



Justice de paix
du canton de
Forest

No. rôle : 19A1146
No. rép. : 1929/2020

En cause :



Premier feuillet

Copie non signée des minutes déposées au greffe
de la Justice de paix du canton de Forest

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

- [REDACTED], domicilié à [REDACTED]

ayant pour avocat Maître Isabelle Matagne, dont les bureaux sont situés à 1050 Ixelles, Avenue Louise 54

partie demanderesse au principal, défenderesse sur reconvention

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

ayant pour avocat Maître Véronique Van Der Plancke, dont les bureaux sont situés à 1000 Bruxelles, Rue du Congrès 49

partie défenderesse au principal, demanderesse sur reconvention

- **LE CPAS DE FOREST**, dont les bureaux sont établis à 1190 Forest, Rue du Curé 35

ayant pour avocat Maître Nicole Vercammen, dont les bureaux sont situés à 1000 Bruxelles, Chaussée de La Hulpe 110/5

partie intervenant volontairement

Après délibéré :

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 28 octobre 2019. Le greffier a convoqué les parties par pli judiciaire.

Vu les conclusions valant requête en intervention volontaire déposée le 18 février 2020.

Le juge de paix a entendu toutes les parties.

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.

Motivation

I. LE LITIGE.

Le litige concerne un différend entre M. [REDACTED] demandeur, bailleur, et Mme [REDACTED] défenderesse, locataire, concernant un litige locatif. Le CPAS de Forest (ci-après le CPAS) est intervenu à la cause

II. LES FAITS PERTINENTS POUR LA SOLUTION DU LITIGE.

II.A. LES ÉLÉMENTS DU BAIL PEUVENT ÊTRE RÉSUMÉS COMME SUIV :

- lieux loués : appartement [REDACTED] ;
- type de bail : résidence principale du preneur ;
- date de conclusion : 1^{er} septembre 2000 ;
- durée : 1 an, porté à 9 ans et prorogé ensuite ;
- loyer de base : 16.500 BEF, porté à 554 € à partir du mois de janvier 2019 ;

II.B. LES FAITS PEUVENT ÊTRE RÉSUMÉS COMME SUIV :

- Le 5 mai 2015, le juge de paix prononça un jugement d'accord aux termes duquel Mme [REDACTED] est condamnée au paiement d'arriérés de loyers de 8.335 € : il fut convenu que le CPAS prenne 5.000 € à sa charge et que le surplus soit payé par versements de 20 € par mois ;
- Le 29 août 2017, Mme [REDACTED] s'est plainte par e-mail de l'état de sa cuisine dans laquelle il y avait des écoulements d'eau usée ;
- durant l'automne 2017, M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] ont correspondu pour tenter de résoudre le problème par des interventions/réparations ;
- le 16 janvier 2018, M. [REDACTED] envoya un premier congé à Mme [REDACTED] expirant le 31 mars 2018 ;
- le 26 janvier 2018, Mme [REDACTED] contesta la validité de ce congé ;
- le 6 février 2018, M. [REDACTED] envoya un second congé à Mme [REDACTED] expirant le 31 août 2018 ;
- le 9 mai 2018, Mme [REDACTED] déposa plainte auprès de l'inspection régionale du logement (ci-après l'IRL) ;
- le 15 mai 2018, M. [REDACTED] se plaignit auprès de Mme [REDACTED] du fait qu'elle n'aurait pas averti le bailleur des fuites qu'elle subissait ;
- le 29 mai 2018, l'IRL visita les lieux loués ;
- le 25 juillet 2018, l'IRL transmet ses constats à M. [REDACTED] et prononça une interdiction immédiate d'occupation des lieux. Le constat relève principalement :
 - a) quelques problèmes en façade et sur la toiture ;
 - b) l'absence de raccordement à la terre de certaines prises électriques ;
 - c) une mauvaise évacuation des gaz brûlés du chauffe-eau ;
 - d) l'absence de ventilation permanente en cave où se trouvent les compteurs de gaz ;
 - e) des infiltrations en cuisine et dans la pièce centrale provenant de l'étage ;

- f) une humidité ascensionnelle dans une des pièces;
- g) l'absence de ventilation de base dans la cuisine;
- h) l'absence de chauffage ou d'installation permettant le raccordement d'un chauffage dans la cuisine, la salle de douche et le séjour à l'arrière gauche du logement;
- En mars/avril 2019, semble-t-il, le plafond de l'appartement s'effondra ;
- en juillet 2019, M. [REDACTED] tenta de faire expulser Mme [REDACTED] par l'intermédiaire de la police en application de la décision de l'IRL, en vain ;
- au mois de septembre 2019, Mme [REDACTED] quitta les lieux loués ;
- le 19 octobre 2019, M. [REDACTED] déposa la requête introductive de cette affaire demandant de "constater la résiliation du bail pour cause de caducité depuis la décision de l'IRL et l'expulsion de Mme [REDACTED]";
- le 9 décembre 2019, les clés furent restituées à M. [REDACTED];
- le 18 février 2020, le CPAS fit intervention volontaire en demandant la restitution des 5.000 € payés en 2015.

