



Inclus BDD

	Expédition		Titre européen
Numéro de répertoire 2020 / 2347	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 1 avril 2020	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 18A2370_8/8			

sd

ne pas présenter au receveur

Justice de paix du canton d'Ixelles

JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

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

- [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domicilié pour les besoins de la présente à [REDACTED]

ayant pour avocat Maître Cédric Lorent, dont les bureaux sont situés à 1050 Ixelles, Avenue Louise 162 BTE 3

partie demanderesse au principal, partie défenderesse sur reconvention

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

ayant pour avocat Maître Sibylle Dessain, dont les bureaux sont situés à 1000 Bruxelles, Rue du Congrès 49

partie défenderesse au principal, partie demanderesse sur reconvention

Procédure

La partie [REDACTED] a introduit l'affaire par requête du 30 novembre 2018. Le greffier a convoqué la partie [REDACTED] par pli judiciaire.

Vu l'ordonnance art. 747§1 du C.J. du 08 janvier 2019 ;

Vu l'ordonnance art. 748 du C.J. du 05 août 2019 ;

Vu les conclusions conclusions de la partie [REDACTED] les conclusions de synthèse des parties et les ultimes répliques de la partie [REDACTED] ;

Z

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

1. Les faits

Un contrat de bail de résidence principale a été conclu entre la partie bailleuse, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et la locataire, Madame [REDACTED] [REDACTED] en pour une durée d'un an, partant le 15 octobre 2011, concernant la maison arrière [REDACTED]

Le loyer mensuel était de 635 € avec une provision pour charges de 35 €.

Un état des lieux d'entrée a été dressé par les parties en date du 15 octobre 2011.

Madame [REDACTED] a constitué une garantie locative pour un montant de 1.270,00 € (Banque [REDACTED] compte [REDACTED]).

Le bail a été tacitement reconduit.

Par courrier du 16 décembre 2017, Madame [REDACTED] a envoyé son renon pour la location.

Un état des lieux de sortie a été établi par les parties en date du 14 mars 2018. Madame [REDACTED] a quitté les lieux.

Une mise en demeure a été envoyée à Madame [REDACTED] en raison d'arriérés de loyer en date du 06 septembre 2018.

Le 30 novembre 2018, une requête a été introduite par le conseil de Monsieur [REDACTED] à l'encontre de Madame [REDACTED] en raison d'un arriéré locatif.

2. Demandes des parties

2.1 Demande de Monsieur [REDACTED]

De déclarer la demande principale recevable et fondée ;

En conséquence,

- Condamner Madame [REDACTED] au paiement d'une somme principale de 2.136,00 € à majorer des intérêts moratoires au taux conventionnel de 12 % l'an à dater du 1 janvier 2018 jusqu'au complet paiement.
- Libérer la garantie locative en principal et intérêts en faveur du concluant [REDACTED].
- Dire le jugement à intervenir exécutoire nonobstant tout recours et sans possibilité de cantonnement ni cautionnement.

Statuant sur la demande reconventionnelle de Madame [REDACTED] ;

La déclarer irrecevable et, à tout le moins, non fondée en l'en débouter ;

Condamner Madame [REDACTED] aux dépens de l'instance liquidés à une indemnité de procédure de base de 1.080 €.

2.2 Demande de Madame [REDACTED]

-Quant à la demande principale,

La déclarer recevable mais non fondée.

-Quant à la demande reconventionnelle,

En application de l'article 1719 du Code civil et l'article 3 du code bruxellois du logement, réduire le loyer à un montant de 450 € par mois, à dater de la signature du contrat de bail soit le 19 septembre 2011 en raison de la fixation d'un loyer manifestement déraisonnable.

En application de l'article 877 du Code judiciaire, condamner le bailleur à produire l'intégralité des documents/rapports suite aux différents passages des chauffagistes depuis l'entrée en jouissance des lieux de Madame [REDACTED] ainsi que le rapport concernant le changement de raccordement avant la prise en location du bien.

Condamner le bailleur au paiement d'une indemnité pour trouble de jouissance lié au dysfonctionnement du chauffage de 150 € / mois pour les périodes hivernales précédentes (33 mois) soit un montant de 4.950 €. A soustraire d'un montant de 200 € retenue du loyer de novembre 2016) et d'un montant de 900 € (retenue loyer novembre 2017 et février 2018) ce qui porte l'indemnité restante à 3.850 €.

