



Expédition		Titre européen	
Número de répertoire	délivrée à	délivrée à	délivrée à
2018 / 1278			
Date du prononcé	le	le	le
13 avril 2018	€	€	€
	DE:	DE:	DR:
Número de rôle			
17A1909			

☐ ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du canton de
Saint-Gilles

JUGEMENT

Présenté le	24 AVR. 2018
Non enregistrable	
D'HOOGHE K.	
PE [REDACTED]	

A l'audience publique extraordinaire du vendredi treize avril deux mille dix-huit, au prétoire de la Justice de paix du canton de Saint-Gilles, le Juge de paix du canton précité, Kathelyne Brys, assistée de Isabelle De Schryver, greffier assumé de la Juridiction susdite, a prononcé le Jugement suivant:

EN CAUSE:

A [REDACTED] de nationalité [REDACTED] né à [REDACTED] célibataire, domicilié à [REDACTED] Colonies 56/6 représenté par Maître Tiffany Poncin, avocat à 1000 Bruxelles, Rue des

partie demanderesse;

CONTRE:

P [REDACTED] de nationalité [REDACTED] né à [REDACTED] divorcé, domicilié à [REDACTED] représenté par Maître Indiravus Akcay, avocat à 1083 Ganshoren, Rue Jean De Greef 14

partie défenderesse;

Vu la requête du 15 novembre 2017 déposée au greffe le 15 novembre 2017;

Vu l'ordonnance de fixation du 15 novembre 2017 basée sur l'article 1034sexies C. Jud.;

Vu les convocations des parties par pli judiciaire du 16 novembre 2017 basées sur l'article 1344bis, alinéa 4 C. jud.;

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

Vu les rétroactes de la cause;

- le jugement interlocutoire partiellement sur le fond + 747 C.J. du 28 novembre 2017;
- vu les conclusions des parties;

Où les parties à l'audience du 14.03.18 à laquelle l'affaire fut prise en délibéré;

Motivation

I. LES DEMANDES:

1.1. La demande de Monsieur [REDACTED] A [REDACTED] vise à entendre:

Quant à sa demande principale:

A titre principal:

1. Dire pour droit que le bail conclu le 19.01.09 relatif à l'habitation du [REDACTED]

est nul et en conséquence:

condamner Monsieur P. [REDACTED] à lui restituer la somme de 10.400€, correspondant à la restitution de la différence entre le loyer contractuel et l'indemnité d'occupation à laquelle aurait pu prétendre Monsieur P. [REDACTED]

A titre subsidiaire:

2. Prononcer la résolution du bail conclu le 19.01.09, relatif à l'habitation sis [REDACTED] aux entiers torts de Monsieur P. [REDACTED] à la date du 13.07.17 et en conséquence:

condamner Monsieur P. [REDACTED] à lui payer une indemnité de résolution d'un montant de 1.170€;

3. Condamner Monsieur P. [REDACTED] à lui payer une indemnité pour troubles de jouissance de la somme de 3.655€;

En tout état de cause:

4. Ordonner la libération de la garantie locative à son profit, constituée auprès de la banque au n° de compte [REDACTED] d'un montant de 1.170€ à majorer des intérêts et d'un intérêt de retard au taux conventionnel de 12% l'an à dater du 15.10.17 jusqu'à parfait paiement;

5. Condamner Monsieur P. [REDACTED] aux intérêts judiciaires sur toutes ces sommes et aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure évaluée à 1.320€ et les frais de mise au rôle et d'attestation de résidence de 67,50€;

6. Déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision, nonobstant tout recours et toute offre de cantonnement ou de consignation, même avec affectation spéciale, et sans caution, y compris dans l'hypothèse où la cause serait prise par défaut;

Quant aux demandes reconventionnelles:

Les déclarer non fondées, à tout le moins partiellement;

A titre principal:

- dire pour droit que l'indemnité d'occupation à laquelle peut prétendre Monsieur P. [REDACTED] pour le mois d'octobre 2017 s'élève à la somme de 109,70€ et qu'elle sera compensée avec les sommes dues par Monsieur P. [REDACTED] à la date du jugement;

- débouter Monsieur P. [REDACTED] de ses autres chefs de demandes;

- ordonner la libération de la garantie locative à son profit constituée auprès de la banque sous le n° de compte [REDACTED] d'un montant de 1.170€ à majorer des intérêts et d'un intérêt de retard au taux conventionnel de 12% l'an à dater du 15.10.17 jusqu'à parfait paiement;

- condamner Monsieur P. [REDACTED] aux intérêts judiciaires sur toutes ces sommes et aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure évaluée à 1.320€;

A titre tout à fait subsidiaire:

- réduire l'indemnité de rupture à un mois de loyer, soit la somme de 415€;

- dire pour droit qu'il sera autorisé à s'acquitter de ses condamnations par versements mensuels de 50€;

- réduire l'indemnité de procédure à 240€;

1.2. La demande reconventionnelle de Monsieur P. [REDACTED] vise à entendre:

Quant à la demande principale:

la déclarer recevable mais non fondée et en conséquence en débouter le demandeur;

Quant à sa demande reconventionnelle:

La déclarer recevable et fondée et en conséquence:

17.10.17;

- condamner le demandeur à lui payer:
 - la somme de 1.680€ à titre d'arriérés de loyers, à majorer des intérêts judiciaires;
 - la somme de 1.170€ à titre d'indemnité de rupture équivalente à 3 mois de loyers, à majorer des intérêts judiciaires;
- dire pour droit que la garantie locative de 1.170€ constituée auprès de la banque [REDACTED] n° [REDACTED] majorée des intérêts, sera libérée en sa faveur et que cette somme viendra en déduction des sommes dues par le demandeur;
- condamner le demandeur aux entiers dépens, en ce compris l'indemnité de procédure évaluée au taux minimal de 750€;
- déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution, ni cantonnement;

