**Expédition****Titre européen**

Numéro de répertoire <b>2021 / 3678</b>	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé <b>10 décembre 2021</b>	le €  DE:	le €  DE:	le €  DR:
Numéro de rôle <b>19A1193</b>			

ne pas présenter au receveur

Justice de paix  
du canton d'  
Etterbeek

**JUGEMENT**  
**Après délibéré**

Présenté le

Non enregistrable

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

- [REDACTED] C. [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domiciliée à [REDACTED]  
[REDACTED]

ayant pour avocat Maître Johan Thys, dont les bureaux sont situés à 1050 Ixelles, Avenue Louise 363  
BTE 4

**partie demanderesse**

- **Société anonyme IMMOBILIERE** [REDACTED] inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises  
sous le numéro [REDACTED], qui a son siège social à [REDACTED]  
[REDACTED] ayant pour avocat Maître Coline Aron loco Maître Dominique Gérard, dont les bureaux  
sont situés à 1060 Saint-Gilles, Rue de la Source 68

**partie demanderesse en intervention forcée et garantie**

- [REDACTED] C. [REDACTED], ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domicilié à [REDACTED]  
[REDACTED]

- **LA S.A. IMMOBILIERE** [REDACTED] inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le  
numéro [REDACTED] qui a son siège social à [REDACTED]

ayant pour avocat Maître Coline Aron loco Maître Dominique Gérard, dont les bureaux sont situés à  
1060 Saint-Gilles, Rue de la Source 68

- [REDACTED] D. [REDACTED] décédée [REDACTED] dont l'instance est reprise par la s.a.  
**Immobilière** [REDACTED] (citation en reprise d'instance du 22 juin 2020)

**parties défenderesses**

- **Société privée à responsabilité limitée** [REDACTED] inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le  
numéro [REDACTED] qui a son siège social à [REDACTED]

ayant pour avocat Maître Briec Golenvaux loco Maître Frédéric Gauche, dont les bureaux sont  
situés à 1300 Wavre, Place de l'Hôtel de Ville 15-16

- **Société privée à responsabilité limitée** [REDACTED] inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le  
numéro [REDACTED] qui a son siège social à [REDACTED]

ayant pour avocat Maître Briec Golenvaux loco Maître Frédéric Gauche, dont les bureaux sont  
situés à 1300 Wavre, Place de l'Hôtel de Ville 15-16

**parties défenderesses en intervention forcée et garantie**

### Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 2 mai 2019.

Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

Vu le jugement avant dire droit (3678/2021) du 6 juin 2019;

Le juge de paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été appliquée.

A l'audience du 28 septembre 2021 l'affaire fut plaidée, les parties ont déposé leur dossier et ensuite celle-ci a été tenue en délibéré.

### Motivation

#### 1.Contexte :

Le 17 décembre 2013, les parties ont conclu un contrat de bail de résidence principale ayant pour objet l'appartement situé à [REDACTED]

Ce bail était consenti pour un terme d'un an, prenant cours le 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour s'achever le 31 décembre 2014. Il a été reconduit tacitement d'année en année conformément à l'article 3 du contrat de bail. Le loyer s'élevait à 850,00 €. Un montant forfaitaire de 50,00 € par mois devait être payé pour les charges communes.

[REDACTED] (locataire) reproche à l'Immobilière [REDACTED] et à [REDACTED] C [REDACTED] c'est-à-dire aux bailleurs (cette qualité étant toutefois contestée par [REDACTED] C [REDACTED] l'insalubrité des lieux loués.

L'Immobilière [REDACTED] impute l'humidité des lieux aux travaux effectués dans le bâtiment contigu, situé [REDACTED] ce qui explique l'intervention (forcée) de la s.r.l. [REDACTED] et la s.r.l. [REDACTED]

#### 2.Actes introductifs - jonction pour connexité :

Le 2 mai 2019, [REDACTED] C [REDACTED] a déposé une requête introductive d'instance à l'encontre de [REDACTED] D [REDACTED] et de [REDACTED] C [REDACTED] (RG 19A1193), tendant à obtenir :

- leur condamnation au paiement d'une indemnité pour troubles de jouissance de 450 € par mois depuis le 16 juin 2017
- la suspension du paiement des loyers à venir
- la modification du système de calcul des charges, afin qu'elles correspondent à la consommation réelle et ne soient plus calculées de façon forfaitaire

Le 6 juin 2019, la justice de paix d'Etterbeek a rendu un jugement avant dire droit : le bail est résilié au 31 décembre 2019, tous droits des parties saufs et [REDACTED] C [REDACTED] doit quitter les lieux pour le 31 décembre 2019 au plus tard (RG 19A1193).

