



Justice de paix
du premier canton de
Bruxelles

Greffé

Tél.: 02 508 65 41

02 508 67 24 1

Email: j.p.bruxelles1@just.fgov.be

IBAN:

BIC:

Références dossier 20A4730/1

Exp.: Justice de paix du premier canton de Bruxelles, Place Poelaert 3 boîte 5,
1000 Bruxelles

Mtre. Van Der Plancke Véronique
Avocat
Rue du Congrès 49
1000 Bruxelles

Bruxelles, le 27 juin 2022

NOTRE REFERENCE DU

DOSSIER:

20A4730/1

VOTRE REFERENCE:

[REDACTED]

ANNEXE:

copie non signée de la décision

CONCERNE:

[REDACTED]

ARTICLE - LOI:

Art. 792 C. jud.

ENVOI:

Par lettre simple

c/ **AGENCE IMMOBILIERE** [REDACTED]

Maître,

J'ai l'honneur de vous notifier à telles fins que de droit la décision du Juge de Paix rendue le 23 juin 2022.

Veuillez agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Greffier délégué,

[REDACTED]



| | Expédition | | Titre européen |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Numéro de répertoire 2022 / 5118 | déllvrée à | déllvrée à | déllvré à |
| Date du prononcé 23 juin 2022 | le € DE: | le € DE: | le € DR: |
| Numéro de rôle 20A4730/1 | | | |

ne pas présenter au receveur

Justice de paix du premier canton de Bruxelles

JUGEMENT

| |
|-------------------|
| Présenté le |
| Non enregistrable |

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

- Monsieur [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domicilié à [REDACTED]
[REDACTED]

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

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

demandeurs

- l'Association sans but lucratif AGENCE IMMOBILIERE [REDACTED], inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro [REDACTED], qui a son siège social à [REDACTED]
[REDACTED]

ayant pour avocat Maître Patrick Masureel, dont les bureaux sont situés à 1030 Schaerbeek, Eugène Smitsstraat 28-30,

défenderesse

- LA F [REDACTED] inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro [REDACTED] qui a son siège social à [REDACTED]
[REDACTED]

ayant pour avocat Maître Jehan de Lannoy, dont les bureaux sont situés à 1000 Bruxelles, Place Jean Jacobs 5;

partie intervenant volontairement

- l'Association sans but lucratif AGENCE IMMOBILIERE [REDACTED], inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro [REDACTED] qui a son siège social à [REDACTED]
[REDACTED]

ayant pour avocat Maître Patrick Masureel, dont les bureaux sont situés à [REDACTED]
[REDACTED]

demanderesse en intervention et garantie

- l'Association sans but lucratif CENTRE [REDACTED] inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro [REDACTED] qui a son siège social à [REDACTED]

ayant pour avocat Maître Jehan de Lannoy, dont les bureaux sont situés à 1000 Bruxelles, Place Jean Jacobs 5;

défenderesse en intervention forcée et garantie

Procédure

La demandeurs ont introduit l'affaire par requête du 17 novembre 2020.

Le juge de paix délégué a entendu toutes les parties à l'audience du 10 mai 2022, date à laquelle l'affaire a été prise en délibéré.

Le juge de paix délégué a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été appliquée.

Motivation

1. Faits pertinents du litige

1.

En date du 16 février 2011, les consorts [REDACTED] ont signé un contrat de bail avec l'AIS Immobilière [REDACTED] relatif à un appartement situé [REDACTED]

Cet appartement s'étend sur les premier et [REDACTED] de l'immeuble. Il comprend également deux chambres au [REDACTED] sous les combles.

Il a pris cours le 1^{er} mars 2011.

Il a été conclu pour une durée d'un an arrivant à échéance le 22 février 2012. Aucun congé n'ayant été signifié, le contrat de bail a été réputé conclu pour une durée de 9 ans à dater du 1^{er} mars 2011 en vertu de l'article 238 § 6 du Code bruxellois du Logement.

Aucun congé n'ayant été signifié à l'issue des 9 ans, le contrat de bail a, ensuite, été tacitement prorogé pour une durée de 3 ans, et cela en vertu de l'article 237 § 1 du Code bruxellois du Logement.

Le loyer fixé a été indexé et s'élève actuellement à 488,86 € à majorer d'une provision pour charges (eau et électricité des communs et entretien de la chaudière) de 50 €.

Un état des lieux d'entrée a été établi à l'intervention de l'expert [REDACTED].

2.

L'AIS Immobilière [REDACTED] n'est pas propriétaire de l'immeuble.

C'est en fait la F [REDACTED] qui est propriétaire de cinq maisons contiguës situées [REDACTED].