II. LES RETROACTES, LE BAIL ET LES FAITS:

1. Un contrat de bail de résidence principale du 19.01.09, enregistré le 09.02.09, ayant pris cours le 01.02.09 pour se terminer le 31.01.18, moyennant un préavis de 6 mois, a été conclu entre parties pour un logement au 3^{ème} étage (sous les combles) de l'immeuble situé à la [REDACTED]

Le loyer mensuel s'élevait à 390€, à majorer de 25€ pour charges;

Un garantie locative de 1.170€, équivalente à 3 mois de loyer, a été constituée auprès de la banque [REDACTED] au n° de compte [REDACTED] (pièce 1, 2 du demandeur et pièce 2 du défendeur);

Selon le locataire, aucun état des lieux d'entrée n'a été établi, alors que selon le bailleur, un état des lieux d'entrée aurait dû être établi par l'expert [REDACTED] selon l'art. 1 du contrat de bail, mais qu'il est introuvable ou qu'il n'a pas été établi;

2. Monsieur P [REDACTED] expose qu'il était prévu au contrat de bail que le locataire devait se charger des réparations locatives et de l'entretien, notamment des parties accessibles des installations sanitaires, mais qu'il n'a pas entretenu le bien convenablement;

Il y ajoute qu'après le renvoi des clés, le bien loué aurait été retrouvé avec toutes les prises arrachées, des graffitis et «des punaises placées sur le mur afin de représenter l'image «SS»», ce qui n'aurait pas été le cas lors de la visite de la DIRM dans la mesure où l'inspecteur n'en a pas fait état en son rapport;

3. Monsieur A [REDACTED] expose qu'il a, depuis de nombreuses années, dénoncé les nombreux défauts du logement à son propriétaire, mais que celui-ci n'y a réservé suite et qu'il a fait appel à l'Union des Locataires de St-Gilles (ULSG) afin d'adresser un courrier du 03.11.15 à l'ancien conseil du propriétaire (sa pièce II, 1);

Monsieur D [REDACTED] de l'ULSG s'est rendu sur place le 31.10.15 et a établi un rapport de sa visite

- Tous les locaux sont vétustes;
- Les murs et plafonds sont couverts d'un plâtre devenu poreux et friable;
- L'installation électrique se désolidarise du plâtre à plusieurs endroits;
- Par temps de pluie, des gouttes d'eau tombent des plafonds sur la paille, dans le hall et le WC;
- Le WC n'évacue pas correctement puisqu'il faut pousser les déchets à l'aide d'une brosse;
- La cuisine sert aussi de salle de bains;
- Le chauffe-eau ne produit pas d'eau chaude;
- Présence d'humidité dans la cuisine et infiltrations d'eau dans la chambre;

4. Par courrier du 04.12.15, Monsieur A [REDACTED] a avisé son bailleur «des infiltrations d'eau de pluie qui gouttent de manière conséquente dans son appartement» (sa pièce II, 2);

Monsieur P [REDACTED] expose qu'il a effectué les démarches nécessaires afin de remédier à la situation et qu'un entrepreneur s'est rendu sur place pour que l'eau ne goutte plus dans le logement;

5. Monsieur A [REDACTED] par contre, expose que, vu l'inertie de son bailleur, il a fait appel au Service Sécurité - Hygiène - Environnement de la Commune de St-Gilles qui a visité le logement le 19.12.16 et dont un rapport a été établi (sa pièce II, 3). Il a été constaté que:

- Ce logement modeste a été aménagé sans permis d'urbanisme dans le grenier de l'immeuble;
- Il y a des traces conséquentes d'une infiltration d'eau dans la cage d'escaliers;
- Le logement est vétuste;

6. Par son courrier du 28.12.16, la Commune a dirigé Monsieur A [REDACTED] vers la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (la Dirl), à laquelle il s'est adressé le 27.02.17 (sa pièce III, 1);

Monsieur P [REDACTED] attire l'attention sur le fait qu'en ce courrier du 28.12.16, la Commune indique (au conditionnel) «que l'infraction urbanistique, si elle est confirmée et non régularisable, est un trouble de l'ordre public qui pourrait invalider le bail»;

7. Vu les troubles persistants, Monsieur A [REDACTED] a à nouveau adressé un courrier à son bailleur en date du 05.04.17 (sa pièce II, 4 du demandeur et pièce 4 du défendeur). Il rappelle les défauts déjà dénoncés et indique qu'il fait, vu l'inertie du bailleur, application du principe d'exception d'inexécution en ne payant plus que 200€/mois à compter du mois d'avril 2017;

Par courrier du 11.04.17, Monsieur P [REDACTED] a été avisé par la Dirl qu'une visite du logement aurait lieu le 16.05.17 (sa pièce 4);

Par son courrier du 30.05.17, la Dirl (pièce III, 1 du demandeur et pièce 5 du défendeur) a notifié une «interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement» en raison du non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'art. 4 de l'Ordonnance du 11.07.13 modifiant l'Ordonnance du 17.07.03 portant le Code bruxellois du Logement et faisant aussi état d'une série de manquements. Ce rapport a notamment relevé les troubles suivants:

- Des dégradations du plafonnage de la cuisine, la chambre, la cage d'escaliers, le séjour;
- Des fissures du plafond et du plafonnage du WC;

