



européen

Expédition

Titre

Numéro de répertoire <b>2018 / 2972</b>	délivrée à <sup>STC</sup> M. Van Elsbeek JBC 0007	délivrée à	délivré à
Date du prononcé <b>19 octobre 2018</b>	le 12.09.19 € 26,25 € DE: 0125	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle <b>17A1947</b>			

ne pas présenter au receveur

Justice de paix  
du canton de  
Saint-Gilles

**JUGEMENT**

Présenté le <b>26 OCT. 2018</b>
Non enregistrable  

A l'audience publique du **vendredi dix-neuf octobre 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 **Eisabelle DE SCHRYVER**, greffier délégué de la juridiction susdite, a prononcé le jugement suivant après délibéré:

**EN CAUSE:**

**N** [REDACTED] domiciliée à [REDACTED] ayant pour conseil Me Benoît Lombart, avocat à 1180 Uccle, Avenue Winston Churchill 210

**A** [REDACTED] domicilié à [REDACTED] ayant pour conseil Me Benoît Lombart, avocat à 1180 Uccle, Avenue Winston Churchill 210

**partie demanderesse;**

**CONTRE:**

**L** [REDACTED] de nationalité [REDACTED] domicilié à [REDACTED] [REDACTED], ayant pour conseil Me Pauline Delgrange, avocat à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Chaussée de Haecht 55

**partie défenderesse;**

Vu la requête du 21 novembre 2017 déposée au greffe le 21 novembre 2017;

Vu l'ordonnance de fixation du 22 novembre 2017 basée sur l'article 1034sexies C. jud.;

Vu les convocations des parties par pli judiciaire du 23 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. (2972/2018) du 19 décembre 2017;

Vu l'audience du 20.06.18 lors de laquelle un nouveau calendrier a été acté;

Vu les conclusions des parties;

Oùï les parties à l'audience du 19.09.18 à laquelle l'affaire fut prise en délibéré;

I. LES DEMANDES:

1.1. La demande de Madame [REDACTED] NASSIF et de Monsieur [REDACTED] ABOU, bailleurs, vise à:

Sur leur demande principale:

L'entendre dire recevable et fondée et en conséquence:

Condamner Monsieur L [REDACTED] à leur verser:

- à titre d'arriérés de loyer/d'indemnité d'occupation, la somme de 2.100€ (à savoir 10 mois - janvier à décembre 2017 inclus - et de 2 mois - pour novembre et décembre 2017 inclus - x 175€) ;
  - la somme de 400€ pour l'intervention du huissier de justice [REDACTED]
- montants à majorer des intérêts judiciaires et des entiers dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, liquidée à la somme de 480€;

Sur la demande reconventionnelle:

L'entendre dire recevable mais non fondée et en conséquence en débouter Monsieur L [REDACTED];

Entendre condamner Monsieur L [REDACTED] aux entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure, liquidée à la somme de 480€;

1.2. La demande reconventionnelle de Monsieur [REDACTED] L [REDACTED] locataire, vise à:

Entendre dire la demande principale recevable, mais sans objet et partiellement non fondée;

Entendre dire sa demande reconventionnelle recevable et fondée et en conséquence:

A titre principal:

- prononcer la nullité du contrat de bail du 27.10.15, conclu entre parties;
- condamner les demandeurs à lui payer une somme de 15.450€ à titre de restitution des loyers payés du 01.11.15 au 31.12.17;
- dire pour droit que le loyer est réduit de 100% depuis le mois de janvier 2016 en raison de l'insalubrité du logement et des graves troubles de jouissance en découlant, ainsi que des problèmes de santé et condamner les demandeurs à lui rembourser une somme de 14.100€ à titre de restitution des loyers payés du 01.01.16 au 31.12.17;

A titre subsidiaire:

condamner les bailleurs à lui rembourser 60% de la somme réclamée en raison d'une perte de jouissance partielle, à savoir 8.250€, plus 350€ de paiements indus, soit un total de 8.600€;

En tout état de cause:

- condamner les bailleurs à lui payer un montant provisionnel de 1€ pour dommages moraux en raison de la dégradation de son état de santé;
- déclarer le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tous recours et sans caution, ni antonement;
- condamner les bailleurs aux entiers dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, liquidée à la somme de 780€;

## II. LES RETROACTES, LE BAIL ET LES FAITS:

1. Un contrat de bail écrit, ayant pris cours le 01.11.15, a été conclu le 27.10.15 entre parties pour un immeuble, mais en réalité ne concernant qu'un appartement, situé au [REDACTED] pour une durée d'un an renouvelable, moyennant un loyer mensuel de 675€. Le locataire a constitué une garantie locative de 1.350€ «*donné à la main le jeudi 29 oct à 19h00 ...*» (art. 21 du contrat de bail, pièce 1 des bailleurs);

Les bailleurs précisent que le bien loué avait été rénové avant l'entrée (leur pièce 5);

2. Le locataire expose qu'au départ, l'appartement semblait en bon état, ayant été fraîchement repeint, mais qu'il a déjà très vite, dès fin novembre 2015, remarqué une forte humidité et qu'il a informé les bailleurs des problèmes rencontrés dès le mois de janvier 2016 et qu'ils ont repeint les murs à plusieurs reprises, ce qui a eu un impact sur sa santé vu qu'il souffre de problèmes respiratoires;

Le locataire dépose un échange de SMS entre parties du 13.06.16 au 01.07.16 pour démontrer qu'il a signalé les problèmes des poignets de fenêtre manquants et d'humidité (sa pièce 14);

Par écrit du 03.11.16, les bailleurs ont accepté «*que Mr L [REDACTED] paye 500€ de loyer*» (pièce 8 du locataire), et ce en raison des problèmes de jouissance rencontrés. Le locataire est resté dans les lieux à l'échéance de la durée initiale, de sorte que le bail a été transformé en un bail de 9 ans, conformément à l'art. 3, § 6 in fine de la loi du 20.02.1991 relative au bail de résidence principale;

3. Le locataire expose que vu l'inertie des bailleurs de trouver une solution durable, il a fait appel à plusieurs services spécialisés, dont le Service Sécurité-Hygiène-Environnement de la commune duquel un délégué a aussi constaté des problèmes au 3<sup>ème</sup> étage en date du 08.08.16, ce qui a été confirmé aux personnes concernées par courrier du 18.08.16 (pièce 3 du locataire) en les termes suivants:

*« ... Ce logement a été aménagé sans permis d'urbanisme et récemment rénové, et que vous entretenez bien, semble présenter un problème technique. Des tâches jaunes apparaissent au plafond. Mais il est difficile d'en déterminer la nature et la cause.»;*

Il avait été conseillé aux locataires du [REDACTED] de s'adresser à la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL);

Le défendeur a aussi porté plainte auprès de la DIRL en date du 10.10.16 (sa pièce 4);

En son rapport du 28.02.17, listant les constats et les travaux à effectuer après sa visite du 10.01.17, la DIRL met les bailleurs en demeure au sujet de certaines exigences de sécurité élémentaire au niveau de l'installation électrique, au sujet de certaines exigences de salubrité élémentaire concernant l'éradication des rats, la ventilation de base dans la salle de douche et des châssis de fenêtres et les poignées manquantes et au sujet des exigences d'équipement élémentaire au niveau des installations et du compteur électrique (pièce 4 du locataire);

Le locataire expose qu'après le rapport de la DIRM, les bailleurs ou leurs ouvriers sont venus à plusieurs reprises durant la nuit et le weekend effectuer des petits travaux de bricolage, notamment repeindre les murs pour cacher les champignons et l'humidité, mais que cela n'a pas réglé le problème d'insalubrité du logement loué, n'ayant d'ailleurs toujours pas de poignées aux fenêtres;