Attentive aux problèmes de précarité, elle s'efforce de donner en location ses logements à des familles dans le besoin et est aidée dans le cadre de cette gestion par l'ASBL Centre [REDACTED].

3.

Par contrat du 1^{er} mai 2003, l'ASBL [REDACTED] a confié la totalité de la gestion de l'immeuble litigieux à l'Agence Immobilière [REDACTED].

Un mandat de gestion a été conclu en date du 1^{er} mai 2003. Il a pris cours le 1^{er} mai 2003 pour une durée de 18 ans expirant le 30 avril 2021.

Ce contrat de gestion précise que le mandant s'engage à prendre à sa charge tous les frais d'entretien qui lui sont imputables par la loi et le mandataire garantit au mandant le bon entretien locatif et prend à sa charge les réparations incombant au locataire.

Plus précisément, le mandant déclare confier au mandataire la gérance tant active que passive du bien susdit et donne au mandataire en tout ou en partie, le pouvoir de, pour et en son nom :

« faire procéder à toutes réparations, constructions, améliorations, nécessaires ou utiles; à cet effet, faire passer tout devis, marché ou contrat avec toutes personnes, tous architectes, tous entrepreneurs et tous ouvriers ou avec toutes sociétés ou administrations; payer le montant de toute facture; exiger des locataires les réparations à leur charge. Une autorisation écrite sera nécessaire si les montants engagés, dans la même année par le mandataire à charge du mandant, sont supérieurs à un montant égal à 2 000 €.

Dans le cas de travaux supérieurs à 625 €, un appel d'offres devra être lancé et au moins deux offres devront avoir été reçues ».

4.

C'est donc sur base de ce mandat que l'AIS Immobilière [REDACTED] a donné en location l'appartement en question aux consorts [REDACTED]

Celui-ci a présenté divers problèmes.

5.

Ainsi, dès 2015, la toiture du bâtiment a commencé à présenter un manque d'étanchéité.

Dans le cadre de l'exécution de son mandat, l'AIS Immobilière [REDACTED] a fait réaliser en 2015, pour compte du Centre [REDACTED] les travaux de toiture nécessaires pour remédier aux infiltrations.

En avril 2018, de nouvelles infiltrations d'eau sont apparues depuis au niveau de la toiture. L'AIS Immobilière sociale Quartiers a fait établir un devis par la société [REDACTED]. Celui-ci s'est élevé à un montant total de 9 060 € et a été adressé au Centre [REDACTED] en juin 2018 pour autorisation écrite, conformément aux dispositions du mandat de gestion.

Malgré divers rappels, le Centre [REDACTED] n'a donné aucune réponse.

En juin 2019, les consorts [REDACTED] ont signalé que les châssis du salon et une partie du mur en dessous du VELUX n'étaient plus étanches.

L'AIS Immobilière [REDACTED] a relancé le Centre [REDACTED] et a sollicité d'urgence son accord quant au devis sollicité en juin 2018.

Par courriel du 25 octobre 2019, elle lui a également soumis un nouveau devis, ce pour le remplacement d'une partie de la corniche, la réparation de la zinguerie et le remplacement des descentes d'eau de pluie. Il s'agissait du devis de la SPRL [REDACTED] du 7 octobre 2019 pour un montant total de 4 460 € hors TVA.

Malgré divers rappels par courriel des 4 novembre 2019 et 17 janvier 2020, aucun accord n'a été donné sur les devis présentés.

Ce n'est qu'après un nouveau rappel daté du 5 février 2020 que le Centre [REDACTED] a fait savoir qu'il se rendrait sur place le 6 février 2020 pour constater les dégâts. Toutefois, par la suite, il n'a plus donné aucune suite.

Par courrier recommandé du 15 juillet 2020, les consorts [REDACTED] ont mis l'AIS Immobilière [REDACTED] en demeure d'effectuer les réparations de la toiture et des châssis de fenêtres.

Celle-ci a pris contact avec le Centre [REDACTED] qui n'a pas donné la suite voulue.

Le 18 septembre 2020, l'AIS [REDACTED] a communiqué au Centre [REDACTED] une copie de la mise en demeure adressée par les consorts [REDACTED]

Le 28 septembre 2022, elle lui a adressé un ultime rappel et demandé un accord écrit pour la réalisation des travaux pour le 30 septembre 2020 au plus tard. Il n'y eut aucune suite à cette demande.

Un nouveau rappel a été adressé par courriel du 6 octobre 2020.

