


Numéro de répertoire 2018 / 1525	Expédition DM délivrée à <i>Ruiner</i>		Titre européen délivré à	
	[REDACTED]		[REDACTED]	
Date du prononcé 16 mai 2018	le <i>06-02-20</i> € <i>21 (PROSE0)</i> DE: <i>JD3 0001</i>	le € DE:	le € DR:	le € DR:
Numéro de rôle 17A1857				

ne pas présenter au receveur

Justice de paix
 du canton de
 Saint-Gilles

JUGEMENT

Présenté le 18 MAI 2018
Non enregistrable <i>P. BOSTIN</i> 

A l'audience publique extraordinaire du **mercredi seize mai 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 après délibéré:

EN CAUSE:

G [REDACTED] domiciliée à [REDACTED] représentée par Me Estelle Diurloco Me Armelle Philippe, avocat à 1060 Saint-Gilles, Avenue de la Jonction 27
partie demanderesse;

CONTRE:

M [REDACTED] de nationalité italienne, [REDACTED] veuve, domiciliée à [REDACTED] représentée par Maître Maria Mancuso, avocat à 1050 Ixelles, Avenue Louise 375 BTE 8
partie défenderesse;

Vu la requête déposée au greffe le 6 novembre 2017;

Vu l'ordonnance de fixation du 7 novembre 2017 basée sur l'article 1034sexies C. jud.;

Vu les convocations des parties par pli judiciaire du 7 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 21 novembre 2017 (Rép.3501/2017);

Vu les conclusions des parties;

Où les parties à l'audience du 18.04.17 ou l'affaire fut prise en délibéré;

I. LES DEMANDES:

1.1. La demande de Madame G. [REDACTED] vise à entendre:
à titre principal:

- prononcer la nullité du bail du 20.01.07, conclu entre parties;
- condamner la bailleresse à lui payer:
 - une somme de 42.950€ à titre de restitution des loyers payés du 20.01.07 au 31.10.14;
 - une somme de 900€ à titre de remboursement de la garantie locative;
 - les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure de 3.040€;

à titre subsidiaire:

- prononcer la résolution du bail aux torts de la bailleresse;
- condamner la bailleresse à lui payer:
 - une indemnité de résolution équivalente à 3 mois de loyers, soit 1.350€;
 - une somme de 11.060€ à titre de dommages et intérêts;
 - une somme de 900€ à titre de remboursement de la garantie locative;
 - les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure de 1.340€;

à titre infiniment subsidiaire:

- ne la condamner qu'à l'indemnité de procédure minimale;

1.2. La demande de Madame M. [REDACTED] vise à entendre:

- Débouter la demanderesse de son action;
- A titre subsidiaire, en termes de plaidoiries, dire pour droit que l'indemnité d'occupation doit être égale au loyer payé;
- Condamner la demanderesse aux entiers dépens, en ce compris l'indemnité de procédure de 1.340€;

II. LES RETROACTES, LE BAIL ET LES FAITS:

1. En date du 20.01.07, un contrat de bail de courte durée de 3 ans a été conclu entre parties (pièce 1 des parties) pour un appartement situé à [REDACTED] [REDACTED] prenant cours le 20.01.07 et reconduit tacitement;

Une garantie locative de 900€ a été constituée en espèces;

Le loyer mensuel était fixé à 450€, mais a été augmenté à 515€ dès le 01.01.14 (pièce 9 de la demanderesse);

Selon la bailleresse un état des lieux d'entrée a été établi indiquant que «*l'accord des parties est concrétisé par les indications reprises ci-dessous: parfait état d'entretien: oui*», alors que selon la demanderesse celui-ci n'a pas été détaillé;

2. Par son courrier recommandé du 03.07.14, la demanderesse (pièce 2 des parties), attire «à

nouveau» l'attention de la bailleresse sur sa situation locative désastreuse: elle lui rappelle que depuis plusieurs jours elle subit une panne d'électricité à cause d'un court-circuit dans son logement et qu'elle avait sollicité en l'urgence l'intervention de la bailleresse afin d'entamer des travaux de remise en conformité des installations électriques tout en faisant état de la constatation de cette non-conformité par un électricien et en lui rappelant les articles 1719 et 1720 du Code civil et annonçant que, faute de remise en état dans les plus brefs délais, elle se verrait contrainte de faire appel à la Direction de l'Inspection Régionale du logement (ci-après la DIRL);

