;

Le bailleur pense pouvoir tirer argument du fait qu'il était de bonne foi, étant lui-même locataire du bien et pensant qu'il était en conformité;

Or, il lui incombe en sa qualité de bailleur de vérifier si le bien est en état d'être loué et toujours est-il que c'est lui qui a instauré cette situation de passage pour accéder à l'espace arrière;

Le bailleur soutient que le contrat de bail ne peut être nul sur base d'une infraction urbanistique vu que l'appartement du rez-de-chaussée est reconnu par l'Urbanisme comme habitation;

Or, il faut observer que le rez-de-chaussée (avant) est reconnu comme logement, mais pas l'espace arrière qui est en fait un atelier en lequel le bailleur semble avoir organisé un autre logement, sans permis et auquel l'accès n'est possible que moyennant le passage dans le rez-de-chaussée loué à autrui;

Bien que le bailleur soutient que la défenderesse n'aurait jamais entrepris la moindre démarche envers lui, force est de constater qu'il fait fi des nombreux courriels entre parties et ce, (au moins) dès le 27.08.18: il ressort des pièces du dossier (pièces 2 de la défenderesse) que la défenderesse s'est souvent inquiétée de la situation, qu'elle a insisté sur la privatisation de son logement, qu'elle s'est plainte des troubles rencontrés;

Il précise qu'une clause avait été intégrée au contrat de bail au sujet de son passage pour accéder à son logement et qu'au contraire des dires de la défenderesse, il n'avait pas promis de privatiser l'appartement de la défenderesse;

Or, à la lecture des courriels entre parties, il ne fait pas l'ombre d'un doute que le demandeur avait annoncé la privatisation du bien loué, et ce en date du:

- 28.08.18: «*Mon intention est de rendre le rez-de-chaussée avant complètement autonome des allers et venues des personnes qui accèdent à l'arrière. (...)*»

La question de ton PS conforte mon intention de rendre le rez avant complètement indépendant.» ;

- 29.08.18: «*C'est en ordre avec les propriétaires pour les travaux. Je ne sais pas encore quand je pourrai commencer.»*;

Dans un premier temps, la défenderesse s'est adressée au CAFA en raison de la non-exécution fautive des obligations du bailleur et le fait qu'elle subissait des désagréments auxquels le bailleur n'a remédié, ayant appris qu'ultérieurement que le bien ne correspondait pas non plus aux exigences urbanistiques (vu l'absence de privatisation du logement);

Selon la défenderesse, l'infraction urbanistique et les problèmes rencontrés au sujet des exigences élémentaires, suffisent pour conclure à la nullité du contrat de bail depuis son entrée en vigueur en date du 01.04.18 et elle estime que le bailleur doit lui restituer les loyers perçus entre le 01.04.18 et le 30.06.19, soit 4.850€;

Attendu que l'art. 1134§3 du Code Civil dispose que les conventions légalement formées doivent être exécutées de bonne foi et que l'art. 1135 du Code civil y ajoute que «*les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature.»*;

Attendu que la façon dont le bailleur a procédé, est regrettable, dans la mesure où il n'a pas rempli ses obligations, alors qu'il a pourtant certaines obligations à respecter, telles que prévues au Code bruxellois du Logement (art. 219) et à l'art. 1719 du Code civil;

Le bailleur ne peut contester raisonnablement que le bien loué n'était pas conforme aux normes d'habitabilité des logements, ni aux prescrits du Code bruxellois du Logement qui a pour objectif de garantir, pour tous les locataires bruxellois, le droit à un logement décent, proclamé par l'article 23 de la Constitution belge, et ce en ce qui concerne la sécurité, la salubrité ou le degré d'équipements;

Attendu que l'on pourrait attendre d'un bailleur normalement vigilant et diligent, placé dans les mêmes conditions, qu'il agisse autrement;

Que le bailleur ait été avisé ou non des problèmes rencontrés par son locataire, ne change rien au fait que, dès le départ, le bien litigieux n'aurait pu faire l'objet d'une mise en location;

Attendu qu'il y a lieu de faire comprendre au bailleur, qu'il y a certaines dispositions légales à respecter et que, dans ces conditions, un bail est nul;

En l'espèce, la cause du contrat, à savoir l'affectation de résidence principale du bien, alors que l'usage privatif n'en était pas possible, n'est pas conforme à l'ordre public et cet espace ne pouvait être mis en location en l'état;