Le 2 décembre 2020, le Centre [REDACTED] a fait savoir, par téléphone, qu'il se chargerait de faire réaliser les travaux par un entrepreneur de son choix et que ceux-ci débuteraient début janvier 2021.

L'AIS Immobilière [REDACTED] a demandé confirmation de ce que les travaux concernaient bien la toiture et les châssis. Aucune précision n'a été apportée.

6.

Par requête contradictoire sur base de l'article 1344 bis du Code judiciaire, déposée au greffe le 17 novembre 2020 et notifiée à l'AIS Immobilière [REDACTED] par pli judiciaire du 30 novembre 2020, les consorts [REDACTED] ont introduit la présente procédure tendant à obtenir sa condamnation à l'exécution des travaux de remplacement de châssis et de la couverture du toit, sous peine d'astreintes.

Copie de la requête a été transmise au Centre [REDACTED] et de la convocation à l'audience d'Introduction du 21 Janvier 2021.

Par exploit de citation du 6 janvier 2021, l'AIS Immobilière [REDACTED] a cité en intervention et garantie le Centre [REDACTED].

7.

Suite à son intervention à la cause, celui-ci a déclaré n'être titulaire d'aucun droit réel sur l'immeuble et que le propriétaire était la F [REDACTED]

L'immeuble en question a depuis fait l'objet d'un compromis de vente signé le 28 décembre 2020 entre la F [REDACTED] et la SRL L [REDACTED].

La Favrique d'église a été invitée à intervenir volontairement à la cause, ce qu'elle a fait par requête déposée à l'audience du 18 février 2021. Elle a déclaré souscrire aux engagements pris par le Centre d'œuvres de Mérode dans le cadre du mandat de gestion conclu avec l'AIS Immobilière [REDACTED] le 1^{er} mai 2003.

Elle a aussi déclaré avoir l'intention d'appeler à la cause la SRL L [REDACTED]

Par courrier du 28 janvier 2021, l'AIS Immobilière [REDACTED] a résilié le mandat de gestion à son échéance contractuelle du 30 avril 2021.

8.

Le 7 avril 2021, la F [REDACTED] a réalisé différents travaux pour un montant total de 3 996,20 €, à savoir :

- la réparation de la fuite dans la toiture, remplacement des tuiles et étanchéité;
- le nettoyage de la corniche avant/arrière;
- le remplacement des tuyaux d'évacuation;
- la réparation intérieure au 3^eème avant;
- la réparation du châssis 2^{ème} et premier : fermeture, étanchéité et silicones parties basses;
- la vérification du tuyau d'évacuation de la salle de bains et de la cuisine;
- le nettoyage du chantier évacuation des déchets.

2. Objet des demandes

La demande principale des consorts [REDACTED] comme étendue par voie de conclusions datées du 29 janvier 2021, tend à entendre :

- condamner l'AIS Immobilière [REDACTED] à indemniser le trouble de jouissance subi depuis le 11 février 2015 jusqu'à parfaite exécution des travaux, soit une somme de 8 016,32 € pour la période allant du 11 février 2015 au 30 juin 2021;
- la condamner aux dépens de l'instance.

La demande en intervention et garantie de l'AIS Immobilière [REDACTED] est dirigée tant à l'égard du Centre [REDACTED] qu'à l'égard de la F [REDACTED]

- les condamner solidairement la garantir de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son égard dans le cadre de la demande des consorts [REDACTED];
- les condamner solidairement aux dépens de l'instance liquidés dans son chef à la somme de 281,64 € (frais de citation en intervention forcée et garantie) et de 1 170 € (indemnité de procédure au montant de base).

3. En droit

1. Demande principale

1.

Les consorts ██████ estiment que le bien ne respectait pas l'exigence de salubrité élémentaire dans la mesure où le toit vétuste de l'immeuble était perméable et permettait, en cas de fortes pluies, des infiltrations d'eau à l'origine de l'humidité persistante dans le bien.

Les châssis étaient également perméables et ceci était dû à leur vétusté.

Les travaux requis étaient à charge du bailleur en vertu de l'article 223 du Code bruxellois du logement. Il s'agissait de grosses réparations nécessaires au maintien de l'immeuble en bon état.

À défaut d'avoir procédé aux réparations, les consorts ██████ estiment que l'AIS Immobilière ██████ est redevable d'une indemnité pour troubles de jouissance puisque celle-ci n'a ni délivré un bien en bon état locatif ni maintenu celui-ci dans un état conforme aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité.

Dès 2015, elle a été mise au courant de ces problèmes. Elle a procédé à des réparations qui se sont révélées rapidement insuffisantes et les problèmes d'infiltrations ont persisté. Le devis déposé mentionne que les réparations seraient très délicates et qu'une étanchéité parfaite ne pouvait être garantie. Une rénovation de la toiture était à prévoir à court terme.