La bailleresse insiste sur le fait que la demanderesse n'a jamais signalé le moindre dysfonctionnement pendant 7 ans de bail, qu'elle a toujours payé le loyer ce qui constituerait un accord tacite qui dégagerait la bailleresse de son obligation de délivrer la chose en bon état de toute espèce et que ce n'est que pour la première fois, 7 ans plus tard, qu'elle a signalé une panne d'électricité;

3. La demanderesse a déposé une plainte à la DIRL en date du 15.07.14 (sa pièce 3);

4. Par son courrier recommandé du 03.09.14, la bailleresse a fait part de son désir de mettre fin au contrat de bail en lui notifiant un renon d'un mois (pièce 4 de la demanderesse et pièce 3 de la défenderesse), tout en précisant que *«tous les travaux qui m'incombent seront effectués au moment où l'appartement sera vide et ceci à la remise des clefs»*;

5. Par son courrier du 09.09.14, la demanderesse (pièce 5 de la demanderesse et pièce 4 de la défenderesse), rappelle le prescrit de la loi du 20.02.1991 en indiquant que *«je me permets à nouveau d'attirer votre attention sur ma situation locative désastreuse. En effet, je tiens à vous rappeler que depuis le mois de juin, j'ai une panne d'électricité dans mon appartement à cause d'un court-circuit survenu dans mon logement»*;

6. Suite à sa visite du 24.09.14, la DIRL a par recommandé du 13.10.14 notifié une *«interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement»* à la bailleresse et au locataire, faisant aussi état d'une série de manquements à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 04.09.03 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, modifié par l'AGRBC du 09.03.06 et les mesures à y apporter pour y remédier (pièce 6 de la demanderesse);

Il y est notamment fat état de manquements au niveau des exigences de sécurité (gaz et électricité), de salubrité (d'humidité et de la ventilation de base) et de l'équipement élémentaire (eau froide et chaude, installations sanitaires et électriques et de chauffage);

Selon la demander esse, cette notification de l'interdiction immédiate de mise en location, suite à laquelle elle s'est vue obligée de quitter les lieux loués avec ses 5 enfants, suffit pour conclure à la nullité du contrat de bail depuis son entrée en vigueur en 2007 et elle estime que la bailleresse doit lui restituer les sommes perçues depuis janvier 2007 jusqu'au 31.10.14, soit 42.950€;

La bailleresse, quant à elle, estime qu'elle ne peut être tenue responsable du mode d'occupation du logement par la demanderesse, que la demanderesse a elle-même manqué à son obligation d'user du bien en bon père de famille et que le bail a pris fin de commun accord ayant restitué les clefs sans aucune réserve et que la demanderesse doit être déboutée de sa demande;

responsabilité, ni que la situation existait depuis la prise en possession des lieux loués;

7. La demanderesse a, en l'urgence, contacté l'AIS Verhaegen de Forest et elle a conclu un bail de sous-location pour son logement actuel, lequel a pris cours le 01.11.14 (sa pièce 7);

8. La demanderesse a déposé une requête au greffe en date du 31.10.17;

Elle réclame la restitution des loyer payés, alors que la bailleuse estime que la nullité implique des restitutions réciproques et qu'une indemnité d'occupation, égale au loyer, reste due;

III. DISCUSSION:

1. Quant à la nullité du contrat de bail:

1.1. Madame [REDACTED] M [REDACTED] ne peut soutenir raisonnablement que la remise des clefs à la fin du mois d'octobre 2014 impliquerait une résolution amiable qui empêcherait tout "recours en annulation" du contrat de bail, étant donné que la demanderesse s'est vue obligée de quitter les lieux loués avec ses 5 enfants après réception de la notification de la DURL du 13.10.14 de l'interdiction immédiate de mise en location des lieux loués;

1.2. Madame [REDACTED] G [REDACTED] la locataire, estime que le contrat de bail était nul et elle en sollicite l'annulation en application des articles 1108 et 1133 du Code civil;

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

Par ailleurs, l'art. 6 du Code civil dispose qu'il est interdit de «déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs» et l'art. 1131 du Code civil dispose que «L'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet.»;

Madame [REDACTED] G [REDACTED] expose que le contrat de bail entre parties a une cause illicite étant donné que le logement viole les normes régionales du Code bruxellois du Logement;

Un propriétaire ne peut pas donner en location à titre de résidence principale un bien qui ne répond pas 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;

Sinon 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);

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);

La bailleuse estime que la locataire n'a pas dénoncé les désordres à temps, alors que les manquements, tels que constatés par la DIRL, sont des problèmes structurels;