En effet, l'objet du contrat de bail doit être licite (art. 1131-1133 Code civil), sinon le bail est contraire aux lois d'ordre public (ancien art. 6 Code civil et actuellement l'art. 2 du code civil) et, dès lors, nul de nullité absolue;

2. Quant aux conséquences de la nullité du contrat de bail:

1. La restitution des sommes perçues:

La Cour de Cassation dispose en son arrêt du 10.05.12 (Cass. 10 mai 2012, Pas., I, p. 1659, nr. C.10.0707.N) que:

« ... 1. En vertu de l'article 1131 du Code civil, l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet.

2. L'annulation d'une convention implique que les parties seront, si possible, placées dans une situation identique à celle qui aurait été la leur si elles n'avaient pas conclu de convention. ... »;

C'est de bon droit que la défenderesse estime que le contrat de bail est nul et qu'elle réclame la restitution des loyers payés, soit 4.850€, à savoir:

- Avril 2018 :	300€
- Mai 2018 à novembre 2018 : 7 x 650€	<u>4.550€</u>
	4.850€

Il en résulte aussi que la demande principale du bailleur de prononcer la résolution aux torts de la locataire n'est pas fondée et il en est de même en ce qui concerne ses demandes de paiement d'arriérés de loyers et d'une indemnité de résolution;

2. La locataire doit quitter les lieux:

Vu que le bail est nul et que le bien ne peut être mis en location en l'état, la locataire doit quitter les lieux et elle a quitté les lieux fin juin 2019;

3. Quant à la demande de la locataire du paiement de la somme de 1.950€ à titre de dommages et intérêts, équivalent à 3 mois de loyer:

La locataire demande le paiement de la somme de 1.950€ à titre de dommage et intérêts pour le préjudice subi suite au comportement fautif du bailleur, ayant donné en location un logement non conforme aux normes élémentaires de sécurité et de salubrité et aux normes d'habitabilité;

Elle expose avoir dû vivre dans des conditions inhumaines de la faute du bailleur et qu'elle a souffert de lourds troubles affectant l'appartement qui ont rendu impossible toute jouissance paisible des lieux et lui ont été source de stress permanente (passage du bailleur et d'inconnus à toute heure, présence de rongeurs (des déjections ayant été constatées par le CAFPA), installation électrique non conforme, ...), outre le fait qu'elle s'est vue obligée d'aller à la recherche d'un autre logement;

Il est incontestable que la nullité du contrat de bail est due à une faute imputable au bailleur, ayant instauré ou maintenu une situation infractionnelle en tant que bailleur et que la défenderesse a encouru un préjudice dans la mesure où elle a dû faire appel à plusieurs services en raison de l'inertie de son bailleur et qu'elle s'est vue obligée de déménager (plus tôt que prévu) avec les frais qui s'en suivent, et ce notamment suite à la violation des normes minimales d'habitabilité;

En effet, elle s'est aussi vue obligée d'aller à la recherche d'un autre logement, ce qui implique certaines démarches (recherche de logements libres, prise de rendez-vous, visites, ...), outre le fait qu'elle a dû vivre dans ces conditions peu confortables et qu'elle se trouvait par ailleurs dans une situation vulnérable au niveau social (mère célibataire à faibles ressources financières);

La locataire a droit au dédommagement intégral de son préjudice;

La victime de la non-exécution fautive doit être dédommée pour le préjudice subi qui n'est réparé ni par la résolution, ni par les restitutions infligées (S. STIJNS, S. JANSEN et F. PEERAER, Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht, in Handboek Algemeen Huurrecht, Die Keure, 2015, p. 740, n° 62);

Dès lors, une indemnité, tenant compte de la durée et des circonstances de l'occupation, fixée *ex aequo et bono* à 3 mois de loyer, soit à 1.950€, doit être accordée à la défenderesse;

4. Quant à la demande du bailleur d'une indemnité d'occupation et les charges:

4.1. Le bailleur estime, à titre subsidiaire, qu'une indemnité d'occupation est due et qu'elle devrait être équivalente au montant du loyer, dans la mesure où celle-ci devrait refléter l'avantage dont a bénéficié la locataire en termes d'hébergement durant l'exécution du contrat annulé;