Lors de son enquête du 24.04.17, la Cellule Régionale d'Intervention en Pollution Intérieure (CRIPI) a aussi confirmé l'insalubrité du logement, ainsi que le fait qu'il n'y avait qu'une fenêtre ouvrante et qu'il fallait lutter contre la présence de rongeurs (à la page 9 dudit rapport), tout en y joignant des photos, et elle a transmis les résultats de son enquête au locataire le 23.10.17 (pièce 5 du locataire);

4. Les bailleurs exposent qu'ils auraient, par courrier du 12.03.17, marqué leur accord sur la volonté du locataire de quitter les lieux loués pour le 01.04.17;

5. Le médecin du locataire a confirmé en son attestation du 20.04.17 que son patient souffrait «*d'asthme, chroniquement aggravé par les mauvaises conditions sanitaires de son logement (moisissures, humidité)*», ce qu'il a encore confirmé en date du 27.11.17 (pièce 6 du locataire);

6. Par recommandé du 18.04.17, les bailleurs ont avisé le locataire qu'ils mettaient fin au bail «*situé au 2<sup>ème</sup> étage*» en application de l'art. 3 § 2 de la loi sur le bail de résidence principale, en indiquant que «*Moi, N. soussignée de première part, j'ai en effet l'intention d'occuper personnellement le bien dans l'année qui suit sa restitution. ....* » et que le bail prendrait fin le 31.10.17, après un préavis de 6 mois (pièce 2 des bailleurs), alors que le locataire habitait le 1<sup>er</sup> étage et qu'il a constaté en date du 18.12.17 que la maison avait été mise en vente avec la mention qu'il s'agissait effectivement d'une maison unifamiliale, ce qui ressort de l'annonce imprimée en date du 18.12.17 (pièce 17 du locataire et pièce 2 des bailleurs);

Vu que le locataire est resté dans les lieux loués, les bailleurs réclament un complément de 2 x 175€ à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de novembre et décembre 2017;

Les bailleurs exposent que deux demandes du 05.05.17 et du 15.05.17 de leur conseil en vue de visiter les lieux sont restés sans suite (leur pièce 21);

7. Le locataire expose qu'il avait trouvé un nouveau logement au mois de juillet 2017, mais vu que les bailleurs auraient refusé la restitution de la garantie locative, il n'a pas pu signer le nouveau contrat de bail;

Le 31.10.17, n'ayant trouvé un autre logement, le locataire n'a pas quitté les lieux et il a continué à payer le loyer mensuel;

Il expose que début novembre 2017, l'électricité a été coupée et que lui et sa compagne et leur bébé n'ont plus pu se chauffer, ni cuisiner. Il a fait appel à un électricien qui a constaté qu'un dépannage rapide n'était pas possible en raison de l'installation électrique (sa pièce 7);

8. Par courrier du 18.12.17, le Bourgmestre a signalé au locataire, d'une part, qu'il avait pris un arrêté d'inhabitabilité (datée du 14.12.17) pour ledit logement avec prise d'effet au 01.01.18, après avoir pris connaissance des rapports précités du CRIPI et de la DIRM et du Service Sécurité-Hygiène-

Environnement de la Commune et, d'autre part, qu'«il a aussi été constaté que l'immeuble a été divisé en plusieurs unités de logements sans permis d'urbanisme» (pièce 13 des locataires);

9. En date du 21.11.17, les bailleurs ont déposé leur requête en expulsion du locataire;

A l'audience du 19.12.17, le locataire a marqué son accord de quitter les lieux avant le 01.01.18 et les parties ont convenu d'un calendrier de conclusions;

Le locataire expose qu'il a quitté les lieux en date du 23.12.17, laissant le réfrigérateur et une chaise pour bébé, entrés par la fenêtre, mais qui ne pouvaient plus être sortis en raison de l'absence de poignée de fenêtre et la construction d'un petit mur dans le couloir qui rendait la sortie lesdits meubles impossibles. Il a signé des nouveaux contrats d'énergie pour le nouvel appartement prenant cours le 23.12.17 (sa pièce 15);