III. LES PRÉTENTIONS DES PARTIES.

En vertu de l'article 744, al. 1^{er} 2° du Code judiciaire les conclusions des parties doivent contenir leurs « prétentions » c'est-à-dire, pour celui qui introduit une demande, l'avantage qu'il recherche par l'exercice de son action et pour celui qui se défend sur cette demande le motif pour lequel il ne doit être fait droit à la demande (irrecevabilité, suspension de la demande, non fondement...) (X. Taton et G. Eloy, Structure et contenu des conclusions, chose jugée et mesure d'instruction : nouvelles responsabilités des parties, Le procès civil efficace ?, Bruxelles, Arthémis, 2015, p86).

III.A.M. [REDACTED] DEMANDE EN SUBSTANCE AUX TERMES DU DISPOSITIF DE SES CONCLUSIONS DE SYNTHÈSE :

- En ce qui concerne ses propres prétentions :
 1. de dire la demande initialement formulée recevable mais actuellement sans objet ;
 2. de libérer la garantie locative en paiement de la condamnation de 2015 ;
- En ce qui concerne les prétentions de Mme [REDACTED] :
 1. dire les demandes recevables mais non fondées;
 2. constater que Mme [REDACTED] doit encore une somme de 2.930,84 € à titre d'indemnité d'occupation ;
- En ce qui concerne la demande du CPAS:
 1. dire la demande recevable mais non fondée.

III.B.MME [REDACTED] DEMANDE EN SUBSTANCE AUX TERMES DU DISPOSITIF DE SES CONCLUSIONS ADDITIONNELLES ET DE SYNTHÈSE :

- En ce qui concerne les prétentions de la partie adverse :
 1. dire les demandes recevables mais non fondées
- En ce qui concerne ses propres prétentions :
 1. à titre principal
 - a) prononcer la nullité du bail ;
 - b) condamner M. [REDACTED] à restituer les loyers payés soit 33.632 €.

2. À titre subsidiaire

- a) prononcer la caducité du bail aux torts de M. [REDACTED];
- b) condamner M. [REDACTED] à restituer la somme de 2.904 €;
- c) condamner M. [REDACTED] au paiement d'une indemnité pour perte de jouissance de 150 € par mois entre septembre 2000 et août 2017 et 300 € par mois entre septembre 2018 et juillet 2018 ;

3. en tout état de cause :

- a) la libération de la garantie locative en sa faveur ;
- b) le paiement d'une indemnité de 3.614 €

III.C.Le CPAS DEMANDE EN SUBSTANCE AUX TERMES DU DISPOSITIF DE SES CONCLUSIONS DE SYNTHÈSE :

- En ce qui concerne ses propres prétentions :

1. à titre principal

- a) de condamner M. [REDACTED] au remboursement de la somme de 5.000 € ;

2. À titre subsidiaire

- a) de condamner M. [REDACTED] au remboursement de la somme de 1.660 € ;

IV.DISCUSSION ET MOTIVATION.

Le juge donne ou ne donne pas suite aux demandes formulées par les parties par un jugement dans lequel il motive de manière positive la raison de sa décision (article 149 de la Constitution). Il répond en outre aux moyens développés par les parties dans leurs conclusions conformément à l'article 744 alinéa 1^{er} du Code judiciaire si cette réponse n'est pas déjà contenue dans sa motivation positive (art. 780, al. 1^{er}, 1^o du Code judiciaire).

IV.A.NULLITÉ, CADUCITÉ, RÉOLUTION OU RÉSILIATION DU BAIL.

Mme [REDACTED] et le CPAS estiment que, dans la mesure où les lieux loués sont dans un état non conforme aux normes de salubrité et d'habitabilité tant fédérales que régionales, le contrat de bail est frappé de nullité ou subsidiairement de caducité « aux torts de M. [REDACTED] ». Ils en déduisent une obligation de remboursement des loyers payés depuis sa conclusion ou l'indemnisation d'un trouble de jouissance.

M. [REDACTED] conteste que le bien ait été non conforme lors de sa mise en location, se plaint de l'absence de preuve contradictoire de l'état du bien. Il soutient cependant que la décision de l'IRL du 25 juillet 2018 a privé le bail de son objet et que le bail est caduc à cette date. En tout état de cause, le bail aurait pris fin le 31 août 2018 par l'effet du congé donné le 6 février 2018.

* * *

La lecture de la décision de l'IRL et la consultation des diverses photos déposées au dossier des parties démontrent qu'effectivement le 25 juillet 2018 le bien était impropre à la location.