- Les installations électriques de l'immeuble ne permettant pas d'habiter en sécurité: «ces installations sont présumées dangereuses»;
- Les appareils qui sont raccordés à l'installation de distribution de gaz de l'immeuble, ne permettent pas d'habiter en sécurité: «ces installations sont présumées dangereuses»;
- Le chauffe-eau dans la cuisine ne fonctionne pas et des infractions sont constatées au niveau de son installation;
- Il manque des détecteurs de fumée;
- Absence d'éclairage naturel direct dans le séjour et la chambre ne disposant pas d'une fenêtre;
- Pas de ventilation de base au WC;
- La porte d'entrée du bien loué ne permet pas un accès aisé, ni une évacuation rapide en cas d'urgence;
- Le logement n'est pas équipé d'un point de pulsage d'eau chaude sanitaire conforme et le chauffe-eau ne fonctionne pas;
- La douche n'est pas alimentée en eau chaude sanitaire;
- Le hall d'entrée est dépourvu d'un point lumineux commandé par un commutateur conforme;

Par courrier du 30.05.17, la DRL a envoyé un courrier à Monsieur P. [REDACTED] lui indiquant l'estimation de l'amende administrative à 10.000€ en raison des infractions constatées (sa pièce 6);

8. Monsieur A. [REDACTED] expose que son bailleur s'est abstenu de toute initiative jusqu'au courrier du 13.07.17 de son conseil (pièce II, 5 du demandeur et pièce 7 du défendeur) moyennant lequel il le mettait en demeure de payer des arriérés de loyer pour les mois de juin et juillet 2017, alors qu'il avait annoncé - 3 mois plus tôt - par son courrier du 05.04.17 qu'il faisait application de l'exception d'inexécution (sa pièce II, 4) et que son bailleur n'avait jamais contesté cette lettre auparavant;

Monsieur A. [REDACTED] estime que cette lettre du 13.07.17 du conseil de son bailleur est truffée de mensonges et erreurs:

- Il fait état d'un état des lieux d'entrée contradictoire, alors qu'aucun état des lieux d'entrée contradictoire n'a été établi;
- Il aurait occupé le bien depuis plus de 8 ans sans jamais se plaindre, alors qu'il a formulé des plaintes orales et puis écrites depuis juillet 2015;
- Le bailleur estime que les dégradations seraient dues à sa négligence, alors que les manquements relevés ne peuvent lui être imputés;

Ce courrier du 13.07.17 a été contesté par le conseil de Monsieur A. [REDACTED] en date du 28.07.17 et du 15.10.17 (ses pièces II, 6 et 7);

En son courrier du 13.07.17, le conseil du bailleur a aussi indiqué qu'à la demande de son client, un électricien avait pris contact avec le demandeur au courant du mois de mai 2017 afin de refaire l'électricité, mais que le locataire aurait répondu qu'il n'était pas disponible jusqu'au mois d'août 2017;

En son courrier du 13.07.17 (pièce II, 5 du demandeur), le conseil de Monsieur P. [REDACTED] écrivait: «En raison de l'existence de l'interdiction Immédiate, je vous informe que vous devez déguerpir des lieux immédiatement. Je vous remercie de remettre les clés à mon client. En tout état de cause, votre bail

Cours le 1^{er} août 2017 et se terminant le 31 janvier 2018 à minuit, date à laquelle les clés devront impérativement être remises»;

Monsieur A [REDACTED] expose que suite à cette lettre, lui demandant de déguerpir immédiatement des lieux, il a immédiatement cherché un nouveau logement décent et qu'il a quitté les lieux le 30.09.17, dont il a averti son bailleur par recommandé du même jour (sa pièce II, 8) et il a renvoyé les clés par courrier recommandé du 17.10.17 (sa pièce II, 9);

9. Par son courrier du 15.10.17, Monsieur A [REDACTED] a sollicité une indemnité pour troubles de jouissance à concurrence de 215€/mois à compter de novembre 2015 jusqu'à mars 2017, soit la somme de 3.655€ (sa pièce II, 7);

10. Selon Monsieur A [REDACTED] le courrier du 30.05.17 de la DIRM et les constats du Service Sécurité-Hygiène-Environnement de la Commune et de l'ULSG, suffisent pour conclure à la nullité du contrat de bail depuis son entrée en vigueur en février 2009 et il estime que le bailleur doit lui restituer la somme de 10.400€, correspondant à la restitution de la différence entre le loyer contractuel et l'indemnité d'occupation à laquelle aurait, selon lui, pu prétendre Monsieur P [REDACTED];

Le bailleur, quant à lui, estime que le locataire a mis fin unilatéralement au bail et qu'il doit être condamné au paiement de certaines sommes;

III. DISCUSSION:

Attendu qu'en application de l'art. 870 du Code judiciaire «chacune des parties a la charge de prouver les faits qu'elle allègue» et en application de l'art 1315 du Code civil «celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.»;

Attendu que le juge peut tenir compte de toutes les pièces qui lui sont soumises par les parties, même si les parties n'en ont pas fait état en termes de conclusions (Cass., 04.11.1994, Arr. Cass., 1944, Pas. 1994, I, 911 et J.L.M.B. 1995, 576);

1. Quant à la nullité du contrat de bail:

1. Monsieur A [REDACTED] estime que le contrat de bail entre parties est frappé de nullité, pour illicéité d'objet, vu qu'il ne répond pas aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (en application de l'art. 4 §1^{er}, 1° et 2° du Code bruxellois du Logement du 17.07.2003);