En effet, la bailleuse savait ou devait savoir que les lieux loués, dès le départ, n'auraient pu faire l'objet de location pour un logement à titre de résidence principale: des problèmes majeurs existaient déjà en début de bail, ce qui ressort incontestablement du courrier de la DIRL faisant état d'une série de manquements structurels;

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

La demanderesse expose qu'elle a avisé la bailleuse à plusieurs reprises des problèmes rencontrés, mais que celle-ci n'a pas été préoccupée par la situation du bien loué. Seul «souci» était l'obtention du loyer;

1.3. De plus, la bailleuse ne semble faire qu'une lecture très partielle des causes d'inhabitabilité du logement: en effet, l'habitation a été interdite par une décision de la DIRL du 13.10.14 en raison d'une série de manquements structurels;

La bailleuse a été, à plusieurs reprises, soit (au moins) par le courrier recommandé du 03.07.14 et du 09.09.14 de la demanderesse et ensuite par la décision du 13.10.14 de la DIRL, avisée de la situation et des désordres constatés;

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 la bailleuse a procédé, est regrettable, dans la mesure où elle n'a pas rempli ses obligations, tandis qu'une bailleuse 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) La bailleuse 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

Il y a lieu de rappeler à la bailleuse 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 du bien loué est particulièrement grave, ce qui ressort incontestablement du rapport de la DIRM qui a prononcé une «*interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement*» en date du 13.10.14 après une visite du 24.09.14, faisant état d'une série de manquements constatés (nous soulignons):

- Au niveau des exigences de sécurité élémentaire:

- La stabilité du bâtiment:
 - un carreau de faïence au-dessus du lavabo est tombé et d'autres sont instables et «l'origine de ce défaut est la mauvaise fixation du lavabo au mur»;
 - le plafonnage menace de tomber dans la chambre;
- Les installations électriques sont dangereuses: p.ex.
 - «la totalité de l'installation est extrêmement vétuste et délabrée et comporte entre autres des câbles isolés au plomb, des câbles arrachés du mur ou sectionnés, des prises arrachées ou dépourvues de leur protection d'isolement, des points lumineux ou des prises raccordées par des câbles pus récents mais non agréés pour cet usage, non fixés. Ces défaut constituent en de nombreux endroits un risque majeur d'électrocution»;
 - des disjoncteurs à couteaux dépourvus de toute protection;
 - les installations électriques ne sont pas protégées par un disjoncteur différentiel général de 300mA, ni par une protection spécifique pour les pièces humides de 30mA;
 - les différents circuits électriques du tableau ne sont pas répertoriés;
 - une attestation d'un organisme agréé est nécessaire;
- Les appareils et installations de gaz sont présumés dangereux: p.ex.
 - absence d'un orifice d'amenée d'air comburant dans un local où se trouve respectivement un convecteur et un chauffe-eau;
 - le tuyau de raccordement de l'évacuation des gaz brûlés du chauffe-eau de la cuisine à la cheminée n'est pas conforme;
 - le convecteur dans le séjour présente plusieurs défauts: le tuyau de raccordement n'est pas conforme, ... ;

- Au niveau des exigences de salubrité élémentaire:

- Dans la douche et la chambre: humidité permanente de condensation et la présence de contaminations fongiques: «la cause principale de cette humidité se trouve dans le défaut ou l'insuffisance des moyens de chauffage dont le logement est équipé»;

pose pas d'une ventilation de base;
dans le WC, le châssis de fenêtre n'est pas en bon état et ne permet ni une ouverture ni une fermeture aisée, ni une bonne étanchéité à l'eau en position fermée;

- L'usage privatif du logement n'est pas garanti: la porte d'accès ainsi que la quincaillerie dont elle est équipée sont fortement délabrées;
- Au niveau des exigences d'équipement élémentaire:
 - La salle de douche et la cuisine ne disposent 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;
 - Le corps de chauffe unique et de faible puissance dans le séjour ne permet pas le chauffage du logement à une température suffisante;
 - La salle de douche «installée sur un balcon qui a été couvert et fermé ne pourrait, même s'il était équipé d'un dispositif de chauffage conforme, être chauffé à une température suffisante» et «les phénomènes de condensation et le développement de contaminations fongiques sont dès lors inévitables»;

Dès lors, ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'équipement élémentaire du logement étaient garantis et toute une série de travaux à effectuer est énumérée;