Il a envoyé les clés par courrier recommandé du 30.12.17 (sa pièce 12) et il estime qu'il n'était pas nécessaire de faire appel à un serrurier et un huissier de justice en date du 02.01.18 pour accéder à l'appartement;

Le conseil des bailleurs avait indiqué en son courriel du 20.12.17, adressé au conseil du locataire, que la sortie des lieux et la restitution des clés se feraient le 02.01.18 à 16 heures et il en demandait la confirmation (pièce 19 des bailleurs), ce que le conseil du locataire n'a pas fait;

### 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:

1.1. Le locataire estime que le contrat de bail entre parties a une cause illicite étant donné que, d'une part, le logement a été loué comme appartement individuel alors qu'il s'agit d'une maison unifamiliale et donc sans permis d'urbanisme et, d'autre part, que le logement est insalubre et qu'il viole les normes régionales du Code bruxellois du Logement et il en sollicite l'annulation en application des articles 1108, 1131 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 fautive cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet. »;

L'argument des bailleurs qui affirment qu'au moment de l'achat de l'immeuble, le 13.08.14, celui-ci était déjà divisé en plusieurs logements, n'est pas convainquant vu qu'ils savaient ou devaient savoir que l'immeuble acquis était une maison unifamiliale étant donné que c'était déjà précisé en leur acte d'achat de l'immeuble du 13.08.14 en les termes suivants:

- à la page 3 : « Les acquéreurs déclarent vouloir affecter l'immeuble prédécrié à leur logement commun. ... »;

- à la page 4 : « Description du bien ... : Une maison sise ... » ;

Il ressortait aussi déjà des renseignements urbanistiques du 16.06.14 (pièce 24 et 25 des bailleurs) qu'ils ont dû recevoir lors de l'achat dudit bien que « nous vous confirmons que l'utilisation comme : maison unifamiliale peut être considérée comme régulière depuis le 20/10/1993 »;

Par ailleurs, l'art. 300 du COBAT stipule (nous soulignons) que « Constitue une infraction le fait :

1° d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 98 et 103 sans permis préalable et les actes visés à l'article 205/1 sans déclaration urbanistique complète préalable, ou postérieurement à la péremption du permis ou de la déclaration;

2° de poursuivre des actes et de maintenir des travaux exécutés sans permis ou au-delà de la durée de validité du permis ou encore après l'annulation de celui-ci; ... »;

Un propriétaire ne peut pas donner en location à titre de résidence principale un bien qui ne répond pas aux exigences minimales et aux prescrits urbanistiques et à l'affectation prévue (maison unifamiliale), 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 au moment de la conclusion du contrat de bail (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 bailleurs estiment que la nullité du contrat de bail ne pourrait être prononcée vu que les mesures d'interdiction ont été levées et que la demande de régularisation est en cours, mais force est de constater que le permis d'urbanisme devait exister au moment de la signature du contrat de bail, ce qui n'était pas le cas;

C'est à juste titre que la locataire invoque la nullité du contrat de bail en raison de l'infraction urbanistique;

1.2. De plus, le locataire soulève que le logement viole les normes régionales du Code bruxellois du Logement et les bailleurs ne semblent faire qu'une lecture très partielle des causes d'inhabitabilité du logement: en effet, l'habitation a été interdite par une décision du bourgmestre du 14.12.17 en raison d'une série de manquements structurels, outre l'infraction urbanistique;

Même si les lieux loués répondaient aux exigences minimales d'habitabilité, il n'en demeure pas moins que le bail reste et resterait nul en raison de l'infraction urbanistique précitée;

Le locataire expose qu'il a avisé les bailleurs à plusieurs reprises des problèmes rencontrés, mais qu'il s'est vu obligé de faire appel à plusieurs services spécialisée vu leur inertie;