Monsieur A [REDACTED] estime que le contrat de bail entre parties est aussi nul en raison du fait que le bien loué a été aménagé sans permis d'urbanisme, ce qui ressort du courrier du 28.12.16 du Service SECURITE - HYGIENE - ENVIRONNEMENT de la Commune de St-Gilles auquel il est indiqué que «ce

«unumilfa» (pièce II, 3 du demandeur);

Il sollicite le remboursement d'une partie des sommes payées, soit la somme de 10.400€, correspondant à la restitution de la différence entre le loyer contractuel et l'indemnité d'occupation à laquelle aurait pu, selon lui, prétendre Monsieur F. [REDACTED]

2. Le bailleur estime que le contrat de bail n'est pas frappé de nullité, que ledit appartement a été loué dès l'année 1988 à Monsieur V. [REDACTED] et que le demandeur ne s'est jamais plaint du moindre manquement avant 2015 et que le bien était en parfait état en début de bail;

Le propriétaire prétend que «nul ne peut savoir à partir de quand et dans quelles circonstances les griefs ayant conduit à l'interdiction immédiate de mise en location des lieux loués ont existé»;

Il sollicite le paiement d'arriérés de loyers et d'une indemnité de résolution aux torts du locataire;

3. Quant aux exigences minimales d'habitabilité:

3.1. Le bailleur estime que le contrat de bail n'est pas frappé de nullité vu que «le demandeur ne s'est jamais plaint du moindre problème dans le logement» avant 2015 et «qu'il est raisonnable d'affirmer que le bail a été donné en location en parfait état et en parfaite connaissance de cause.» et il soutient que le locataire serait à l'origine des manquements et qu'il aurait manqué à son devoir d'entretien;

Cependant, il y a lieu d'observer que p. ex. un chauffe-eau, pour lequel la DURL a indiqué que «des infractions sont constatées au niveau de son installation» et d'autres installations non-conformes dont la DURL a fait état, ne pourraient être entretenus convenablement

Le propriétaire prétend que «nul ne peut savoir à partir de quand et dans quelles circonstances les griefs ayant conduit à l'interdiction immédiate de mise en location des lieux loués ont existé»;

Cependant, l'énumération des manquements constatés ne laisse aucun doute sur l'existence de ces problèmes structurels dès la mise en location: ce n'est pas du jour au lendemain que les installations d'électricité et de gaz sont non-conformes, qu'il n'y a pas d'éclairage naturel dans le séjour et la chambre et ce n'est pas le locataire qui a intégré la salle de bain dans la cuisine;

Par ailleurs, le demandeur expose qu'il a fait part au bailleur «de tous ces défauts au travers de divers courriers et/ou d'entretiens, et je me permets de vous les rappeler ci-dessous ...» (pièce 3 du défendeur);

En sa lettre du 03.11.15, adressé au conseil précédent du bailleur, Monsieur D. [REDACTED] de l'ULSG faisait aussi déjà état du fait que «Le locataire a rempli ses devoirs en payant tout ce qu'il devait, mais il subit depuis des années un défaut de jouissance manifeste en louant ces mansardes dont je viens d'énumérer les défauts. A ce propos, le bailleur, encore interpellé dernièrement à propos des infiltrations d'eau devait envoyer un homme de métier. Une fois encore, personne n'a pris contact avec le locataire»;

l'appartement, ainsi que dans le couloir commune que «Le propriétaire m'a dit au téléphone qu'il allait m'envoyer un ouvrier pour remédier à ce problème il y a déjà un mois. Que va-t-il se passer?»;

Il ressort de ces courriers, non-contestés à ce sujet que, d'une part, le locataire a aussi pris plusieurs initiatives verbales et d'autre part, que le bailleur ne réservait pas suite aux demandes ou ne tenait pas ses promesses d'envoyer un homme de métier sur place, hormis pour la fuite d'eau qui ne semble d'ailleurs pas avoir été ou pu être solutionnée convenablement puisque le bailleur indique lui-même (à la page 9 de ses conclusions) «qu'il y avait encore une petite goutte qui tombait...»;

Le bailleur soutient aussi qu'après le renvoi des clés, le bien loué aurait été retrouvé avec toutes les prises arrachées, des graffitis et «des punaises placées sur le mur afin de représenter l'image «SS»», ce qui n'aurait pas été le cas lors de la visite de la DIRL dans la mesure où l'inspecteur n'en a pas fait état en son rapport;

Cependant, il faut observer que les bailleur ajoute à son dossier 2 photos d'une seule prise (qui semble désolidarisée du mur) mais que, d'une part, il n'aurait pas manqué de prendre en photo «toutes les prises arrachées» et que, d'autre part, Monsieur D [REDACTED] de l'ULSG avait déjà remarqué que «l'installation électrique se désolidarise d'un plâtre devenu poreux et friable», ce qui ne peut être reproché ou imputé au locataire;

Par ailleurs, il faut beaucoup d'imagination pour voir des graffitis dans la seule photo produite et encore bien plus d'imagination pour voir le signe «SS» dans les punaises laissées au mur, selon le bailleur, par le locataire (ce qui n'est d'ailleurs pas démontré) et il n'est donc pas étonnant que l'inspecteur de la DIRL n'en a pas fait mention en son rapport;

De plus, le bailleur ne démontre pas avoir pris la moindre initiative (de contestation) après les constatations de la DIRL;

3.2. 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 nullement rempli ses obligations, alors qu'il a pourtant certaines obligations à respecter, telles que prévues:

