



	Expédition	Titre européen	
	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 12 février 2024	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 23A1367			

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:

- **F** [REDACTED] ayant pour numéro de registre national [REDACTED] domiciliée à [REDACTED]
[REDACTED]

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

ayant pour avocat Maître M [REDACTED] dont les bureaux sont situés à [REDACTED]
[REDACTED]

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

ayant pour avocat Maître V [REDACTED] dont les bureaux sont situés à [REDACTED]
[REDACTED]

ayant pour avocat Maître M [REDACTED] dont les bureaux sont situés à [REDACTED]
[REDACTED]

partie demanderesse

- **Société coopérative à responsabilité limitée** [REDACTED] inscrit à la Banque
Carrefour des Entreprises sous le numéro [REDACTED] qui a son siège à [REDACTED]
[REDACTED]

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

partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 28 avril 2023. Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

Vu Notre ordonnance du 26/7/2023 accordant à la partie demanderesse l'assistance judiciaire pour les frais liés à la descente sur les lieux du 23/8/2023.

Vu les conclusions de synthèse des parties.

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] et A [REDACTED] ont conclu un contrat de bail pour un logement social avec la SCRL L [REDACTED] le 11 janvier 2013, portant sur un appartement de trois chambres situé à [REDACTED]

Le contrat de bail a pris cours le 1^{er} février 2013.

Le loyer mensuel a été fixé à 230,65 euros.

Un état des lieux contradictoire a été établi le 11 janvier 2013.

2. En 2021, une fuite d'eau de l'étage supérieur a causé des dégâts dans la cuisine de F [REDACTED] t A [REDACTED]. Les services techniques de la SCRL [REDACTED] sont intervenus.

3. Le 1^{er} février 2023, l'assistante sociale de F [REDACTED] et [REDACTED] a pris contact avec la SCRL [REDACTED] pour signaler que :

« Son logement (...) contient des moisissures dans plusieurs pièces de la maison : entrée, cuisine, salon, chambre conjugale et chambre des enfants. La moisissure est visible et il y a régulièrement des fuites d'eau.

(...)

Le service technique m'a indiqué par téléphone qu'il y avait des visites possibles pour le mois d'avril. En considérant l'état actuel du logement, il semble assez clair que ces travaux devront être de longue durée. Pouvez-vous indiquer les démarches offertes par le Logement Molenbeekois lorsqu'un relogement doit être considéré, si le logement est déclaré insalubre par exemple ?»

4. F [REDACTED] et [REDACTED] ont introduit une plainte à la DIRL le 16 mars 2023.

5. A la demande de F [REDACTED] t A [REDACTED] l'ASBL La Rue a visité le logement le 28 mars 2023 et a dressé un rapport, détaillant la situation comme suit :

« Il s'avère après un tour rapide des lieux, que le logement est infesté par la moisissure et cela dans toutes les pièces de vie qui donnent sur les terrasses et châssis excentrés. (...) De plus, les odeurs et les germes de moisissures ont altéré la santé des occupants. Il y a donc un très grand risque d'aggravation de la situation tant au niveau de la stabilité que de la santé

des locataires. Nous invitons vivement le bailleur à prendre ses responsabilités en :

- *Vérifiant la provenance de l'humidité grâce à des appareils adéquats*
- *D'envisager des travaux de réaménagement, isolation et étanchéité des façades »*

6. Le 28 mars 2023, l'assistante sociale de F [REDACTED] et A [REDACTED] informe la SCRL [REDACTED] de la présence d'insectes dans les lieux.

7. Le 11 avril 2023, ils ont fait appel à l'intervention de la Cellule régionale d'intervention en pollution intérieure.

8. Le 28 avril 2023, F [REDACTED] et A [REDACTED] introduisent la présente procédure.

9. La SCRL L [REDACTED] procède à une visite technique le 24 mai 2023. Le rapport interne indique :

« Constatations techniques :

- *Des traces de moisissure dans la cuisine et dans les séjours et surtout dans la chambre qui a été transformée en séjour.*
- *Hotte est obstruée par des graisses de cuisson dans la cuisine »*

Constatations sociales :

- *Un couple avec 3 enfants dans un appartement de 3 chambres. Une des chambres à coucher a été aménagée en living.*

Conclusions :