Les bailleurs ont été, à plusieurs reprises, soit (au moins) par des SMS du 02.03.16, du 26.03.16, du 27.05.16 (pièces 6 à 8 des bailleurs), du 13.06.16 au 01.07.16 (pièce 14 du locataire) et du 17.11.16 (pièce 10 des bailleurs) et ensuite par les rapports respectifs du 28.02.17 de la DURL et du 23.10.17 du CRIP et du 18.12.17 du Service Sécurité-Hygiène-Environnement de la Commune, avisés de la situation et des désordres rencontrés et constatés, mais ils avaient aussi déjà été avisés par le Service précité de la Commune au mois d'août 2016 de la situation et des désordres constatés au niveau des prescrits urbanistiques au 3ème étage (pièce 3 du locataire);

Les bailleurs estiment «que le trouble trouve sa seule cause dans le comportement du sieur L. [REDACTED] qui n'a pas joui des lieux comme un locataire normalement prudent et diligent» et que les troubles de jouissance subis par le locataire sont donc de sa propre faute en raison d'un défaut d'aération, alors que le locataire estime que le manque d'aération n'explique pas le fait que l'appartement fait partie d'une maison unifamiliale, ni la dangerosité de l'installation électrique, ni la présence de rats constatés par la DURL;

Les bailleurs soulèvent qu'ils n'auraient pu réaliser les travaux en raison du refus d'accès, alors qu'il ressort des échanges de SMS entre parties qu'ils produisent, qu'un certain [REDACTED] a reçu à plusieurs reprises accès aux lieux loués en vue d'y effectuer des petits travaux;

Les bailleurs exposent qu'il est indiqué au rapport de la DURL que «Dans le séjour, nous avons constaté la présence d'humidité permanente de condensation occasionnant des détériorations visibles sur le bas des murs extérieurs, et ayant pour origine un défaut de ventilation et de chauffage malgré la présence d'un dispositif de ventilation de base conforme.», alors qu'il faut observer que bien que la ventilation de base y était présente, qu'il est indiqué en le même rapport que «dans le séjour, deux châssis de fenêtre assurant l'éclairage et la ventilation du logement ne sont pas équipés de leurs poignées» et que, dès lors, la ventilation de base existante ne pouvait fonctionner normalement;

Les bailleurs font aussi référence au rapport unilatéral de leur expert [REDACTED] qui estime «que le problème vient de l'usage de l'appartement et non d'un défaut de celui-ci», ainsi qu'au rapport du huissier [REDACTED] qui indique «que les autres appartements de l'immeuble n'ont pas de problème d'humidité» (pièces 3 et 4 des bailleurs), alors qu'il ressort du propre SMS du 27.05.16 des

bailleurs qu'au moins un autre locataire rencontrait un problème d'humidité («*Bonjour [redacted] Mohamed est là pour travailler chez [redacted] pour l'humidité il peut le faire chez toi aussi, tu es là quand ? Merci [redacted]*», pièce 8 des bailleurs) et qu'il ressort du courrier du 18.08.16 (pièce 3 du locataire) que le délégué du Service Sécurité-Hygiène-Environnement de la Commune a aussi constaté des problèmes au 3<sup>ème</sup> étage en date du 08.08.16: «*... Ce logement a été aménagé sans permis d'urbanisme et récemment rénové, et que vous entretenez bien, semble présenter un problème technique. Des tâches jaunes apparaissent au plafond. Mais il est difficile d'en déterminer la nature et la cause.*»;

Le locataire précise qu'il y avait des poignées aux fenêtres lorsqu'il est rentré dans les lieux, mais que suite à des travaux effectués par les bailleurs ou leur personnel seules 2 des 3 poignées ont été réinstallées (pièce 8 des bailleurs) et que les poignées installées ne fonctionnaient pas: elles ont d'abord été retirées pour être ensuite partiellement réinstallées, de sorte que seule une fenêtre pouvait être ouverte, ce qui a notamment été constaté lors des visites du CRIPI en date du 10.01.17 (pièce 5 du locataire) et de la DIRL en date du 24.04.17 (pièce 4 du locataire):

Dans le rapport de la DIRL du 10.01.17, il est observé que «*La salle de douche ne dispose pas d'une ventilation de base ... dans le séjour, deux châssis de fenêtre assurant l'éclairage et la ventilation du logement ne sont pas équipés de leurs poignées*»;