Le 30 septembre 2019, [REDACTED] est décédée.

Le 22 juin 2020, [REDACTED] C [REDACTED] a cité la s.a. Immobilière [REDACTED] en reprise de l'instance mue à l'encontre de [REDACTED] D [REDACTED] (RG 20A1271).

Le 29 septembre 2020, la s.a. Immobilière [REDACTED] a cité en intervention forcée et garantie la s.r.l. BEX [REDACTED] et la s.r.l. BEK [REDACTED].

En cas d'intervention agressive, un lien de connexité doit exister avec la demande principale.

Dans la mesure où [REDACTED] C [REDACTED] reproche à [REDACTED] C [REDACTED] et à l'Immobilière [REDACTED] l'insalubrité des lieux loués, et où ces derniers imputent l'humidité de ces lieux aux travaux effectués dans le bâtiment contigu par la s.r.l. [REDACTED] et la s.r.l. [REDACTED], la demande principale et la demande incidente présentent ce lien de connexité.

Il y a donc lieu de joindre les affaires connues sous les numéros RG 19A1193 et RG 20A1271.

### 3. Jugement avant dire droit du 6 juin 2019 - rectification d'une erreur matérielle :

[REDACTED] C [REDACTED] précise que le jugement du 6 juin 2019 contient une erreur en ce qu'il la condamne : « (...) aux intérêts judiciaires et aux dépens, ces derniers liquidés à ce jour, dans le chef de la partie demanderesse à :

Contribution au fond d'aide :	20,00 €
Total :	20,00 € »

Par ce jugement, le tribunal statuait avant dire droit, tous droits des parties saufs et a acté la résiliation du bail à la demande conjointe des parties.

Ce jugement du 6 juin 2019 sera donc corrigé en vertu de l'article 794 du Code judiciaire en ce qu'il a condamné [REDACTED] C [REDACTED] aux intérêts judiciaires et aux dépens, alors que le juge de paix statuait tous droits saufs.

Les autres parties ne s'opposent pas à la demande de rectification.

Le dispositif du jugement du 6 juin 2019 doit donc se lire comme suit :

« Le Tribunal,

Avant dire droit, tous droits des parties saufs,

Déclare résilié le bail avenü entre parties relatif au bien loué sis à [REDACTED] pour le **31 décembre 2019**.

Pour autant que de besoin, condamne la partie demanderesse à quitter les lieux précités, à les libérer et les remettre à la libre et entière disposition de la partie défenderesse pour le **31 décembre 2019 au plus tard**.

*Dit qu'à défaut de ce faire par la partie demanderesse dans le délai imparti, la partie défenderesse est dès à présent et pour lors, autorisée à faire expulser la partie demanderesse de cet immeuble, ainsi que tous occupants de son chef, et à faire mettre ses meubles et ses effets mobiliers sur le carreau, par le premier huissier de justice à ce requis, au besoin avec l'aide de la force publique et ce à partir du 2 janvier 2020.*

*Renvoie l'affaire au rôle général pour le surplus de la demande.*

*Déclare le présent jugement exécutoire par provision. »*

4. Les demandes, telles que formulées dans les dernières conclusions :

■ C ■ (conclusions additionnelles et de synthèse)

→ Condamner solidairement et in solidum l'imobilière ■ et ■ C ■ au paiement de 20.400 € à titre de trouble de jouissance, sous déduction d'un montant de 2.118,44 € à titre d'arriéré de loyers non payés

→ Résolution du contrat de bail aux torts de l'imobilière ■ et ■ C ■

→ Condamnation solidaire et in solidum de l'imobilière ■ et ■ C ■ au paiement de 640,00 € (frais de déménagement)

→ 1 € provisionnel à titre de dommages et intérêts en raison de ses soucis de santé dus à l'insalubrité du logement

→ Les charges forfaitaires doivent être converties en charges réelles à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017

→ ■ C ■ n'est redevable que de 424,74 € à l'imobilière ■ et ■ C ■ pour les charges réelles des années 2017 à 2019.