Les châssis du salon ainsi qu'un VELUX n'étaient plus étanches.

Ils demandent en conséquence une indemnité équivalente à 10 512,26 €, cette somme représentant 25 % du loyer versé pour la période allant du 11 février 2015 au 5 février 2021, date à laquelle ils ont quitté les lieux.

2.

L'AIS Immobilière ██████ ait, quant à elle, observer qu'elle avait réalisé des travaux de toiture pour remédier aux problèmes d'imperméabilité signalés par les locataires en 2015.

En avril 2018 et en juin 2019, les locataires ont signalé de nouveaux problèmes d'étanchéité.

Ils n'ont toutefois jamais veillé à faire objectiver les désordres qu'ils invoquaient.

Aucun constat technique établissant la réalité des désordres invoqués, leur cause, la fréquence de leur apparition, leur intensité, leur importance en termes de surface et de volume du logement concerné, leur impact sur la jouissance du bien loué.

Dans ces conditions, elle demande de les débouter de leur demande.

À titre subsidiaire, elle fait observer que s'il devait être fait droit à leur demande, l'indemnité pour troubles de jouissance ne pourrait être due qu'à partir du 15 juillet 2020 ou tout au plus à la date à laquelle ils ont pour la première fois, après la réalisation des travaux de toiture en 2015 signalé l'apparition de nouvelles infiltrations d'eau, soit le 5 avril 2018.

En toute hypothèse, à son égard, la période pour laquelle une indemnité pour troubles de jouissance pourrait être accordée ne peut s'étendre au-delà du 30 avril 2021, date à laquelle le mandat de gestion a pris fin.

3.

Le tribunal relève tout d'abord que la demande d'indemnités pour troubles de jouissance ne peut prendre cours avant 2018 dans la mesure où l'AIS Immobilière [REDACTED] a procédé en 2015 à certaines réparations et que de 2015 à 2018, il n'y a plus eu de plainte de la part des demandeurs.

Par contre, depuis le 31 mai 2018, elle était parfaitement au courant des problèmes d'absence d'étanchéité de la toiture puisque le devis de la société à laquelle elle a fait appel précise de manière claire que l'ancienne étanchéité devait être totalement démontée et qu'il s'imposait de placer une sous-toiture souple extrêmement respirante avant de réaliser la couverture par la pose de tuiles en terre cuite. Le devis qu'elle dépose s'élève au total à 9 060 € hors TVA.

Elle a, elle-même, mis sa mandante au courant des problèmes à la toiture et de la nécessité de procéder à son remplacement. Ceci implique donc qu'elle était parfaitement au courant des troubles de jouissance.

Le tribunal retiendra à ce titre un trouble de jouissance de 15 % du 1^{er} juin 2018 jusqu'à fin février 2021.

Le problème du manque d'imperméabilité des châssis du salon et d'une partie du mur situé en dessous du VELUX a été dénoncé en juin 2019.

Le 25 octobre 2019, l'AIS Immobilière [REDACTED] soumettait par courriel au Centre [REDACTED] un nouveau devis d'un montant total de 4 460 € hors TVA, et ce pour le remplacement d'une partie de la corniche, la réparation de la zinguerie et le remplacement des descentes d'eau de pluie. Ce courriel était accompagné de trois photos de la situation.

Aucune suite n'a été donnée si ce n'est en avril 2021 (le devis déposé date du 7 avril 2021 et la facture du 17 juin 2021) de sorte que l'indemnité pour troubles de jouissance est difficilement contestable. Elle peut être évaluée à 10 % du montant du loyer pour la période allant du 1^{er} novembre 2019 à fin juin 2021.

Le tribunal ne dispose pas de la date exacte de l'exécution des travaux.

C'est en vain que l'AIS Immobilière [REDACTED] estime qu'elle ne peut être tenue au-delà du 30 avril au motif qu'elle n'avait plus de mandat. Elle reste tenue des conséquences de sa gestion.