Cependant, il paraît difficile de prononcer la nullité d'un bail 20 ans après sa conclusion, sur base d'un constat unilatéral établi 18 ans après le début du bail, fut-il établi par une administration. Ceci est d'autant plus vrai que le problème majeur que constituaient les infiltrations provenant de l'étage supérieur n'était pas présent en début de bail.

La nullité sanctionne l'existence même de la convention, c'est dès lors au moment de la conclusion du contrat qu'il faut se reporter pour apprécier si les conditions de la nullité sont réunies, en l'espèce la contrariété à l'ordre public par la transgression de normes de salubrité, d'habitabilité et de sécurité.

Mme [REDACTED] et le CPAS plaident que sur base du constat effectué par l'IRL en 2018, la preuve est rapportée que les lieux étaient dans un état tel qu'ils contrevenaient aux normes en septembre 2000.

C'est à raison que M. [REDACTED] souligne qu'il n'existe aucun élément de preuve datant de l'époque de la conclusion et que le rapport de l'IRL est un constat unilatéral de l'administration. Les constatations faites par l'administration ne sont pas en tant que telles opposables à M. [REDACTED] elles valent comme élément de preuve parmi d'autres.

On peut regretter que Mme [REDACTED] n'ait pris aucune initiative pour faire constater contradictoirement l'état de l'appartement à la suite de ses plaintes.

La pertinence des constats de l'IRL par rapport à l'état de l'appartement en début de bail est d'autant moindre que l'IRL a pris sa décision en 2018 sur base de normes qui ont été adoptées en 2003 (le Code bruxellois du logement et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements) et qui ont été modifiées depuis. Or, le contrat a été conclu avant l'adoption de ces normes. A supposer que certains désordres constatés par l'IRL existaient déjà en septembre 2000, les normes sur base desquels les constats ont été faits n'étaient pas applicables en tant que telles à l'époque.

Si l'on se réfère aux normes fédérales applicables à l'époque (arrêté royal du 8 juillet 1997), Mme [REDACTED] n'apporte pas la preuve qu'elles sanctionnaient une règle d'ordre public. En effet, l'article 2 de la loi sur les baux concernant l'habitation principale du preneur sanctionne le non-respect des règles de sécurité, de salubrité et d'habitabilité par un choix laissé au preneur de réclamer l'exécution de travaux ou demander la résiliation du contrat.

Enfin, il doit être souligné que toute contravention aux normes bruxelloises ne rend pas la convention contraire à l'ordre public. En effet, l'administration chargée du contrôle a la possibilité d'enjoindre au propriétaire de faire les travaux nécessaires en vue de rendre le logement conforme tout en maintenant l'occupation des lieux. Le maintien de l'occupation des lieux dans ce cas démontre bien qu'il ne s'agit pas d'une contrariété à l'ordre public.

En particulier, Mme [REDACTED] ne démontre pas que l'appartement était lors de la conclusion du bail dans un tel état qu'il aurait justifié l'interdiction immédiate de location. En effet, la

problématique la plus importante, c'est-à-dire l'écoulement des eaux à partir de l'étage supérieur n'existait pas à l'époque.

L'absence de critiques de Mme [REDACTED] lors de la procédure introduite en 2015, alors qu'elle était en contact avec le CPAS laisse à penser que l'état de l'appartement n'était pas catastrophique à l'époque.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations que la nullité du contrat ne peut être prononcée pour cause de contrariété à l'ordre public au moment de sa conclusion.

Pour ce qui concerne la caducité, l'article 219 § 4 du Code bruxellois du logement, qui prévoit cette caducité pour les logements dont la mise en location est interdite par l'IRL, n'est pas applicable au cas d'espèce eu égard au fait que les mesures transitoires concernant cette disposition entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018 limitent son application aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur

Cependant, l'interdiction de mise en location fait disparaître juridiquement l'objet du bail et dès lors, selon les principes juridiques généralement admis cette disparition rend la convention caduque.

La caducité intervient formellement le 25 juillet 2018.

IV.B. QUANT AUX DEMANDES DE RESTITUTIONS ET INDEMNISATION.

Le bail n'étant pas nul et ayant sorti ses effets jusqu'au 25 juillet 2018, les demandes de restitution tant de Mme [REDACTED] que du CPAS pour des loyers payés avant cette date ne pourraient être fondées.

Par contre, les loyers payés pour la période postérieure à cette date doivent être restitués, faute de bail justifiant le paiement de ce loyer.

Pour ce qui concerne la période antérieure au 28 juillet 2018, Mme [REDACTED] peut prétendre à une indemnisation pour troubles de jouissance pour autant qu'elle démontre le trouble qu'elle a subi et que M. [REDACTED] en porte la responsabilité.