→ Ordonner la libération à son profit de la garantie locative

→ Rectifier l'erreur matérielle dans le jugement avant dire droit du 6 juin 2019 ayant condamné ■ C ■ aux intérêts judiciaires et aux dépens

L'Imobilière ■ et ■ C ■ (conclusions de synthèse)

→ Déclarer non fondée la demande de ■ C ■

→ A titre subsidiaire, condamner les SRL ■ et ■ in solidum, ou l'une à défaut de l'autre, à les garantir de toute condamnation pour trouble de jouissance dû à l'humidité et à la moisissure dans le logement depuis janvier 2017

→ Ordonner à leur profit la libération de la garantie locative, dont le montant s'élève à 1.700 €

→ Condamner ■ C ■ à payer la somme de 2.118,44 € à titre d'arriérés de loyers et de charges impayés (soit 3.818,44 € - la garantie locative)

SRL ■ et SRL ■ (ultimes conclusions de synthèse) :

→ Dire les demandes de l'Imobilière ■ irrecevables, à tout le moins non fondée

5.Recevabilité de l'action d' [REDACTED] C [REDACTED] en tant qu'elle est dirigée à l'encontre de [REDACTED] C [REDACTED] et de la s.a. Immobilière [REDACTED] :

5.1.Le contrat est signé (en sa dernière page) par [REDACTED] C [REDACTED] et [REDACTED] C [REDACTED]

En première page du contrat, sont mentionnés en tant que bailleurs :

« Madame [REDACTED] D [REDACTED] domiciliée (...)

Et

Monsieur [REDACTED] C [REDACTED] domicilié (...), mandataire »

5.2 [REDACTED] C [REDACTED] précise que l'Immobilière [REDACTED] (et non lui) est propriétaire de l'appartement, de sorte que l'action d' [REDACTED] C [REDACTED] ne peut pas être dirigée contre lui.

Le 21 janvier 2020, l'avocat d' [REDACTED] C [REDACTED] a interrogé l'étude du notaire [REDACTED] sur l'identité du propriétaire de l'immeuble, à la suite du décès de [REDACTED] D [REDACTED] en date du 30 septembre 2019.

Le notaire répondit le 23 janvier 2020 que le propriétaire de l'immeuble était la s.a. Immobilière [REDACTED]

Le 22 juin 2020 [REDACTED] C [REDACTED] a cité la s.a. Immobilière [REDACTED] en reprise de l'instance mue à l'encontre de [REDACTED].

La s.a. Immobilière C [REDACTED] ne conteste pas avoir recueilli les obligations de bailleusesse de [REDACTED] D [REDACTED]

5.3 [REDACTED] C [REDACTED] est l'administrateur délégué de la s.a. Immobilière [REDACTED]

Lors de l'audience du 6 juin 2019, il a été acté au procès-verbal que [REDACTED] C [REDACTED] représentait [REDACTED] D [REDACTED] (sa grand-mère).

[REDACTED] a entretenu une situation confuse sur la qualité en laquelle il intervenait.

Il ne précise pas en première page du bail qui est son mandant. Il signe en dernière page du bail en nom propre.

C'est à tort que les parties pensent que seul un propriétaire peut être considéré comme partie bailleusesse. Le bail portant sur le bien d'autrui est autorisé.

En effet, ce contrat a pour objet essentiel de concéder au preneur l'usage et la jouissance de la chose louée. Le bailleur est tenu d'une obligation de faire et non de donner.

L'inexécution éventuelle de cette obligation ne donne lieu qu'à des dommages-intérêts. Mais cette obligation n'en est pas moins née.

5.4.L'action d' [REDACTED] C [REDACTED] est donc recevable en tant que dirigée à l'encontre de [REDACTED] C [REDACTED] et de la s.a. Immobilière [REDACTED]

6.Recevabilité de la demande incidente de la s.a. Immobilière [REDACTED] à l'encontre de la s.r.l. [REDACTED] et la s.r.l. [REDACTED]

Le 28 novembre 2016 (acte authentique), la srl [REDACTED] a acquis le bien contigu : [REDACTED]

Le 6 novembre 2018, la srl [REDACTED] (tréfoncier) a déclaré par acte notarié renoncer pour une durée de 10 ans à l'accession sur les constructions et ouvrages qui seront érigées par la srl [REDACTED] (superficiaire) à partir de la dalle de béton se trouvant au niveau du plafond du premier étage.