- *Condensation importante causée par l'absence d'aération et de ventilation dans le logement.*
- *Les mesures n'ont révélé aucune infiltration dans les murs.*
- *Traces anciennes d'une fuite dans la cuisine, qui a été réparée. Le mur est sec.*
- *Nettoyage et une retouche de la peinture intérieure au niveau des endroits impactés par de la moisissure par manque d'aération et ventilation sont à prévoir d'urgence par le locataire.*
- *Nettoyage de la hotte (à charge du locataire)*
- *Conseils donnés aux locataires : comment bien aérer et ventiler leur appartement + nettoyage régulier de la condensation et des moisissures pour éviter qu'elles ne se répandent.*
- *Mesure préventive : demande de l'intervention d'hydrofugation décennale de la façade et des joints de châssis de l'immeuble.*

Envoyer les conclusions de la visite au locataire, accompagné de la brochure de « prévention et recommandations contre la condensation ».

10. Lors de la visite des lieux du 23 août 2023, l'expert judiciaire constate :

« L'expert visite la cuisine, la chambre en façade à rue et confirme que autour des châssis en façade avant des traces noires sont dominantes et sont un signe de condensation des vapeurs suspendu dans l' [air] ambiant de l'appartement.

Les locataires emploient couramment la machine à laver, un séchoir, prennent 5 douches / jour.

L'évacuation de la hotte est mal conçue.

Selon les locataires, les problèmes sont là depuis 3 ans.

Le bailleur indique qu'il a été informé début 2023. »

11. La DIRL notifie ses constats par courrier du 28 août 2023 à la SCRL [REDACTED]

:

Humidité : « Dans la cuisine et la chambre à coucher avant, on constate la présence d'humidité permanente d'infiltration occasionnant des détériorations visibles autour des baies de fenêtre (linteau, retours de baie, allège) et angle de plafond.

La présence d'humidité à cet endroit a entraîné la prolifération de contaminations fongiques importantes.

Remarque : la cause à l'origine de cette infiltration (mauvais état de la toiture et du parement de la façade à front de voirie) est résolue. »

- **Humidité** : « Dans le hall d'entrée, la cuisine, les deux pièces de séjour (côté coursive) et la chambre à coucher avant, on constate la présence d'humidité permanente de condensation occasionnant des détériorations visibles (contaminations fongiques très importantes) autour des baies de fenêtre (linteaux, retours de baie, allège) et angle de plafond (cuisine) :

** dans la cuisine et la chambre à coucher avant, en conséquence de l'humidité d'infiltration occasionnée par les dégâts des eaux.*

** dans le sas d'entrée (linteau de la porte d'entrée), les deux pièces de séjour (côté coursive), probablement favorisée par l'ambiance humide induite par les dégâts des eaux dans la cuisine. »*

- **Parasites** : « On constate, dans le sas d'entrée, la cuisine, les pièces de séjour (côté coursive) et la chambre à coucher avant, la présence d'une attaque champignonneuse très importante liée à l'humidité d'infiltration et de condensation décrite aux lignes 180 et 200. »

12. Elle met en demeure la SCRL [REDACTED] d'effectuer les travaux nécessaires dans les douze mois.

La CRIPi reprend dans son rapport du 13 septembre 2023 les remarques suivantes :

La présence de nombreuses moisissures sur les surfaces moisies visibles et de Cladosporium sphaerospermum gr. en concentrations importantes dans l'air intérieur du logement peut occasionner des troubles de la santé chez les habitants. Les espèces de Cladosporium, dont Cladosporium sphaerospermum gr., peuvent causer des réactions allergiques pouvant se manifester comme diverses pathologies respiratoires dont la rhinite et l'asthme allergique. Les espèces d'Acremonium, Alternaria, Penicillium et Aspergillus détectées pourraient également être responsables de divers types de pathologies (dont la rhinite et l'asthme allergique) liées à la production de mycotoxines et/ou d'allergènes (Reboux et al., 2010 ; Segers et al., 2015 ; Simon-Nobbe et al., 2008).

De plus, la présence d'acariens sur les surfaces moisies visibles est également susceptible d'induire divers types de réactions allergiques dont la rhinite et l'asthme allergique (Fernández-Caldas, 2014). »

Plusieurs certificats médicaux font état des pathologies des membres de la famille et attestent de la nécessité d'un logement adapté.