Entendre la garantie locative de 1.270,00 € libérée au profit de Madame [REDACTED] de même que les intérêts générés par cette somme (ING 363-5094712-21).

Entendre le bailleur condamné aux dépens de l'instance en ce compris une indemnité de procédure de base de 480 €.

3. Appréciation par le Tribunal

3.1.

Le présent litige a été intenté par Monsieur [REDACTED] contre Madame [REDACTED] après la fin du bail litigieux de commun accord, en raison d'arriérés de loyers. Celle-ci ne conteste pas en soi qu'elle n'a pas payé l'intégralité des loyers mais, d'une part, demande que le montant des impayés soit réduit en raison de l'absence de demande d'indexation du loyer, et d'autre part, que le Tribunal accepte une exception d'inexécution en raison du manquement de Monsieur [REDACTED] d'avoir « *mis sur le marché un logement abordable et en bon état* » et de troubles de jouissance.

3.2.

Le Tribunal constate que le dossier de Monsieur [REDACTED] ne contient pas la demande d'indexation justifiant la hausse du loyer de 726 € à 738 € depuis octobre 2017. Le loyer exigible pour les mois depuis octobre 2017 est dès lors 726 €.

3.3.

Madame [REDACTED] demande que le montant du loyer soit réduit depuis son entrée en vigueur jusqu'au montant de 450 € par mois, montant qu'elle estime être un loyer raisonnable et conforme à la grille indicative de référence des loyers (M.B. 06.07.2017).

Il y d'abord lieu de souligner qu'il s'agit d'un outil de valeur indicative, et dès lors non contraignante, comme son nom l'indique.

Ensuite, nous observons que la demande de réduction du loyer sur base de la grille indicative, n'a pas été introduite par Madame [REDACTED] pendant la durée du bail.

Madame [REDACTED] ne conteste pas avoir signé le bail litigieux au prix indiqué dans celui-ci. Les conventions faisant loi entre les parties (article 1134 code civil), le Juge ne peut en changer un aspect essentiel étant le prix du loyer sur base d'une grille avec une valeur indicative.

La partie [REDACTED] invoque une jurisprudence inédite dans laquelle une réduction du loyer a été accordée (sa pièce 16). Cette jurisprudence n'est toutefois pas transposable au présent litige, dans la mesure où, contrairement à l'affaire qui nous est soumise, les locataires ont formulé cette demande pendant la durée du contrat de bail et que, de plus, d'importantes troubles quant au logement avaient été constatés par une association, le service communal ainsi que le service de la DURL.

3.4.

Concernant les troubles de jouissances, Madame [REDACTED] invoque l'absence de radiateur fonctionnel pendant 6 ans, la défectuosité des parlophones, de la sonnette et de l'ouvre-porte ainsi que la vétusté de la chaudière.

Avant tout, il y a lieu d'observer que Madame [REDACTED] qui est une personne d'un certain âge et avec des difficultés d'ordre médical, est restée locataire dans les lieux pendant une durée de 6 ans et demi. Nous observons également qu'elle n'a pas introduit une procédure judiciaire pendant la durée du bail afin d'obliger le propriétaire à faire les travaux qu'elle estime nécessaire dans le bien et d'évaluer d'éventuels troubles de jouissance.

Nous constatons également que Madame [REDACTED] a envoyé une plainte écrite concernant le mauvais fonctionnement du chauffage qu'en novembre 2016 (pièce 8 [REDACTED] alors que Madame [REDACTED] avait déjà écrit à Monsieur [REDACTED] concernant d'autres sujets. Elle confirme également qu'avant cette période, elle s'adressait en cas de problème à un technicien BULEX, qui intervenait dès le lendemain (pièce 10 [REDACTED] pages 2-3).

Le témoignage d'une voisine et amie ne suffit pas pour tenir comme établi qu'un problème concernant ce radiateur existait déjà depuis le début du bail (pièce 10 [REDACTED]). Relevons également Madame [REDACTED] n'explique pas son manque d'initiative depuis le début du bail en 2011 jusqu'en novembre 2016 pour obliger le bailleur d'intervenir concernant un problème persistant.