La srl [REDACTED] a entamé dans le courant du mois de mai 2019 des travaux de gros œuvre consistant à ériger trois niveaux d'appartements au-dessus de la propriété de la srl [REDACTED].

Dans le cadre de ce chantier, une dalle fut placée en septembre 2019 à la verticale contre l'immeuble contigu du n°22, à la hauteur de l'appartement occupé par [REDACTED]

Peuvent être demandeurs ou défendeurs dans le cadre d'une action fondée sur la théorie des troubles de voisinage, tous ceux qui en vertu d'un droit réel ou personnel, disposent sur un bien immeuble d'un droit de jouissance. Entre dans ce champ d'application le superficiaire.

L'Immobilière [REDACTED] est propriétaire du n° [REDACTED]. La srl BEKZ est superficiaire des appartements du n° [REDACTED] (deuxième, troisième et quatrième étages) adossés au n° [REDACTED].

La srl [REDACTED] n'est pas impliquée dans cette édification.

L'action en intervention forcée et garantie de l'Immobilière [REDACTED] est donc recevable à l'égard de la srl [REDACTED] mais irrecevable à l'égard de la srl [REDACTED].

7. Etat du bien loué :

*7.1. Thèse des parties :*

[REDACTED] se plaint de l'insalubrité des lieux et fait référence aux décisions administratives rendues par la commune et la région. Elle réclame la résolution judiciaire du bail et des dommages et intérêts à charge des bailleurs.

L'immobilière [REDACTED] souligne qu'entre le 1/1/2014 et le 7/1/2017, elle n'aurait reçu aucune plainte de la part d'[REDACTED]. Ce n'est que le 7 janvier 2017 que cette dernière se plaint pour la première fois de l'état de l'appartement. L'immobilière a procédé à l'achat et l'installation d'une nouvelle chaudière en novembre 2017. Par ailleurs, les caractéristiques de l'isolation des châssis ne se seraient pas dégradées en l'espace de 3 ans, [REDACTED] ayant accepté les lieux lors de leur prise de possession.

*7.2. Constatations administratives :*

Plusieurs logements de l'immeuble ont fait l'objet d'une visite d'inspection de l'Observatoire du Logement de la commune d'Etterbeek à la suite de plaintes récurrentes des locataires. L'inspecteur constata :

- la présence de déjections de rongeurs dans les caves ainsi que dans l'appartement d'[REDACTED]

- la présence d'humidité d'infiltration dans le logement d' [REDACTED]

Il signale que les occupants de l'immeuble se plaignent du fait que le système d'ouverture électronique de la porte d'entrée de l'immeuble tombe régulièrement en panne.

Un attestation de conformité de l'installation électrique a vainement été demandée au bailleur.

Le 25 septembre 2018, le bourgmestre d'Etterbeek a adopté un arrêté déclarant l'immeuble temporairement inhabitable.

Afin de lever cet arrêté, les travaux d'assainissement et de mise en conformité suivants devaient être effectués et une visite de contrôle devra être organisée :

Pour l'immeuble et les communs :

- solutionner le problème de fixation du luminaire situé au plafond du palier du premier étage afin d'éviter tout risque de chute sur les locataires
- solutionner le problème de rongeurs présents dans l'immeuble en faisant appel à une société spécialisée
- veiller à ce que la porte d'entrée de l'immeuble s'ouvre et se ferme correctement et installer une poignée anti-panique permettant son ouverture en cas de défaillance du système d'ouverture
- fournir une attestation de conformité pour l'ascenseur

Pour chaque logement :

- installer un détecteur de fumée dans toute pièce reliant la ou les chambres à coucher et la porte de sortie du logement, conformément à l'arrêté gouvernemental de la région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004
- mettre en conformité les installations électriques domestiques et fournir une attestation de conformité émanant d'un organisme de contrôle agréé
- déterminer et solutionner l'origine des problèmes d'humidité et assainir les parties touchées
- Veiller à ce que les châssis de fenêtre soient en bon état et étanches en position fermée

Le 21 janvier 2019, l'Inspection Régionale du Logement a effectué une visite des lieux.