- a) au Code du Logement Bruxellois, norme régionale d'ordre public;
- b) à l'art. 2 de la Loi du 20.02.1991, norme impérative, qui prévoit que le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité;
- c) aux art. 1719 à 1721 du Code civil;

a) Le bailleur ne peut raisonnablement contester que le bien loué n'était pas conforme 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» (Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement (M.B. 09.09.03) et complété par l'ordonnance du 1er avril

Il y a lieu de rappeler au bailleur qu'en vertu du Code bruxellois du logement, tous les biens mis en location sur le territoire de la capitale sont tenus d'observer des normes élémentaires de qualité, outre les règles de droit commun:

- la *sécurité*, soit des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, à l'électricité, au gaz, au chauffage et aux égouts;
- la *salubrité*, soit des normes minimales afférentes à l'humidité, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, à la toxicité des matériaux, ainsi qu'à la configuration du logement, sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;
- l'*équipement*, soit des normes minimales relatives à l'eau froide, à l'eau chaude, aux installations sanitaires, à l'installation électrique, au chauffage ainsi qu'au pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments;

Cependant, l'état de ce bien est particulièrement grave, ce qui ressort incontestablement du rapport de l'Inspection Régionale du Logement de Bruxelles qui a notifié une «*interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement*» en date du 30.05.17 (pièce III, 1 du demandeur et pièce 5 du défendeur) en raison du non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'art. 4 de l'Ordonnance du 11.07.13;

Une série de manquements a été constatée aussi bien au niveau des exigences de sécurité élémentaire, qu'au niveau des exigences de salubrité élémentaire et qu'au niveau des exigences d'équipement élémentaire, notamment:

- Au niveau des exigences de sécurité élémentaire:
 - Au niveau de la stabilité du bâtiment, il y a des dégradations au niveau du plafonnage à différents endroits;
 - Le revêtement de la toiture est fortement dégradé engendrant un risque de fuite;
 - Les installations électriques ne permettent pas d'habiter en sécurité dans le logement;
 - Les appareils raccordés à l'installation de distribution de gaz de l'immeuble et cette installation ne permettent pas d'habiter en sécurité dans le logement et ces appareils et installations sont présumés dangereux;
 - Dans le séjour, l'évacuation des gaz brûlés du convecteur n'est pas conforme;
 - Absence de détecteur de fumée dans les 2 parties du hall d'entrée;
- Au niveau des exigences de salubrité élémentaire:
 - Absence d'éclairage naturel dans le séjour et la chambre;
 - Absence de ventilation de base dans le WC;
 - Accès aisé et évacuation rapide en cas d'urgence sont rendus impossibles en raison des faibles dimensions libres (largeur 71 cm et hauteur 196 cm);
- Au niveau des exigences d'équipement élémentaire:
 - Dans les communs, la présence d'une adduction d'eau qui n'est pas solidement fixée;
 - Absence d'un point de pulsage d'eau chaude sanitaire conforme;
 - La porte accordéon séparant le WC et le hall d'entrée est dépourvue d'un système de verrouillage engendrant un échange d'atmosphère entre ces locaux;
 - La cuisine ne dispose ni d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central, ni de l'ensemble des équipements

requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage;

Dès lors, ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'équipement élémentaire du logement n'étaient garantis;

Force est de constater que le logement ne correspondait, dès la mise en location, pas aux normes minimales, reprises au Code bruxellois du Logement du 17 juillet 2003 qui énonce (nous soulignons) à l'art. 5 de son Chapitre Ier «Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements»:

Article 5. § 1er. - Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10. »

Par son courrier du 28.12.16, signé par le bourgmestre, le Service Sécurité-Hygiène-Environnement de la Commune a précisé, après sa visite du 19.12.16, que les normes du Code du Logement sont très sévères et assorties de lourdes amendes pour des bailleurs défaillants;

Monsieur D [REDACTED] de l'ULSG avait pourtant déjà aussi, lors de sa visite du 31.10.15 (pièce II, 1 du demandeur) constaté que:

- Tous les locaux sont vétustes;
- Les murs et plafonds sont couverts d'un plâtre devenu poreux et friable;
- L'installation électrique se désolidarise du plâtre à plusieurs endroits;
- Par temps de pluie, des gouttes d'eau tombent des plafonds sur la paille, dans le hall et le WC;
- Le WC n'évacue pas correctement puisqu'il faut pousser les déchets à l'aide d'une brosse;
- La cuisine sert aussi de salle de bains;
- Le chauffe-eau ne produit pas d'eau chaude;
- Présence d'humidité dans la cuisine et infiltrations d'eau dans la chambre;

C'est à juste titre que le demandeur expose que «L'on ne pourrait raisonnablement soutenir que ces infractions n'étaient pas présentes à l'entrée en location ou qu'elles auraient pu/dû être dénoncées à l'origine par Monsieur A [REDACTED] »;

Par ailleurs, vu qu'aucun état des lieux d'entrée n'est démontré, conformément à l'art. 1731§1 du Code civil «s'il n'a pas été fait d'état de lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état où elle se trouve à la fin du bail», sauf preuve contraire;

Cette preuve contraire n'est pas apportée et ne pourrait d'ailleurs être apportée au vu des manquements constatés;

Dès lors, le bail doit être déclaré nul en raison du non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'art. 4 de l'Ordonnance du 11.07.13;

b) En outre, l'art. 2 de la loi du 20 février 1991, *norme impérative*, relative au bail de résidence principale requiert aussi du bien loué qu'il réponde, *au moment de l'entrée en jouissance du preneur*, "aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité", lesquelles ont été arrêtées le 8 juillet 1997 par le Roi (Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux

...sécurité, de salubrité de d'habitabilité, M.B., 21 août 1997);

Une cuisine qui sert aussi de salle de bain, les appareils raccordés à l'installation de distribution de gaz de façon non-conforme, l'évacuation des gaz brûlés du convecteur non-conforme, l'absence d'éclairage naturel dans le séjour et la chambre, l'accès non-aisé et l'impossibilité d'évacuation rapide en cas d'urgence en raison des dimensions, ... et ce manifestement dès l'entrée en jouissance, ne correspond pas aux exigences élémentaires;

Par conséquent, le bailleur n'aurait pas pu louer le bien qui n'était manifestement pas en ordre, ni d'ailleurs en état de location vu qu'il s'agissait, dès le départ, d'un logement qui ne répondait pas "aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité";

c) Par ailleurs, la situation est en infraction avec les articles 1719 et 1720 du Code civil;

Attendu qu'en effet, le bailleur a aussi manqué à ses obligations, en application des articles 1719 et 1720 du Code civil, de délivrer (*soit en début de bail*) l'appartement en bon état de réparations de toute espèce et d'en assurer l'entretien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et de faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires (autres que les locatives) et d'en garantir une jouissance paisible;

4. Quant à l'infraction urbanistique:

Le bailleur estime qu'il n'aurait pas besoin d'un permis d'urbanisme étant donné que ledit appartement a déjà été habité, à titre de résidence principale, par Monsieur [REDACTED] V [REDACTED] du 18.07.1988 au 24.10.1998, suivant la liste des habitants à l'adresse concernée, et que ce ne serait qu'à partir du 01.07.1992, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance O.P.U., que les changements d'affectation étaient soumis à permis d'urbanisme;

Le bailleur fait état de lettres adressées à S [REDACTED] et à la Commune de St-Gilles pour demander la preuve, d'un part, qu'il y avait déjà des compteurs avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance O.P.U. et, d'autre part, du fait que le logement n'aurait pas été installé en violation des règles urbanistiques, mais il expose ne pas avoir reçu de réponse: la demande ne vaut preuve de ce qu'il allègue;

Le bailleur se retranche derrière le fait que le Service Sécurité-Hygiène-Environnement de la Commune a ajouté, en sa lettre du 28.12.16, que «Par ailleurs, l'infraction urbanistique, si elle est confirmée et non régularisable, est un trouble à l'ordre public qui pourrait invalider le bail locatif. C'est-à-dire entraîner le remboursement de tout ou partie des loyers payés.» et qu'il faudrait en déduire qu'il n'est pas certain qu'il y a une infraction urbanistique;

Cependant, c'est à juste titre que le demandeur expose qu'il faut que certaines conditions soient réunies pour pouvoir prétendre à une exonération de permis: le demandeur ne démontre pas que le logement a été installé en conformité à la législation en vigueur à l'époque, à savoir le Règlement Général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise de 1975 ainsi que le règlement sur les bâtisses de la commune de St-Gilles de 1906. Les plans d'avant la division en logements ne sont pas produits et il est, dès lors, impossible de vérifier le respect des conditions, p. ex. au sujet de la stabilité de l'immeuble;

Le bailleur ne démontre pas que les conditions sont réunies et il serait d'autant plus remarquable que des locaux sans éclairage naturel et qu'un salle de bain intégré dans une cuisine, soient en conformité avec lesdits règlements;

La doctrine et la jurisprudence estiment pourtant que les prescriptions urbanistiques sont d'ordre public. Une obligation ne peut porter que sur une cause licite (article 1108 du Code civil) et la cause est illicite lorsqu'elle est contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs (article 1131 et 1132 du Code civil). Il y a, dès lors, aussi lieu de prononcer la nullité absolue du contrat de bail en raison de la contravention aux prescriptions urbanistiques;

En effet, le bailleur ne démontre pas avoir obtenu un permis d'urbanisme pour aménager les lieux loués en un logement (sous les combles), destiné et affecté à une résidence principale ou d'être exonéré de cette obligation;

5. Un propriétaire ne peut pas donner en location à titre de résidence principale un bien qui ne répond pas à l'affectation prévue et/ou aux exigences minimales, 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 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 impérative (normes fédérales) ou même d'ordre public (normes régionales);

«L'affectation au logement des lieux litigieux aménagés sans permis d'urbanisme et au mépris des normes minimales d'habitabilité, est non conforme à l'ordre public. Cette affectation est par conséquent, dans le chef de M. et Mme B.-R., une cause illicite.

Il s'ensuit que le contrat de bail du 2 juin 2003 conclu entre M. et Mme B.-R. et Mme M. est nul de nullité absolue. Cette sanction est applicable alors même que Mme M. ignorait le mobile illicite de M. et Mme B.-R. » (Trib. Bruxelles, 30 juin 2011, R.G.D.C., 2013, p. 241 et la note de Nicolas Bernard);

Les lieux loués, dès le départ, n'auraient pu faire l'objet d'une mise en location pour un logement à titre de résidence principale;

C'est à juste titre que le locataire invoque la nullité du bail;

6. Attendu qu'il y a lieu de faire comprendre au bailleur, qu'il y a certaines dispositions légales à respecter;

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

En effet, le contrat de bail est nul et doit être l'annulé en vertu des art. 1133, 6, 1131 et 1108 du Code civil qui disposent respectivement que «La cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public», qu'il est interdit de déroger aux lois

qui intéressent l'ordre public, que «L'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet.» et que la validité d'une convention est conditionnée par «une cause licite dans l'obligation»;