Dans le rapport de CRIPI après son enquête du 24.04.17, il est observé qu'il faut «*Trouver une solution pour que le logement puisse être aéré de manière optimale (1 seule fenêtre ouvrante actuellement)*»;

Le locataire précise que c'est en raison de cette situation et de l'absence d'aération et de ventilation de base de la salle de bain, mentionnée en le SMS du 09.07.16 (pièce 8 des bailleurs) et aussi indiqué en les rapports précités qu'il ne pouvait pas aérer l'appartement convenablement;

1.3. 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.*»;

1.3.1° Attendu que la façon dont les bailleurs ont procédé, est regrettable, dans la mesure où ils n'ont pas rempli leurs obligations, tandis qu'un bailleur a pourtant certaines obligations à respecter, telles que prévues, pendant la durée de la location du bien litigieux du 01.11.15 au 31.12.17:

- a) au Code du Logement Bruxellois, norme régionale d'ordre public à ce moment-là;
- 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 et 1720 du Code civil;

a) Les bailleurs ne peuvent 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 aux bailleurs 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 était particulièrement grave, ce qui ressort incontestablement de l'arrêté d'inhabitabilité du bourgmestre qui a prononcé une interdiction immédiate d'accès et d'habitation du logement en date du 14.12.17 après les visites et les rapports du Service Sécurité-Hygiène-Environnement de la commune, du CRIPI (qui démontre le haut niveau de pollution fongique susceptible de porter atteinte à la santé des occupants) et de la DIRL (établissant un constat similaire), dans lesquels une série de manquements ont été constatés: outre l'infraction urbanistique (maison unifamiliale divisée), il a été constaté des problèmes d'humidité et de moisissures, une installation électrique non-conforme, la nécessité d'un traitement d'éradication des rongeurs et des contaminations fongiques, l'absence d'une ventilation de base dans la salle de douche, 2 châssis qui devaient assurer la ventilation n'étaient pas équipées de leurs poignées, ...;

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

En prétendant que le locataire serait lui-même responsable des désagréments rencontrés, les bailleurs ne semblent faire qu'une lecture très partielle et plutôt erronée du dossier et font fi des constatations de ces services spécialisés en la matière: ils ne semblent pas vouloir comprendre que l'humidité ne pouvait être évitée vu qu'une seule fenêtre pouvait être ouverte et que l'aération de la salle de bains était impossible par absence de fenêtre et de ventilation et qu'il fallait «*trouver une solution pour que le logement puisse être aéré de manière optimale (1 seule fenêtre ouvrante actuellement)*» (pièce 5 du locataire);

Bien que les bailleurs tentent, 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 au comportement du locataire, 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 énonçait (nous soulignons) à l'art. 5 de son Chapitre 1er «*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.»;

En effet, l'on ne pourrait raisonnablement soutenir que certaines infractions (absence de fenêtre et

de ventilation dans la salle de douche, l'installation électrique non-conforme, .....) n'étaient pas présentes à l'entrée en location;

Dès lors, le bail doit aussi être déclaré nul en raison du non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées au Code bruxellois du Logement;

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, les bailleurs n'auraient 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 et qui avait été subdivisé sans permis d'urbanisme;

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 du rapport du 28.02.17 de la DIRL en lequel il est notamment indiqué qu'il manque une ventilation de base dans la salle de douche et que l'installation électrique n'est pas conforme;

1.3.2° La prétendue intention d'occupation personnelle par Madame [REDACTED] N [REDACTED] «dans l'année qui suit sa restitution» exprimée en le renon donné par recommandé du 18.04.17, ne correspond vraisemblablement pas à la réalité dans la mesure où la maison a été mise en vente, au moins dès le 18.12.17, alors qu'il y a certaines conditions à respecter lors d'un renon pour habitation personnelle;

Une telle attitude, adoptée par les bailleurs, ne fait preuve de bonne foi;