Le 8 février 2019, l'inspection Régionale du Logement a mis en demeure [REDACTED] :

- d'effectuer des travaux de mise en conformité de l'installation électrique et de l'installation de distribution de gaz,
- de pourvoir le hall d'entrée d'un détecteur de fumée
- de procéder à un traitement d'éradication des rats et/ou souris dans tout l'immeuble
- de procéder aux travaux d'éradication des contaminations fongiques
- de pourvoir la chambre à coucher, la cuisine et la salle de bain d'un système de ventilation conforme
- de pourvoir les pièces privatives du logement accessibles depuis l'extérieur, les locaux

communs ainsi que l'entrée de l'immeuble de portes munies d'une serrure en état de fonctionnement

Le 8 avril 2019, l'Observatoire du Logement de la commune d'Etterbeek effectue une nouvelle visite de l'immeuble, et dans un rapport du lendemain, mentionne que les défauts dans le logement d'■■■■ C■■■■ constatés dans la mise en demeure de l'Inspection Régionale du logement sont encore présents. Les travaux n'ont pas été entamés et le logement présente notamment un problème d'humidité. Les murs sont toujours recouverts de moisissures.

Le 12 avril 2019, le Bourgmestre d'Etterbeek déclare l'immeuble et les logements d'■■■■ C■■■■ ainsi que ceux des ■■■■■ insalubres mais améliorables et donne ordre à ■■■■■ C■■■■ d'effectuer les travaux de conformité :

- dans un délai de 15 jours en ce qui concerne l'installation électrique, le système de chauffage, le parlophone, les détecteurs de fumée
- Et dans un délai de 3 mois, en ce qui concerne les points de chauffage, les travaux de sécurisation des plafonds et des sols des communs et du pallier du premier étage, les problèmes d'humidité du logement d'■■■■ C■■■■, la porte d'entrée et les corps de chauffage.

L'arrêté mentionne dans ses considérations préalables que :

- les problèmes d'humidité mentionnés dans la mise en demeure de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement sont toujours présents
- aucune attestation de conformité n'a été délivrée pour le tableau électrique
- le logement présente un problème important d'humidité entraînant l'apparition de moisissures nocives pour la santé de ses occupants

Le 28 janvier 2020, ■■■■■ C■■■■ a quitté les lieux.

Le 22 avril 2020, l'Inspection Régionale du Logement notifie à ■■■■■ C■■■■ une interdiction de location de l'appartement, dans la mesure où il n'a pas remédié à la plupart des défauts.

Ces différents rapports démontrent de façon motivée et objective que l'appartement loué est atteint de défauts structurels qui empêchent toute occupation résidentielle. ■■■■■ C■■■■ n'a pas contredit ces rapports et n'a pas introduit de recours contre l'interdiction de location.

#### 8. Sort du bail et responsabilité de l'insalubrité du bien loué :

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement. Cette condition s'apprécie à tout moment. Lorsque la non-conformité du bien est décrétée par la Direction de l'Inspection du Logement, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction est caduc de plein droit (article 219 §4 du Code bruxellois du Logement).

Cette caducité opère pour l'avenir. Elle ne fait pas obstacle à une demande de résolution judiciaire pour inexécution fautive et à une demande de dommages et intérêts, ce qui implique la démonstration de la responsabilité des défauts.

L'Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 (modifié par l'arrêté du 9 mars 2006) détermine les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Il ressort des inspections et rapports administratifs que l'installation électrique et l'installation de distribution de gaz de l'immeuble est dangereuse.

Le logement est affecté d'une humidité permanente qui occasionne des détériorations visibles sur les murs.

Le logement et les communs présentent des attaques par champignons et rongeurs, dangereux pour la santé des habitants.

Ces normes qualitatives ont été enfreintes parce que le bailleur a manqué à son obligation d'effectuer les réparations d'entretien autres que locatives. Le bailleur doit par ailleurs garantir au preneur pour tous les vices ou défauts qui en empêchent l'usage. Le bail est donc résolu à ses torts.

