



|  | Expédition         | Titre européen     |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | délivrée à         | délivrée à         | délivré à          |
| Date du prononcé<br><b>14 juillet 2023</b> | le<br>€<br><br>DE: | le<br>€<br><br>DE: | le<br>€<br><br>DR: |
| Numéro de rôle<br><b>23A899</b>            |                    |                    |                    |

ne pas présenter au receveur

# Justice de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean

## JUGEMENT

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

La Juge de Paix prononce le jugement suivant dans l'affaire de:

- **Association sans but lucratif** [REDACTED] inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro [REDACTED] qui a son siège à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, [REDACTED] en qualité de mandataire de [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domicilié à [REDACTED]

ayant pour avocat Maître Indiravus Akcay, dont les bureaux sont situés à 1081 Koekelberg, Rue Jean Jacquet 46

**partie demanderesse**

- [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domicilié à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, [REDACTED]

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

**partie défenderesse**

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

ayant pour avocat Maître Indiravus Akcay, dont les bureaux sont situés à 1081 Koekelberg, Rue Jean Jacquet 46

**partie intervenant volontairement**

|                  |
|------------------|
| <b>Procédure</b> |
|------------------|

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 14 avril 2023. Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

La Juge de Paix a entendu toutes les parties.

La Juge de Paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

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

### Faits pertinents

1. [REDACTED] est le propriétaire d'un bien situé à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, [REDACTED]. Il a donné le bien en location à [REDACTED] par contrat du 31 mars 2018. Le loyer était fixé à 1.100 euros par mois indexable.
2. [REDACTED] a notifié un renon pour travaux par courrier recommandé du 16 mars 2022, moyennant un préavis de douze mois prenant fin le 30 avril 2023.
3. Le devis décrivant les travaux et leur valeur est établi le 3 avril 2023.

### Demands

1. [REDACTED] (et l'ASBL [REDACTED] au nom et pour compte d' [REDACTED]) sollicitent en substance:
  - la validation du congé pour travaux prenant fin le 30 avril 2023
  - la fixation de l'indemnité d'occupation au montant de 1.135,31 euros par mois
  - de réserver à statuer pour le surplus
2. [REDACTED] sollicite en substance :
  - de déclarer les demandes irrecevablesSubsidiairement, il demande :
  - de lui octroyer un délai de grâce jusqu'au 31 août 2023 moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 913,21 euros
  - de condamner [REDACTED] au paiement d'une indemnité pour trouble de jouissance de 8.658,12 euros,
  - de le condamner à produire les justificatifs des réductions de précompte immobilier pour les années fiscales 2019 à 2022, et de lui restituer les montants équivalents à ces réductions.

### Motivation

#### 1. Recevabilité

[REDACTED] a introduit la présente procédure en qualité de mandataire d' [REDACTED]

Un mandataire peut introduire une action judiciaire au nom de son mandant. (Cass., 26 mars 2002, *Pas.* 2002, p. 815)

La qualité à agir se vérifie alors à deux niveaux, concernant d'une part l'existence et l'étendue du mandat spécial, et d'autre part, la qualité à agir du mandant.

2. En l'espèce, la preuve du mandat est apportée et confirmée par [REDACTED] qui intervient désormais personnellement dans la procédure.

### 2. Confirmation du renon - délai de grâce

1. [REDACTED] critique le renon en raison de l'absence de communication du descriptif des travaux jusqu'à trois semaines avant l'expiration du préavis. Il sollicite l'octroi d'un délai de grâce jusqu'au 31 août 2023.

2. L'article 237 § 3 du code bruxellois du logement impose au bailleur de communication « *au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.* »

La disposition légale ne précise pas le délai dans lequel cette communication doit avoir lieu et n'impose pas une transmission concomitante avec le renon.

3. En l'espèce, la communication du devis intervient tardivement, justifiant l'octroi du délai de grâce sollicité jusqu'au 31 août 2023.

### 3. Indemnité pour trouble de jouissance

1. [REDACTED] expose qu'il a subi un trouble de jouissance en raison de problèmes liés au chauffage et à l'alimentation en eau chaude de l'appartement. Il évalue son trouble de jouissance à 20 % du prix du loyer indexé.

2. Le bailleur est tenu d'entretenir le bien donné en location et d'en faire jouir paisiblement le locataire.

En l'espèce, les problèmes de chauffage ont été portés à l'attention de [REDACTED] par courrier du 12 janvier 2020.

Le dysfonctionnement d'une chaudière et l'absence d'accès à l'eau chaude et au chauffage constituent un trouble de jouissance important. Il y a lieu de faire droit à la demande.

Partant, l'indemnité pour trouble de jouissance est fixée à 20 % du loyer jusqu'à la réparation du trouble.

Une indemnité de 8.658,12 euros est due pour la période du 12 janvier 2020 au 30 avril 2023.

La fixation de l'indemnité d'occupation doit tenir compte du trouble de jouissance. L'indemnité d'occupation est fixée à 913,21 euros.

### 4. Production de documents - réduction précompte immobilier

1. [REDACTED] sollicite la production des justificatifs des réductions du précompte immobilier.

2. La réduction du précompte immobilier dont bénéficie le bailleur en raison de la situation du locataire doit être restituée à ce dernier.

Il y a donc lieu d'ordonner la production des justificatifs .

Décision

La juge de paix,

Déclare la demande recevable.

Valide le congé pour travaux prenant fin le 30 avril 2023.

Néanmoins laisse un délai de grâce à la partie défenderesse jusqu'au 31 août 2023 et condamne la partie défenderesse à déguerpir des lieux litigieux sis à **1080 Molenbeek-Saint-Jean, [REDACTED] (appartement au 3ème étage)** pour cette date, faute par elle de ce faire, autorise dès-à-présent et pour lors, tout huissier de Justice à ce requis à l'en expulser, elle, les siens et tous ceux qui pourraient s'y trouver de son chef et de mettre leurs meubles et effets sur la voie publique, et ce après un délai d'un mois suivant la signification du présent jugement.

Condamne [REDACTED] au paiement d'une indemnité pour trouble de jouissance de **8.658,12 euros**.

Condamne [REDACTED] au paiement d'une indemnité d'occupation de **913,21 euros**.

Réserve à statuer sur le surplus de la demande, les dépens et renvoie la cause au rôle.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du **14 juillet 2023** de la Justice de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean, par la **Juge de Paix [REDACTED]** assistée du **greffier en chef faisant fonction [REDACTED]**