Nous avons donc le décompte suivant :

| Période | Loyer indexé | Trouble | nombre de mois | indemnité |
|---|--------------|---------|----------------|------------|
| Troubles de jouissance toiture | | | | |
| Du 1 ^{er} juin 2018 à février 2019 | 549,94 € | 15 % | 9 | 742,41 € |
| Mars 2019 à février 2020 | 561,48 € | 15 % | 12 | 1 018,66 € |
| Mars 2020 à février 2021 | 567,12 € | 15 % | 12 | 1 020,81 € |
| mars 2021 à juin 2021 | 560,81 € | 15 % | 3 | 252,36 € |
| Total : | | | | 2 292,13 € |
| Troubles de jouissance châssis-zinguerie-descentes d'eau-corniche | | | | |
| Novembre 2019 à février 2020 | 561,48 € | 10 % | 4 | 224,59 € |
| Mars 2020 à février 2021 | 567,12 € | 10 % | 12 | 567,12 € |
| Mars 2021 à fin juin 2021 | 560,81 € | 10 % | 4 | 224,32 € |
| Total : | | | | 1 016,03 € |
| Total général : | | | | 3 308,16 € |

C'est donc à ces sommes que doit être condamnée l'AIS Immobilière [REDACTED]. Elle est à augmenter des dépens.

2. Demande incidente des consorts [REDACTED] à l'égard Centre [REDACTED] et l'égard de la F [REDACTED]

Ceux-ci demandent leur condamnation solidaire au paiement des indemnités réclamées.

Il n'y a pas lieu de prononcer de condamnation solidaire comme demandé par les consorts [REDACTED] la solidarité étant soit légale soit conventionnelle.

En l'espèce, il n'y a ni loi ni convention permettant de justifier cette solidarité.

Ceux-ci n'ont, par ailleurs, aucun lien de droit avec le Centre [REDACTED]

3. Demande en intervention et garantie de l'AIS Immobilière [REDACTED] tant à l'égard du Centre [REDACTED] qu'à l'égard de la F [REDACTED]

1.

La demande en intervention et garantie de l'AIS Immobilière [REDACTED] est dirigée tant à l'égard du Centre [REDACTED] qu'à l'égard de la F [REDACTED] [REDACTED] intervenue volontairement dans le litige et vise à :

- les entendre condamner solidairement à la garantir de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son égard dans le cadre de la demande des consorts [REDACTED] ;
- les entendre condamner solidairement aux dépens de l'instance liquidés dans son chef à la somme de 281,64 € (frais de citation en intervention forcée et garantie) et de 1 170 € (indemnité de procédure au montant de base).

2.

Le tribunal estime que la demande d'intervention n'est fondée qu'à l'égard du Centre d'œuvres de Mérode.

En effet, la solidarité est soit légale soit conventionnelle.

En l'espèce, il n'y a ni loi ni convention permettant de justifier cette solidarité.

Il n'y a, par ailleurs, aucun lien de droit entre l'AIS Immobilière [REDACTED] et la F [REDACTED] [REDACTED]

Elle a, en effet, conclu une convention avec le Centre [REDACTED] et non avec la F [REDACTED] [REDACTED]

Décision

Le tribunal,

1. Déclare la demande principale partiellement fondée à l'égard de l'AIS Immobilière [REDACTED];

En conséquence, la condamne à payer aux consorts [REDACTED] les sommes suivantes :

- à titre d'indemnité pour les troubles de jouissance à la toiture la somme de : **2 292,13 €**;
- à titre d'indemnité pour trouble de jouissance châssis-zinguerie-descentes d'eau-corniche : **3 308,16 €**.

La condamne aux dépens liquidés dans le chef des consorts [REDACTED] comme suit :

- | | |
|--|-------------------|
| - la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne : | 20,00 € |
| - l'indemnité de procédure : | <u>1 170,00 €</u> |
| - total: | <u>1 190,00 €</u> |

La déclare non fondée à l'égard du Centre [REDACTED] et de la F [REDACTED];

2. Déclare la demande en intervention et garantie de l'AIS Immobilière sociale Quartiers fondée à l'égard du Centre [REDACTED];

En conséquence, la condamne à garantir l'AIS Immobilière [REDACTED] de toutes les condamnations prononcées à sa charge;

La condamne en outre au dépens liquidés comme suit :

- | | |
|---|-------------------|
| - les frais de citation en intervention et garantie : | 262,87 € |
| - l'indemnité de procédure : | <u>1 170,00 €</u> |
| - total: | <u>1 432,87 €</u> |

La déclare non fondée à l'égard de la F [REDACTED]

Condamne AGENCE IMMOBILIERE [REDACTED] ASBL, avec le numéro de BCE [REDACTED] au paiement du droit de mise au rôle de 50,00 €. Ce droit de mise au rôle doit être payé à l'Etat Belge sur invitation.

Après délibéré, ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique extraordinaire du 23 juin 2022 de la Justice de paix du premier canton de Bruxelles, par le **juge de paix délégué** [REDACTED], assisté du **greffier délégué** [REDACTED].

Le greffier délégué,

[REDACTED]

Le juge de paix délégué,

[REDACTED]