#### 9. Dommages et intérêts :

Le préjudice d'■■■■ C■■■■ s'établit comme suit :

Trouble de jouissance du 1/1/2017 au 31/12/2018 : 24 mois x 850 € x 50 % = **10.200 €**

Cette évaluation correspond à la réalité du préjudice subi. L'appartement était (est) dans un état important d'insalubrité et de dangerosité.

Rétrocession de la totalité des loyers entre le 1/1/2019 et le 31/12/2019 : ■■■■ C■■■■ estime que la caducité rétroagit à la date de la plainte, ce qui est inexact. Le Code bruxellois du Logement prend en considération le moment où le logement est frappé d'une interdiction par l'Inspection Régionale du Logement, soit le 22 avril 2020 (article 219), sans préjudice des dommages et intérêts.

Pour l'année 2019, il y a donc lieu d'octroyer à ■■■■ C■■■■ une indemnité pour trouble de jouissance, évaluée à 50 % du loyer : 12 mois x 850 € x 50 % = **5.100 €**

Les deux parties demandent de déduire un arriéré de loyers et de charges de : - **2.118,44 €**

Frais de déménagement : **640,00 €** ex aequo et bono. Cette évaluation est modérée et donc acceptée.

Soucis de santé occasionnés par l'insalubrité du logement : 1 € provisionnel. Ce poste est rejeté. ■■■■ C■■■■ a eu le temps de chiffrer son préjudice. Elle ne demande par ailleurs pas la désignation d'un expert-médecin, chargé d'évaluer contradictoirement ce préjudice.

Elle demande enfin de convertir les charges communes forfaitaires (50,00 € par mois - article 9 du bail) en charges réelles à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017. L'article 224§2 du Code bruxellois du Logement autorise pareille conversion sur base de l'évolution des dépenses réelles. ■■■■ C■■■■ a effectué un calcul de ces charges sur une base réelle et arrive à la conclusion qu'elle n'est redevable que de la somme de 424,74 €, alors qu'elle a payé 36 montants de 50,00 € = 1.800,00 €.

Les bailleurs estiment que les pièces justificatives qu'ils produisent font apparaître un montant

supérieur au décompte réel d' [REDACTED]

Seule une partie des pièces est produite. Certaines pièces concernent des frais qui n'incombent pas aux locataires. Le montant de 50,00 € par mois n'est pas atteint par les montants renseignés par ces pièces. Il faut privilégier une estimation réelle des charges locatives. L'Immobilière [REDACTED] et [REDACTED] n'analysent pas le calcul d' [REDACTED]

L'Immobilière [REDACTED] et [REDACTED] sont condamnés au remboursement de la somme de 1.800,00 € - 424,74 € = **1.375,26 €**

Total : 10.200,00 € + 5.100,00 € - 2.118,44 € + 1.375,26 € = **14.556,82 €**

[REDACTED] ne demande pas d'intérêt moratoire.

Elle demande en revanche la condamnation solidaire de l'Immobilière [REDACTED] et de [REDACTED] ce qu'ils ne contestent pas.

#### 10. Demande en intervention forcée et garantie à l'égard de la srl [REDACTED] :

Ce n'est qu'à partir de mai 2019 que des travaux ont été effectués dans l'immeuble contigu.

Des inconvénients mineurs ont été subis par [REDACTED] du fait de ce chantier.

Par ailleurs, l'appartement qu'elle occupait présente une fragilité et une réceptivité anormale et préexistante à ce trouble mineur.

Sans l'infiltration due à la dalle adossée à l'appartement occupé par [REDACTED] le préjudice qu'elle a subi du fait de l'insalubrité de l'appartement qu'elle occupait se serait produit de la même manière ou de façon quasiment identique.

La demande en intervention forcée et garantie est non fondée à l'égard de la srl [REDACTED]

#### 11. Dépens :

Les parties conviennent d'évaluer l'indemnité de procédure au montant de base afférant aux demandes se situant entre 20.000 € et 40.000 €, soit l'indemnité indexée depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021 à 2.600,00 €

#### 12. Cantonnement :

L'Immobilière [REDACTED] et [REDACTED] demandent de maintenir la possibilité de cantonner le montant de la condamnation, qui serait prononcée à leur encontre.