A suivre ce raisonnement du bailleur que l'indemnité d'occupation devrait être équivalente au montant

du loyer, il suffirait pour un bailleur de mettre en location un appartement qu'il ne peut mettre en location, pour ainsi quand-même obtenir, en cas de procédure, des indemnités d'occupation égales au loyer pour un bien qu'il n'aurait, dès le départ, pu mettre en location et d'ainsi contourner la législation d'ordre public;

Cependant, même au cas où un contrat de bail a été annulé, ceci n'empêche pas que le bailleur puisse prétendre à une indemnité d'occupation (Cass., 10 mai 2012, R.W., 2013, p. 985);

Le montant de cette indemnité est fixé par le juge qui prend en compte la valeur locative des lieux en fonction de l'état des lieux (Tribunal civil de Bruxelles, 4 mars 2010, *Res jur. Imm.*, 2010, p. 353);

Ceci implique que ce montant ne correspond pas nécessairement au montant du loyer (B. Kohl, *Actualités en droit du bail*, Vol. 147, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 59);

Le bailleur soutient d'ailleurs aussi que la défenderesse serait redevable d'une somme de 1.050€ à titre de charges;

4.2. D'une part, la défenderesse estime qu'aucune indemnité d'occupation, qu'elle évalue à 200€/mois, serait due pour la période du 01.04.18 au 09.08.18 étant donné qu'elle n'a pas occupé le bien pendant cette période et que la théorie de l'enrichissement sans cause ne pourrait s'appliquer pour cette période;

D'autre part, la défenderesse estime qu'il faut tenir compte d'un loyer de 650€, étant donné que la somme de 150€ réclamée à titre de charges est excessive et que le contrat de bail mentionne aussi que «Le sous-locataire remboursera au locataire principal sur justificatif les charges, taxes, et impôts lui incombant au pro rata de la surface occupée et suivant les augmentations de consommation sur la période occupée par le sous-locataire. Il s'oblige également à acquitter toute consommation personnelle (eau, gaz, électricité, téléphone) et tout abonnement y afférent» et qu'en réalité le montant de 150€ ne correspond ni à une provision, ni à un forfait et qu'il s'agit d'une manière détournée de justifier un loyer de 650€ toutes charges comprises;

Elle attire aussi l'attention sur le fait qu'en le contrat de bail entre son bailleur et les propriétaires, une somme de 135€ (en partie une provision et en partie un forfait) est prévue à titre de charges pour le rez-de-chaussée avant et arrière, de sorte qu'un forfait ou une provision de 150€, uniquement pour le côté avant, est sans commune mesure;

4.3. Or, il y a lieu de considérer que l'occupation du bien porte sur la période du 01.04.18 jusqu'au 30.06.19, nonobstant le fait que la défenderesse n'y serait pas venue habiter dès le début du bail;

Vu les conditions dans lesquelles ce bail a été conclu (mise en location d'un appartement non conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'habitabilité, ne permettant pas à la locataire d'en avoir la jouissance paisible, ayant annoncé des travaux de privatisation sans les avoir réalisées, ...), nous évaluons *ex aequo et bono* l'indemnité d'occupation moyenne à 250€/mois, soit à 50 % du loyer demandé, le bailleur ne pouvant aucunement profiter du fait qu'il a mis en location un bien ne correspondant pas aux prescrits légaux;

Dans le cas d'espèce, accorder plus que 250€/mois à titre d'indemnité d'occupation, ne serait pas de nature à décourager le bailleur de procéder comme il l'a fait (et comme il semble déjà avoir fait par le passé vu qu'une autre habitante précédente est citée en les courriels entre parties (Krystyna)), il serait

inadmissible qu'il puisse ainsi profiter de revenus auxquels il ne pouvait prétendre dans ces conditions dès la mise en location, outre le fait que la locataire se trouvait dans une situation de vulnérabilité, soit une situation précaire sur le plan social et financier;

Dans un premier temps, la défenderesse invoquait en fait l'exception d'inexécution, la non-exécution fautive des obligations du bailleur et le fait qu'elle subissait des désagréments auxquels le bailleur n'a remédié et il ne peut être reproché à la défenderesse de ne plus avoir payé les derniers mois de loyer vu les désagréments rencontrés;