La SCRL [REDACTED] lancé un marché public pour l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée dans l'immeuble le 28 février 2023, attribué le 22 avril 2023 et dont la fin des travaux était programmée au 15 octobre 2023.

Un marché public d'hydrofugation de la façade et des joints a été lancé le 25 avril 2023.

Demands

1. F [REDACTED] et A [REDACTED] sollicitent en substance :

- de condamner la SCRL L [REDACTED] reloger leur famille dans un logement conforme aux mêmes conditions financières, sous peine d'astreinte de 350 euros par jour de retard
- de réduire le loyer au montant de 294,67 euros
- d'accorder une indemnité pour trouble de jouissance à partir du 1^{er} décembre 2020, évaluée à 12.965,76 euros
- subsidiairement, d'accorder une indemnité pour trouble de jouissance à partir du 1^{er} octobre 2022, évaluée à 5.042,24 euros
- de déclarer les demandes de la SCRL L [REDACTED] non fondées

Elle renonce à sa demande d'écartement des conclusions de la SCRL L [REDACTED] moyennant un renvoi au rôle des demandes reconventionnelles

2. La SCRL L [REDACTED] sollicite en substance :

- de déclarer les demandes non fondées,
- subsidiairement, de réduire l'indemnité pour trouble de jouissance à 10 % du loyer réel à dater du 28 août 2023
- d'acter sa demande reconventionnelle visant l'indemnisation pour les coûts des travaux et de réserver à statuer sur sa valorisation

Motivation

1. L'obligation de relogement

1.1. Position des parties

1. F [REDACTED] et A [REDACTED] estiment que la SCRL [REDACTED] [REDACTED] a failli à ses obligations contractuelles et légales, en ne mettant pas à disposition un logement salubre et en ne procédant pas aux travaux nécessaires.

Elle en conclut à une obligation de relogement résultant de :

- leurs droit apparents :

- le droit à la dignité humaine
- le droit d mener une vie familiale effective et à la protection de l'intégrité physique et morale
- les droits consacrés par la convention internationale des enfants

- la mission de service public incombant à la SCRL [REDACTED] et aux manquements caractérisés à ses obligations contractuelles

2. La SCRL [REDACTED] estime ue le les troubles sont liés à la condensation et imputables à F [REDACTED] t [REDACTED]

Elle souligne que le dossier médical produit ne relate aucun élément grave et que les services de la DIRL n'ont pas constaté que les lieux ne peuvent plus être occupés, mais a préconisé des travaux à réaliser dans les douze mois.

Elle estime que la réglementation régionale en matière de logement sociaux impose au locataire social de tolérer les travaux que le bailleur estime utile.

Elle considère en outre que ces derniers ont failli à leur obligation de signalement.

1.2. Dispositions applicables

1. Ni le droit commun, ni la réglementation spécifique des logements sociaux contiennent des dispositions spécifiques relatives à un relogement du locataire (social) suite à des troubles de jouissance subis.

Le législateur régional attribue au locataire expulsé suite à une interdiction à la location une priorité pour l'obtention d'un logement social et impose la formulation d'une proposition de relogement (article 12 du Code bruxellois du logement). Une allocation de relogement temporaire est également prévue en sa faveur (article 11 du Code bruxellois du logement).

2. La meilleure doctrine, considère qu'une obligation de relogement s'impose aux bailleurs publics, lorsque le bien qu'ils ont donné en location est déclaré insalubre, tenant notamment compte du droit au logement consacré par l'article 23 de la Constitution (v., notamment, N. BERNARD, « Pas d'expulsion sans relogement ... du moins quand il s'agit d'un bailleur public », J.L.M.B., 2007/24, p. 1007-1012). *A fortiori*, cette obligation peut s'imposer au bailleur (public) social lorsque le bien qu'il donne en location est déclaré insalubre, sans que cette situation ne soit imputable au locataire.

1.3. Appréciation

En l'espèce, le logement n'a pas fait l'objet d'une décision interdisant sa mise en location.

L'Inspection régionale du logement a notifié au bailleur social une liste de travaux à mettre en œuvre endéans un délai de douze mois.

Partant, le bailleur social dispose d'un délai pour exécuter des travaux afin de se conformer aux exigences légales en matière de sécurité et salubrité des lieux loués.