Les exigences de l'art. 4 de Code de Logement Bruxellois, étant d'ordre public, le contrat de bail qui ne répond pas aux exigences, est frappé de nullité absolue, qui doit être invoquée d'office par le juge (A. VAN OEVELEN, «De staat van de gehuurde woning, de federale, gewestelijke en gemeentelijke woningkwaliteitsnormen en de renovatiehuurovereenkomst», in Woninghuur, p. 104, n° 145);

Un logement qui n'est pas conforme aux normes régionales de qualité, ne peut valablement faire l'objet d'un contrat de bail. Le juge n'a pas de marge d'appréciation: dès qu'il constate qu'en début de bail, le logement n'était pas conforme aux normes régionales de qualité, il doit déclarer le bail nul. Un arrêté d'inhabitabilité n'est même pas nécessaire (Tom VANDROMME, «De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst: een poging tot synthese en verduidelijking», R.W. 2014-15, n° 6, p. 203);

Vu ce qui précède, le bail doit être déclaré nul, de nullité absolue;

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

1. La restitution des sommes perçues:

En principe, la restitution des loyers perçus s'impose, mais Monsieur A [REDACTED] limite volontairement sa demande, très raisonnablement (tenant compte, d'une part, des troubles rencontrés et, d'autre part, d'une indemnité d'occupation à laquelle le bailleur aurait selon lui pu prétendre et qu'il évalue à 315€ en moyenne pendant toute la durée du bail), au remboursement de 100€/mois depuis le début du bail, montant qui s'élève selon lui à 10.400€ (soit 104 mois x 100€/mois);

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. ... »;

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);

Vu les conditions dans lesquelles ce bail a été conclu (mise en location d'un bien sans permis (sous

les combles)) et ne correspondant pas aux exigences minimales, ce qui implique une cause illicite, nous évaluons ex aequo et bono l'indemnité d'occupation à 315€/mois en moyenne, tel que proposé par le locataire, 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 315€/mois à titre d'indemnité d'occupation, ne serait pas de nature à décourager le bailleur de procéder comme il l'a fait et il serait inadmissible qu'il puisse ainsi profiter de revenus auxquels il ne pouvait prétendre dans ces conditions dès la mise en location;

Cependant, Monsieur A [REDACTED] demande la restitution de 100€/mois pour une période de 104 mois: cela correspond à la période du 01.02.09 au 30.09.17, mais vu qu'il propose lui-même de limiter le remboursement à 100€/mois pour toute cette période de 104 mois, alors qu'il a déjà retenu 215€/mois pour la période du 01.04.17 au 30.09.17, il y a lieu de procéder à la compensation comme suit:

- restitution de 98 mois (01.02.09 au 01.04.17) x 100€, à rembourser par le bailleur:	9.800€
- paiement d'un complément de loyer et charges de 115€/mois pour la période du 01.04.17 au 30.09.17 par le locataire, soit 6 x 115€ =	= 690 €
solde à rembourser par le bailleur:	9.110 €

2. Le locataire doit quitter les lieux:

Vu que le contrat de bail doit être déclaré nul, la locataire ne peut y rester et il doit quitter les lieux loués et Monsieur A [REDACTED] a déjà quitté les lieux le 30.09.17 et il a restitué les clés le 17.10.17;

3. Quant aux demandes du bailleur:

1. La résolution du bail aux torts du demandeur et l'indemnité de rupture:

Selon le bailleur, le demandeur aurait déguerpi les lieux loués sans l'en avertir et aurait ainsi mis fin unilatéralement au bail et serait, dès lors, aussi redevable d'une indemnité de rupture équivalente à 3 mois de loyer;

Cependant, le bailleur semble oublier que son conseil a par son courrier du 13.07.17 (pièce II, 5 du demandeur) et dans un premier temps, exigé que «En raison de l'existence de l'interdiction immédiate, je vous informe que vous devez déguerpir des lieux immédiatement. Je vous remercie de remettre les clés à mon client. En tout état de cause, votre bail venant à expiration le 31 janvier 2018, je prie de noter que mon client s'oppose formellement à ce qu'il soit renouvelé. Dès lors, mon client vous donne votre renon légal minimum de six mois prenant cours le 1^{er} août 2017 et se terminant le 31 janvier 2018 à minuit, date à laquelle les clés devront impérativement être remises»;

Force est de constater que le bailleur demandait avant tout de déguerpir des lieux immédiatement et que le locataire a tout mis en œuvre pour trouver un autre logement décent au plus vite et qu'il a quitté les lieux, comme demandé par le bailleur et qu'il n'a, dès lors, aucunement mis unilatéralement fin au bail;

Il y a de toute façon pas lieu de faire droit à cette demande du

2. Le paiement d'arriérés de loyer et l'exception d'inexécution:

C'est à juste titre que le locataire a, en son courrier du 05.04.17 (sa pièce II, 4) invoqué l'exception d'exécution à partir du mois d'avril 2017 en ne payant plus que 200€, vu l'inertie du bailleur;

Malgré ce flagrant manque de respect de ses propres obligations et des troubles de jouissance de longue durée, le bailleur a estimé être en droit de mettre encore leur preneur en demeure en date du 13.07.17 de payer les loyers retenus partiellement depuis le mois d'avril 2017;

La situation a perduré pendant des années et le bailleur était tout sauf concerné par (l'efficacité) des travaux qui s'imposaient. Son seul «sout» a été la réception de loyers, sans le moindre respect des droits de son locataire et sans remplir ses propres obligations;