Les bailleurs sont mal placés pour soulever en leurs conclusions que le locataire aurait pu partir plus tôt si l'appartement ne lui convenait pas et s'il était confronté aux problèmes qu'il vante, alors que le locataire a déjà voulu partir en août 2016, mais que les bailleurs lui ont répondu, en date du 14.07.16 que «Vous pouvez pas partir comme ça! Votre contrat se termine le 1<sup>er</sup> novembre, si vous partez avant la date vous devez trouver quelqu'un sinon il faut attendre le 1<sup>er</sup> novembre et là je vous rend votre garantie. Merci» (pièce 9 des bailleurs);

Le locataire expose qu'il a encore voulu partir vers juillet 2017, mais que les bailleurs auraient refusé

de restituer la garantie locative et qu'il n'a pu partir. Il est compréhensible qu'il ne voulait plus se retrouver à la rue avec femme et enfant, n'ayant trouvé un autre logement pour fin octobre 2017. C'est en raison de l'état (urbanistique) du bien que le locataire s'est vu obligé de chercher un autre logement;

#### 1.4. En conclusion:

Attendu que l'on pourrait attendre de bailleurs normalement vigilants et diligents, placés dans les mêmes conditions, qu'ils agissent autrement;

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 aux bailleurs, qui s'obstinent vainement à nous convaincre de leurs 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 (au moment du bail), 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);

Les législations sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme sont d'ordre public et l'on «*ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs*» (B. LOUVEAU, «*Les aspects d'ordre administratif*», in G. BENOIT, I. DURANT, P.A. FORIERS, M. VAWIJCK-ALEXANDRE et P. WERY, *Le droit commun du bail*, La Charte, 2006, p. 707);

L'infraction urbanistique existait, sans le moindre doute, au moment de la signature du contrat;

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

## **2. Quant aux conséquences de la nullité du contrat de bail et les demandes du locataire:**

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

C'est de bon droit que le locataire estime que le contrat de bail est nul et quelle réclame le remboursement des sommes payées (sous réserve de l'indemnité d'occupation, au point 3), à savoir

... somme de 14.100€, payée depuis le 01.01.16 et 2 x 675€ pour les mois de novembre et décembre 2015, soit au total la somme de 15.450€;

Vu ce qui précède, il n'y aucune raison de retenir la garantie locative: elle doit être restituée par les bailleurs au locataire;

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:

Le locataire a quitté les lieux vers le 23.12.17;

### 3. Quant à la demande des bailleurs du paiement d'une indemnité d'occupation:

Les bailleurs estiment 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;

A suivre ce raisonnement des bailleurs que l'indemnité d'occupation devrait être équivalente au montant du 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);

Le 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 dans une maison unifamiliale sans permis d'urbanisme et ne correspondant nullement aux exigences minimales), nous évaluons *ex aequo et bono* l'indemnité d'occupation à 350€/mois pour la période du 01.11.15 jusqu'au 30.12.17, soit 26 x 350€, s'agissant d'une moyenne et tenant compte du fait que certains mois ont été plus pénibles que d'autres, les bailleurs ne pouvant aucunement profiter

en location un bien ne correspondant pas aux prescrits légaux;  
Dans le cas d'espèce, accorder plus que 350€/mois à titre d'indemnité d'occupation, ne serait pas de nature à décourager les bailleurs de procéder comme ils l'ont fait et il serait inadmissible qu'ils puissent ainsi profiter de revenus auxquels ils ne pouvaient prétendre dans ces conditions dès la mise en location;

#### **4. Quant aux frais de huissier:**

Le conseil des bailleurs avait indiqué en son courriel du 20.12.17, adressé au conseil du locataire, que la sortie des lieux et la restitution des clés se feraient le 02.01.18 à 16 heures et il en demandait confirmation (pièce 19 des bailleurs), ce que le conseil du locataire n'a pas confirmé;

En effet, le locataire avait déjà renvoyé les clés par recommandé du 30.12.17 (sa pièce 12);