Il paraît indiscutable que Mme [REDACTED] a subi un trouble à la suite de l'écoulement d'eaux de natures diverses à partir de l'étage supérieur. M. [REDACTED] ne conteste pas qu'il y ait eu des écoulements qui ont finalement abouti à l'effondrement du plafond.

La thèse selon laquelle les troubles seraient dus aux propres manquements de Mme [REDACTED] n'est pas fondée. En effet, on ne voit pas en quoi Mme [REDACTED] pourrait être à l'origine de l'eau provenant de l'étage supérieur.

Ces troubles ressortent de la responsabilité du bailleur qui doit garantir une jouissance paisible des lieux et effectuer les réparations non locatives. M. [REDACTED] affirme d'ailleurs être intervenu, mais manifestement sans mettre fin au trouble.

Les explications données à l'audience selon laquelle tous les écoulements seraient dus à l'attitude irresponsable de l'occupante de l'appartement supérieur ne sont corroborés par aucune pièce du dossier. L'échange de message électronique e-mail en 2017 ne fait pas état de cette problématique.

Compte tenu des éléments du dossier, des photos produites et du contenu du message électronique du 28 août 2017 qui n'a pas été contesté, qui fait état non seulement d'écoulements d'eaux fort étendus mais également d'odeur d'urine, le tout ayant finalement abouti à l'effondrement du plafond (en 2019, il est vrai), le trouble de jouissance moyen peut être évalué très modérément à 50 % du loyer.

En application de l'article 1146 du Code civil et de l'obligation du locataire de dénoncer les désordres au bailleur, il ne peut être octroyé d'indemnisation pour les troubles de jouissance subis qu'à partir du moment où le bailleur a été mis en demeure de remplir ses obligations ou, à tout le moins, que les troubles lui aient été dénoncés.

Dès lors, le trouble de jouissance doit être indemnisé à partir du mois d'août 2017 lorsque les désordres ont été dénoncés. Le mois d'août complet doit être indemnisé, le message électronique du 28 août 2017 ayant manifestement été précédé de messages verbaux.

Après la fin du bail, Mme [REDACTED] a continué à occuper les lieux loués et doit dès lors en principe une indemnité d'occupation. Compte tenu de ce qui est indiqué ci-dessus une indemnité d'occupation limitée à 50 % du loyer est due.

Cette indemnité d'occupation est due jusqu'à la remise des clés au bailleur.

Compte tenu du congé régulièrement donné par M. [REDACTED] mettant fin au bail au 31 août 2018, soit quasi concomitamment avec la caducité du bail et compte tenu de l'occupation des lieux par Mme [REDACTED] contre la volonté du bailleur, il n'est pas dû d'indemnité particulière à la suite de la fin du bail.

Une mensualité de location est due pour le garage loué pour stocker les meubles (convention du 11/08/2018) soit 242 €.

L'indemnité de 500 € postulée pour la perte de meubles à la suite de l'effondrement du plafond n'est cependant pas due eu égard au fait que Mme [REDACTED] n'apporte pas de preuve de cette perte et que l'effondrement s'est produit bien après que le bail ait pris fin que ce soit en application de la caducité ou en application du congé qui a été donné.

IV.C.DÉCOMPTE.

En fonction des principes dégagés ci-dessus, il y a lieu d'inviter les parties à établir des décomptes à la suite desquels une décision de condamnation au paiement de sommes et une décision concernant la libération de la garantie locative pourra être prise.

Décision

Statuant contradictoirement et en premier ressort :

- Sur les demandes principale et reconventionnelle,

Déclarons les demandes recevables et fondées dans la mesure ci-après ;

1. Disons pour droit que le bail litigieux est frappé de caducité à partir du 25 juillet 2018 ;
2. Disons pour droit qu'à partir du 25 juillet 2018 le loyer n'est plus dû ;
3. Disons pour droit que le trouble de jouissance subi par Mme [REDACTED] du 1^{er} août 2017 au 25 juillet 2018 se chiffre à 50 % du loyer ;
4. Disons pour droit que l'indemnité d'occupation due par Mme [REDACTED] après le 25 juillet 2018, jusqu'à la restitution des clés est de 50 % de la valeur du loyer ;
5. Disons pour droit que Mme [REDACTED] a droit à une indemnisation de 242 € pour la location d'un garage ;
6. Invitons les parties à établir le décompte des sommes dues en tenant compte des loyers/indemnités d'occupation effectivement payés ;
7. Réserveons à statuer pour le surplus.

- Sur la demande en intervention,

Déclarons la demande recevable, mais non fondée.

En déboutons le CPAS .

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du **mardi six octobre deux mille vingt** de la Justice de paix du canton de Forest, par [REDACTED] **juge de paix**, assisté de [REDACTED] greffier en chef.

Le greffier en chef,

[REDACTED]

Le juge de paix,

[REDACTED]