En l'absence de présomptions graves, précises et concordantes, il n'y pas lieu de faire droit à la demande formulée par Madame [REDACTED] sur pied de l'article 877 du Code judiciaire.

Il n'est pas à suffisance établi que Madame [REDACTED] a subi des troubles de jouissance au niveau d'un radiateur depuis le début du bail.

Toutefois, nous observons que Monsieur [REDACTED] a indiqué dans son courrier recommandé du 21 novembre 2016 :

*Approche
Non
introduit
de
procédure*

*8 ans de
d'initiative
l'écrit*

« Comme vous le confirmez, nous avons déjà effectué de nombreuses réparations dans votre logement que ce soit sur le chauffage, le bac de douche ou la parlophone. Nous sommes toujours intervenus dans les meilleurs délais.

Nous comprenons votre frustration par rapport aux différents petits soucis techniques mais croyez nous, Madame Lechat, notre volonté est de résoudre tous les problèmes et nous avons toujours immédiatement répondu à vos demandes, ce qui se confirme par tous les travaux effectués. » (pièce 9 [REDACTED]).

Madame [REDACTED] a expliqué que les problèmes de chauffage ont été résolus en janvier 2017 (pièce 13 [REDACTED]) ce qui n'est pas contesté par Monsieur [REDACTED].

Monsieur [REDACTED] a également annoncé par courrier du 27 avril 2017 que des travaux de peinture des plafonds seraient effectués, à la demande de Madame [REDACTED] (sa pièce 12), ainsi que l'entretien de la terrasse et la toiture.

Il dès lors établi qu'une intervention a été nécessaire au système de chauffage, laissant la pièce de vie des lieux de Madame [REDACTED] sans chauffage suffisant entre novembre 2016 et janvier 2017. La partie bailleuse avoue qu'elle a dû intervenir de nombreuses fois dans les lieux loués. L'intervention d'un bailleur en cas de nécessité ne pourrait évidemment être en soi une circonstance justifiant une indemnité pour trouble de jouissance. Toutefois, la nécessité pour le bailleur d'intervenir à un tel nombre de reprises, jusqu'à causer une frustration chez Madame [REDACTED] démontre *ipso facto* que certaines défaillances existaient dans le bien loué et que Madame LECHAT ne pouvait pas jouir du bien loué paisiblement pendant la durée de ces interventions (article 1719, 3° Code civil).

CASE

La circonstance de devoir subir un tel nombre d'interventions dans les lieux loués ainsi que l'absence d'un radiateur fonctionnel pendant trois mois hivernaux (novembre 2016 à janvier 2017), sont qualifiées de troubles de jouissance, qui sont évalués *ex æquo et bono* à un montant d'un mois de loyer, à savoir 736 €.

Décision

Le Tribunal, statuant contradictoirement,

Concernant la demande principale

Déclare la demande principale recevable et fondée dans la mesure qui suit :

- Condamne la partie [REDACTED] à payer à la partie [REDACTED] somme de **DEUX MILLE SEPTANTE-SIX EUROS** à titre d'arriérés de loyers, majorée des intérêts moratoires réduits au taux légal depuis le 1^{er} janvier 2018 ainsi que des intérêts judiciaires.
- Ordonne la libération de la garantie locative d'un montant de **mille deux cent septante euros**, majorée des intérêts au taux bancaire constituée auprès d'[REDACTED] BANQUE sur le compte [REDACTED].

21, au profit de la partie [REDACTED] ce montant venant en déduction des condamnations précitées;

Concernant les demandes reconventionnelles

Les déclare recevables et fondées comme suit :

Condamne la partie [REDACTED] à payer à la partie [REDACTED] la somme de **SEPT CENT TRENTE-SIX EUROS** à titre d'indemnité pour trouble de jouissance, majorée des intérêts judiciaires.

Rejette les demandes de la partie [REDACTED] pour le surplus.

Autorise la compensation entre les condamnations respectives des parties.

Dit qu'il y a lieu de compenser les dépens.

Déclare la présente exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans possibilité de cantonnement.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique extraordinaire du **mercredi premier avril deux mille vingt** de la Justice de paix du canton d'Ixelles, par [REDACTED] **juge de paix**, assistée de [REDACTED] greffier délégué.

Le greffier délégué,

[REDACTED]

Le juge de paix,

[REDACTED]