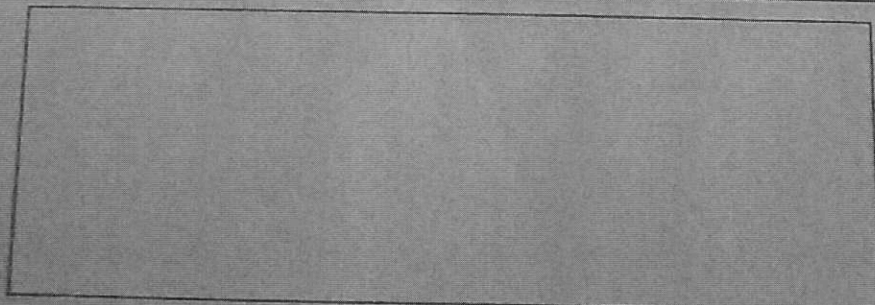
En prétendant que la locataire serait elle-même responsable des désagréments rencontrés, la bailleresse ne semble faire qu'un lecture très partielle et plutôt erronée du dossier et fait fi des constatations de ce service spécialisé en la matière, à savoir la DIRM: elle ne semble pas vouloir comprendre que la condensation et l'humidité ne pouvaient être évités, d'une part, parce que le logement ne prévoyait pas suffisamment de possibilités de ventilation et d'aération et, d'autre part, en raison du fait que le système de chauffage n'était pas suffisant pour ce logement;

Bien que la bailleresses tente, en vain, de convaincre le tribunal du fait que ce ne serait qu'en cours de bail que certains problèmes se sont présentés et qu'ils seraient dus à un manquement de la locataire et que celle-ci aurait omis de l'en aviser, force est de constater que le logement ne correspondait, dès le mise en location, pas aux normes minimales, reprises dans le Code du logement bruxellois 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» (nous soulignons):
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.»;

C'est à juste titre que la demanderesse expose que «Les manquements qui sont la cause de cette interdiction de location existaient vraisemblablement au moment de la conclusion du contrat de bail, dans la mesure où les illégalités constatées concernent notamment la stabilité du bâtiment ou la sécurité des installations de gaz et d'électricité»;

En effet, l'on ne pourrait raisonnablement soutenir que ces infractions n'étaient pas présentes à l'entrée en location;

Par ailleurs, vu qu'aucun état des lieux d'entrée détaillé 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



... 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 immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité de d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997);

Par conséquent, la bailleuse 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 bien qui ne répondait vraisemblablement pas aux exigences précitées;

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*) le studio 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;

Force est de constater que dans le cas d'espèce, certains problèmes majeurs existaient déjà en début de bail, ce qui ressort incontestablement de recommandé du 13.10.14 de la DIRM ayant infligé une interdiction immédiate de mise en location;

1.4. En conclusion:

Attendu que l'on pourrait attendre d'une bailleuse normalement vigilante et diligente, placée dans les mêmes conditions, qu'elle agisse autrement;

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

Attendu qu'il y a lieu de faire comprendre à la bailleuse, 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 et que, dans ces conditions, un bail est nul: en effet, l'objet du contrat de bail doit être licite (art. 1131-1133 Code civil), sinon le bail est contraire aux lois d'ordre public (art. 6 Code civil) et, dès lors, nul de nullité absolue;

Les exigences de l'art. 4 de Code de Logement Bruxellois, étant d'ordre public, le contrat de bail qu

... VAN DEVELEN, «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 et les demandes de Madame [REDACTED] G [REDACTED]

1. La restitution des sommes perçues, soit les loyers et la garantie locative:

C'est de bon droit que Madame M [REDACTED] estime que le contrat de bail est nul et quelle réclame le remboursement des sommes payées, soit la somme de **42.950€**, payée du 20.01.07 au 31.10.14;

Vu ce qui précède, il n'y a aucune raison d'avoir retenu la garantie locative: elle doit être restituée par la bailleuse à la demanderesse;

Il est inadmissible que la bailleuse ose prétendre que la garantie locative serait sans commune mesure avec les travaux de rénovation réalisés par elle pour remettre l'appartement aux normes et que la demanderesse aurait restitué l'appartement dans un état lamentable, d'autant plus qu'elle ne démontre aucunement avoir mis le bien aux normes;

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. ... »;

2. Le locataire doit quitter les lieux:

La locataire a quitté les lieux pour le 31.10.14;

3. Quant à la demande de la bailleuse d'une indemnité d'occupation:

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

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

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

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

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

La locataire a habité les lieux, bien que ce soit dans des conditions inadmissibles, dont il faut tenir compte pour l'évaluation de l'indemnité d'occupation;