Force est de constater que dans le cas d'espèce, (au moins) la plupart des manquements existaient depuis le début de la location, ce qui ressort incontestablement du contenu des rapports produits par le locataire;

Dès lors, le bailleur n'a pas été en mesure d'assurer l'entretien de l'appartement en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et de faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui étaient devenues nécessaires (autres que les locatives) et d'en garantir une jouissance paisible et le locataire n'a pas eu la jouissance paisible du bien, pour lequel un loyer de 415€/mois était réclamé, malgré les obligations qui incombaient au bailleur;

Attendu que l'on pourrait attendre d'un bailleur normalement vigilant et diligent, placé dans les mêmes conditions, qu'il agisse autrement et qu'il y a lieu de faire comprendre au défendeur, qui s'obstine vainement à nous convaincre de ses droits, sans aucun respect des droits d'un locataire, qu'il y a certaines dispositions légales à respecter;

Vu les troubles de jouissance dont il a été victime, le demandeur a quand-même payé le loyer et il n'a retenu que quelques loyers à raison de 215€/mois en invoquant l'exception d'inexécution;

Il ressort de ce qui précède que le demandeur pouvait invoquer l'exception d'inexécution vu l'état du bien: il a estimé pouvoir retenir le paiement de certains loyers en vue de tenter d'obtenir une réparation convenable des problèmes rencontrés et en compensation des troubles encourus;

«Lorsqu'une certaine carence dans le chef d'un bailleur est susceptible de provoquer des troubles de jouissance dans le chef d'un locataire, il appartient au juge d'apprécier sur base des constatations si la gravité des manquements du propriétaire justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Cass. 14.03.1991, Pas., I, p. 653).

Il faut que le manquement du bailleur soit vraisemblable. Il ne peut s'agir d'une simple allégation même suivie d'une mise en demeure.» (Y. MERCHERS, Les baux, le bail en général, Bruxelles, Larcier, 2^{ème} éd. 1997, p. 182, n° 180);

...ment Informé de son obligation;... » (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, I, Les baux en général, in Nouvelles, Bruxelles, Larcier, 1964, p. 258, n° 400);

Dans le cas d'espèce, il est démontré que le défendeur, en tant que bailleur, était ou devait être Informé des problèmes rencontrés;

«Aussi bien l'exception d'inexécution ne peut être valablement invoquée que si elle respecte diverses conditions. Pour être admise, elle exige que la créance de l'exécutant soit certaine et exigible, que la défaillance dont il se prévaut soit imputable à son cocontractant, que l'exception ne soit pas invoquée contrairement à la bonne foi; » (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, I, Les baux en général, in Nouvelles, Bruxelles, Larcier, 1964, p. 257, n° 400);

Dans le cas d'espèce, l'exception d'inexécution remplit ces conditions;

Il ne peut, dès lors, lui être reproché dans ces circonstances, de ne pas avoir payé certains loyers;

En ce qui concerne le loyer du mois d'octobre 2017: vu la nullité du contrat de bail et l'état du bien qui devait faire l'objet de travaux importants, il n'y a pas d'indisponibilité (qui serait due au locataire) à prendre en compte et l'offre faite par le demandeur (à titre d'indemnité d'occupation) est suffisante, à savoir la somme de 109,70€, calculée au pro rata des jours jusqu'au renvoi des clés;

Le décompte final se présente, dès lors, comme suit:

Somme à rembourser par le bailleur:	9,110,00 €
Indemnité d'occupation à payer pour le mois d'octobre 2017:	- 109,70 €
Solde final dû par le bailleur:	9.000,30€

3. La libération de la garantie locative à son profit:

Vu ce qui précède, il n'y a aucune raison de libérer la garantie locative au profit du bailleur et celle-ci doit être libérée en faveur du demandeur;

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

Vu ce qui précède, vu la nullité du contrat de bail, le bailleur doit être condamné aux dépens;

Décision

Le Tribunal, statuant contradictoirement ,

Déclare la demande de la partie demanderesse, Monsieur [REDACTED] A [REDACTED] recevable et fondée dans la mesure ci-après;

Demande de Monsieur P [redacted] recevable, mais que très partiellement fondée;
Déclare le bail entre parties, portant sur un logement au 3^{ème} étage (sous les combles) de
l'immeuble situé à la [redacted], nul et de nullité absolue;

Condamne Monsieur P [redacted] (après compensation) à restituer la somme de 9.000,30 € à Monsieur
A [redacted] à titre de loyers indument perçus en raison de la nullité du contrat de bail;

Ordonne la libération de la garantie locative au profit du demandeur, constituée auprès de la banque
sur le compte n° [redacted] d'un montant de 1.170€ à majorer des intérêts et d'un
intérêt de retard au taux conventionnel de 12% l'an à dater du 15.10.17 jusqu'à parfait paiement;

Condamne Monsieur P [redacted] aux intérêts judiciaires sur toutes ces sommes et aux dépens;

Taxons les dépens jusqu'ores dans le chef de la partie demanderesse, Monsieur A [redacted] à:

- requête:	60,00 €
- attestation de domicile:	7,50 €
- indemnité de procédure:	1.080,00 €
	1.147,50 €

Taxons les dépens jusqu'ores dans le chef de la partie défenderesse, Monsieur P [redacted] à:

- indemnité de procédure:	1.080,00 €
---------------------------	------------

Autorisons l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant tout recours et toute offre de
cantonnement ou de consignation, même avec affectation spéciale, et sans caution;

Et le juge de paix a signé avec le greffier assumé.

Le greffier assumé,

Le juge de paix,