Toutefois, elles demandent (ainsi qu'[REDACTED]) de libérer la garantie locative. L'article 249 §2 du

Code bruxellois du Logement stipule que le jugement ordonnant la libération de la garantie locative doit être exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

L'Immobilière [REDACTED] et [REDACTED] n'ont donc pas la possibilité de cantonner le montant de leur condamnation.

**Décision**

**Le juge de paix, statuant contradictoirement,**

Joint les affaires connues sous les numéros RG 19A1193 et RG 20A1271.

Corrige le jugement avant dire droit du 6 juin 2019 (RG 19A1193) en ce qu'il a condamné [REDACTED] [REDACTED] aux intérêts judiciaires et aux dépens (article 794 du Code judiciaire).

Le dispositif de ce jugement du 6 juin 2019 doit désormais se lire comme suit :

« *Le Tribunal,*

*Avant dire droit, tous droits des parties saufs,*

*Déclare résilié le bail venu entre parties relatif au bien loué sis à 1040 Etterbeek, [REDACTED] [REDACTED] pour le 31 décembre 2019.*

*Pour autant que de besoin, condamne la partie demanderesse à quitter les lieux précités, à les libérer et les remettre à la libre et entière disposition de la partie défenderesse pour le 31 décembre 2019 au plus tard.*

*Dit qu'à défaut de ce faire par la partie demanderesse dans le délai imparti, la partie défenderesse est dès à présent et pour lors, autorisée à faire expulser la partie demanderesse de cet immeuble, ainsi que tous occupants de son chef, et à faire mettre ses meubles et ses effets mobiliers sur le carreau, par le premier huissier de justice à ce requis, au besoin avec l'aide de la force publique et ce à partir du 2 janvier 2020.*

*Renvoie l'affaire au rôle général pour le surplus de la demande.*

*Déclare le présent jugement exécutoire par provision. »*

Statuant sur la demande principale d' [REDACTED]

Déclare cette demande recevable et partiellement fondée.

Prononce la résolution du contrat de bail de résidence principale du 17 décembre 2013 ayant pour objet l'appartement situé à Etterbeek, [REDACTED] (étage) aux torts de l'Immobilière [REDACTED] et de [REDACTED]

Condamne solidairement l'Immobilière [REDACTED] et [REDACTED] au paiement à [REDACTED] [REDACTED] de la somme de quatorze-mille cinq-cent cinquante-six euros, quatre-vingt-deux eurocents (14.556,82 €).

Ordonne la libération de la garantie locative (dont les parties n'ont pas communiqué les coordonnées) au profit de [REDACTED] C [REDACTED]

Déclare le surplus de la demande de [REDACTED] C [REDACTED] non fondée.

Condamne l'Immobilière [REDACTED] et [REDACTED] C [REDACTED] au paiement des dépens de [REDACTED] C [REDACTED] chiffrés comme suit :

Contribution au Fonds BAJ : 20,00 €

Indemnité de procédure : 2.600,00 €

Statuant sur la demande en intervention forcée et garantie de l'Immobilière [REDACTED]

Déclare cette demande irrecevable à l'égard de la srl [REDACTED] et recevable mais non fondée à l'égard de la srl [REDACTED]

Condamne l'Immobilière [REDACTED] au paiement des dépens de la srl [REDACTED] et de la srl [REDACTED] chiffrés comme suit :

Indemnité de procédure : 2.600 €

Déclare le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cautionnement, et ce conformément à l'article 249 du Code bruxellois du logement.

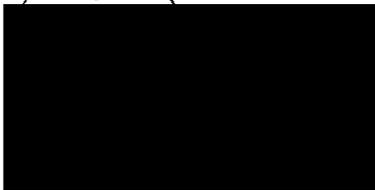
Condamne l'Immobilière [REDACTED] inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro [REDACTED] et [REDACTED] C [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED] solidairement au droit de mise au rôle de 50,00 € dans le dossier 19A1193.

Condamne l'Immobilière [REDACTED] au droit de mise au rôle de 50,00 € dans le dossier 20A1271.

Ces droits de mise au rôle sont à payer sur demande à l'Etat belge.

Ce jugement après délibéré est prononcé contradictoirement à l'audience publique du **10 décembre 2021** de la Justice de paix du canton d' Etterbeek, par le **juge de paix** [REDACTED] assisté du **greffier délégué** [REDACTED]

Le greffier délégué,



Le juge de paix,