En matière de contrats synallagmatiques, l'exception d'inexécution est un principe général de droit (Cass. (1ère Ch.), 6 mars 1986, R.C.J.B, 1990, p. 559, note) et conformément à la Jurisprudence de la Cour de cassation : « Dans un contrat synallagmatique, chaque partie qui prouve que son cocontractant est resté en défaut d'exécuter ses engagements contractuels a la possibilité, eu égard à l'interdépendance des engagements réciproques, de suspendre l'exécution de son propre engagement et d'en reporter l'exécution tant que la partie adverse ne satisfait pas à ses propres engagements. Le principe général du droit relatif à l'exception d'inexécution permet au contractant de procéder, sans l'intervention du juge, à la suspension de l'exécution de ses propres engagements. Le juge est tenu d'examiner si la partie qui invoque l'exception d'inexécution prouve que son cocontractant est resté en défaut d'exécuter son engagement synallagmatique et si l'exception n'a pas été invoquée en dehors des limites de l'interdépendance des obligations réciproques ». (Cass. 24.09.2009, C.080346.N/1);

Au sujet des charges, le bailleur a l'obligation de produire les documents établissant les dépenses: en effet, en vertu de l'art. 1728 ter § 1 du Code civil «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. ... »;

Il ne peut être déduit du contrat de bail que les charges étaient fixées forfaitairement, compte tenu de la mention (ultérieure) à la mention du montant de 150€, que le sous-locataire remboursera au locataire principal sur justificatif les charges, taxes et impôts;

Selon l'art. 1162 du Code civil, «Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé, et en faveur de celui qui a contracté l'obligation»;

Aucun document, aucun décompte, n'ayant été produit à ce sujet, une somme provisionnelle de 70€/mois peut être prise en considération à titre de charges, depuis l'emménagement effectif au mois d'août 2018, en attendant la présentation d'un décompte et des justificatifs et il y a, dès lors, lieu de réserver à statuer quant au surplus éventuel des charges;

Par conséquent, le décompte entre parties se présente comme suit :

Sommes perçues par le bailleur, à restituer:	4.850€
Indemnité due par le bailleur:	1.950€
- l'indemnité d'occupation dont la défenderesse reste redevable (15 x 250€):	- 3.750€
- provision pour charges (11 x 70€) :	- 770€
Solde dû par le bailleur à la défenderesse:	2.280€

5. Quant aux dépens et l'indemnité de procédure:

Vu ce qui précède, vu la nullité du contrat de bail, le bailleur est condamné au paiement des dépens, y compris l'indemnité de procédure, évaluée à la somme de 1.080€;

Il résulte des éléments de la cause que la demande est recevable et fondée comme précisé au dispositif ci-après.

Décision

Nous, juge de paix, statuant contradictoirement;

Déclare les demandes principales de la partie demanderesse recevables et fondées dans la mesure ci-après;

Déclare les demandes reconventionnelles de la partie défenderesse recevables et fondées dans la mesure ci-après;

Déclare le bail du 01.04.18 entre parties, ayant pris cours le 01.04.18 et portant sur un rez-de-chaussée avant d'un immeuble situé à [redacted] nul et de nullité absolue;

Condamne Monsieur [redacted] après compensation des sommes dues entre parties, au paiement de la somme de 2.280€ à Madame [redacted];

Réserve à statuer quant au surplus éventuel des charges;

Condamne Monsieur [redacted] à l'intérêt judiciaire et aux dépens;

Taxe les dépens jusqu'ores dans le chef de Monsieur [redacted] à:	
- requête:	40,00 €
- la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne :	20,00 €
- indemnité de procédure:	<u>1.080,00 €</u>
	1.140,00 €

Taxe les dépens jusqu'ores dans le chef de Madame [redacted] à:	
- Indemnité de procédure:	1.080,00 €

Autorisons l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant tout recours et sans caution, ni offre de cantonnement;

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du mardi vingt-sept août deux mille dix-neuf de la Justice de paix du canton de Saint-Gilles, par [redacted], Juge de paix, assistée de [redacted], greffier délégué.

Le greffier délégué,

[redacted signature]

Le juge de paix,

[redacted signature]

No. rôle :
No. rép. :



En cause :



dernier feuillet

Copie non signée,

Dispense de droit de greffe
(art. 280,2 Code. Enr.)
Copie en exécution
de l'article 792 du C. jud.