Vu les conditions dans lesquelles ce bail a été conclu (mise en location d'un appartement ne correspondant nullement aux exigences minimale), nous évaluons ex aequo et bono l'indemnité d'occupation à **350€/mois** pour la période du 20.01.07 jusque fin juin 2014 (tenant compte de la première mise en demeure par recommandé du 03.07.14) et à **250€/mois** pour la période du 01.03.14 jusqu'au 31.10.14 (compte tenu de l'inertie de la bailleuse après mise en demeure), la bailleuse ne pouvant aucunement profiter du fait qu'elle a mis en location un bien ne correspondant pas aux prescrits légaux;

Dans le cas d'espèce, accorder plus que respectivement 350€/mois et 250€/mois à titre d'indemnité d'occupation, ne serait pas de nature à décourager la bailleuse de procéder comme elle l'a fait et il serait inadmissible qu'elle puisse ainsi profiter de revenus auxquels elle ne pouvait prétendre dans ces conditions dès la mise en location, outre le fait que la locataire se trouvait dans une situation de vulnérabilité, soit une situation précaire sur le plan social, ayant 5 enfants à sa charge;

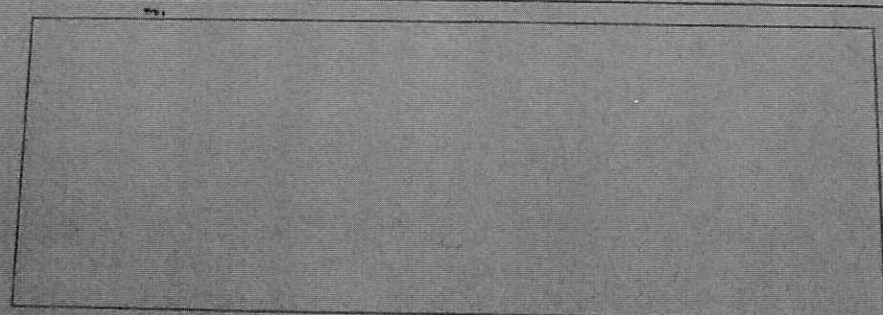
4. En conclusion:

Vu ce qui précède, Madame [REDACTED] G [REDACTED] est redevable des sommes suivantes à la bailleuse:

pour la période du <u>20.01.07</u> jusqu'au <u>30.06.14</u> : 89 mois x 350€ =	31.150€
pour la période du <u>01.07.14</u> jusqu'au <u>31.10.14</u> : 4 mois x 250€ =	<u>1.000€</u>
	32.150€

Le décompte entre parties se présente dès lors comme suit, depuis le 20.01.07 jusqu'au 31.10.14:

Sommes perçues par la bailleuse:	
- loyer à restituer:	42.950€
- garantie locative à restituer:	900€
Sous déduction de l'indemnité d'occupation dont la locataire est redevable:	<u>-32.150€</u>
Solde dû par la bailleuse à la locataire:	11.700€



la nullité du contrat de bail et que la bailleuse est à l'origine des problèmes
encourus par la locataire, la bailleuse est condamnée au paiement des dépens, y compris
l'indemnité de procédure, évaluée à la somme de 1.320€;

Décision

Nous, juge de paix, statuant contradictoirement et en première instance;
Déclare les demandes de Madame [redacted] G [redacted] recevables et fondées dans la mesure
ci-après;

Déclare le bail du 20.01.07 entre parties, ayant pris cours le 20.01.07 et portant sur un appartement
située à [redacted] nul et de nullité absolue;

Condamne Madame M [redacted] au paiement des sommes suivantes à Madame G [redacted]:
Sommes perçues par Madame M [redacted]

- loyer à restituer:	42.950€
- garantie locative à restituer:	900€
Sous déduction de l'indemnité d'occupation dont la locataire est redevable:	<u>-32.150€</u>
Solde dû par Madame M [redacted] à Madame G [redacted]	11.700€

Autorise la compensation des sommes dues entre parties;

Condamnons Madame M [redacted] à l'intérêt judiciaire et aux dépens, y compris l'indemnité de
procédure;

Taxons les dépens jusqu'ores dans le chef de Madame G [redacted] à:

- requête:	60 €
- indemnité de procédure:	<u>1.320 €</u>
	1.380 €

Taxons les dépens jusqu'ores dans le chef de Madame M [redacted]
- indemnité de procédure: 1.320 €

Autorisons l'exécution provisoire du présente jugement, nonobstant tout recours et sans caution;

Déclare le présent jugement exécutoire par provision.

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

Le greffier assumé,
[redacted]

Le juge de paix
[redacted]