Les bailleurs sont manifestent de mauvaise foi quand il prétendent «qu'ils n'ont jamais réceptionné les clés et le sieur L [REDACTED] ne prouve pas que le courrier recommandé ne lui est pas revenu», étant donné que le locataire démontre que les bailleurs se sont rendus au point poste Uccle Postillon pour y réceptionner le courrier recommandé en date du 05.01.18 (pièce 18 du locataire);

Cela a été le choix des bailleurs de faire dresser un constat par huissier, dont les frais ne peuvent être mis à charge du locataire qui a renvoyé les clés à temps;

Par ailleurs, vu l'arrête d'inhabilité, le logement ne pouvait être remis en location et il n'y avait aucune urgence;

#### **5. Quant à la demande de dommages moraux pour la dégradation de la santé du locataire:**

Il y a lieu de réserver à statuer quant à ce, vu que la demande n'a pas été précisée et que les bailleurs n'ont pu y répondre;

#### **6. En conclusion:**

Vu ce qui précède, le locataire a payé les sommes suivantes aux bailleurs pour la période du 01.11.15 jusqu'au 31.12.17: 15.450€;

Le décompte entre parties se présente dès lors comme suit, depuis le 01.11.15 jusqu'au 31.12.17:

Sommes perçues par les bailleurs: loyer à restituer:	15.450 €
Sous déduction de l'indemnité d'occupation dont le locataire est redevable:	- 9.100 €
Solde dû par les bailleurs au locataire:	6.350 €

#### **7. Quant aux dépens et l'indemnité de procédure:**

Vu ce qui précède, vu la nullité du contrat de bail et que les bailleurs sont à l'origine des problèmes encourus par la locataire, les bailleurs sont condamnés au paiement des dépens, y compris l'indemnité de procédure, évaluée à la somme de **780€**;

Décision

Le Tribunal, statuant contradictoirement,

Déclare les demandes de Monsieur [REDACTED] L [REDACTED] recevables et fondées dans la mesure ci-après;  
Déclare la demande de Monsieur [REDACTED] A [REDACTED] et de Madame [REDACTED] N [REDACTED] recevables mais non fondées;

Déclare le bail signé entre parties le 27.10.15, portant sur un logement au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble situé à la [REDACTED], nul et de nullité absolue;

Condamne Monsieur [REDACTED] A [REDACTED] et de Madame [REDACTED] N [REDACTED] à restituer à Monsieur [REDACTED] L [REDACTED], les sommes payées à titre de loyers, soit **15.450€** (compte arrêté le 31.12.17) indument perçus en raison de la nullité du contrat de bail, sous déduction de l'indemnité d'occupation de **9.100 €** pour la période du 01.11.15 au 31.12.17, ce qui laisse un solde de **6.350€** dû par Monsieur [REDACTED] A [REDACTED] et de Madame [REDACTED] N [REDACTED], à restituer à Monsieur [REDACTED] L [REDACTED]

Ordonne la restitution de la garantie locative de 1.350 €, constituée le 29.10.15 entre les mains de Monsieur [REDACTED] A [REDACTED] et de Madame [REDACTED] N [REDACTED] en faveur de Monsieur [REDACTED] L [REDACTED];

Condamne Monsieur [REDACTED] A [REDACTED] et Madame [REDACTED] N [REDACTED] à l'intérêt judiciaire et aux dépens;

Réserve à statuer quant à la demande de dommages moraux en raison de la dégradation de la santé du locataire;

Taxe les dépens jusqu'ores dans le chef de Monsieur [REDACTED] A [REDACTED] et de Madame [REDACTED] N [REDACTED] à:

- requête	80 €
- indemnité de procédure:	<u>780 €</u>
	860 €

Taxe les dépens jusqu'ores dans le chef de Monsieur [REDACTED] L [REDACTED]:

- indemnité de procédure:	860 €
---------------------------	-------

Autorise l'exécution provisoire du présente jugement, nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement;

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

Le greffier délégué

[REDACTED]

Le juge de Paix

[REDACTED]