Les troubles éventuellement subis en raison de l'absence de conformité du bien et des travaux visant à y remédier peuvent, en fonction des circonstances, faire l'objet d'un dédommagement en faveur du locataire (voir ci-dessus), mais en justifient pas son relogement.

La demande n'est pas fondée.

2. L'indemnité pour trouble de jouissance

2.1. Position des parties

1. F [REDACTED] et A [REDACTED] estiment que leur jouissance des lieux est troublée et évalue son trouble de jouissance à 80 % du loyer durant les périodes d'hiver et à 30 % entre mars et octobre, lissé à 45 % sur l'ensemble de l'année.

Ils fixent le point de départ des troubles au 1^{er} décembre 2020, et subsidiairement au 1^{er} décembre 2022.

2. La SCRL [REDACTED] considère que les troubles sont imputables à F [REDACTED] [REDACTED] qui auraient failli à leur obligation de signalement.

Elle considère en outre que le trouble de jouissance réclamé doit être réduit à 10 % du loyer.

Elle précise que le montant du loyer mensuel réel actuel s'élève à 461,68 euros, et attire l'attention sur le fait que le montant avancé par F [REDACTED] et A [REDACTED] englobe la provision pour charges.

2.2. Règles applicables

1. En vertu de l'article 1719 de l'ancien Code civil, le bailleur doit garantir la jouissance paisible des lieux loués :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

1° De délivrer au preneur la chose louée;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur, pendant la durée du bail. »

Conformément à l'article 1721 de l'ancien Code civil, le bailleur est tenu d'indemniser le locataire des éventuels troubles subis :

« Le bailleur doit assurer la jouissance paisible des lieux et garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser ».

2. Les obligations des bailleurs sont complétées par l'article 219 du Code bruxellois du logement :

« § 1^{er} Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2 Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

§ 3 Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement. »

Le preneur est tenu de faire usage du bien loué comme une personne normalement prudente et diligente, comme l'impose l'article 1728 de l'ancien Code civil :

« Le preneur est tenu de deux obligations principales:

1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus. »

3. En matière de logement sociaux, le contrat de bail type annexé à l'arrêté de Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par les sociétés immobilières de service public précise les obligations des parties.

Ainsi, l'article 7 de l'arrêté prévoit une obligation de signalement dans le chef du preneur :

« La société bailleuse doit effectuer toutes les dépenses d'entretien et de réparation du bien

afin de le maintenir dans son état au jour de la conclusion du bail, conformément aux articles 1719, 2^{ième} alinéa et 1720 du Code civil.

Le locataire est tenu de signaler immédiatement à la société tout dommage dont la réparation est à charge de celle-ci.

A défaut d'avoir averti la société bailleuse, le locataire est tenu pour responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenu d'indemniser la société de ce chef. »

L'article 8 rappelle l'obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux et impose également une obligation de signalement :

« §1^{er} La société bailleuse doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

§2 Le locataire s'engage à signaler à la société bailleuse, dans les 3 jours, tout trouble de fait ou de droit relatif au logement. »

2.3. Appréciation

1. Sur base des différents rapports produits ainsi que de la vue des lieux, il doit être constaté qu'une partie des troubles est imputable à l'état du bien loué.

Il s'agit notamment des problèmes liées à l'humidité d'infiltration provenant de la toiture et de la façade à rue, impactant la cuisine et la chambre en façade.

Les troubles sont renforcés par une mauvaise ventilation manuelle des lieux, en l'absence d'une ventilation permanente efficace prévue dans le bien, causant une humidité de condensation sur les murs des pièces qui ne sont pas exposés aux éléments météorologiques, telle que le salon et la deuxième chambre.

La partie structurelle des troubles relève donc bien de la responsabilité du bailleur. Le trouble de jouissance lui imputable peut être évalué *ex aequo et bono* à 25 % du loyer réel.

2. Il ressort des dossiers de pièces que le premier signalement des troubles par voie écrite au bailleur a eu lieu le 1^{er} février 2023.

Il ressort également des explications des parties qu'une intervention a eu lieu après une fuite d'eau au niveau supérieur, en 2021. Il n'est pas contesté que celle-ci a fait l'objet d'une intervention de la SCRL [REDACTED] et de réparations.

La date du début des troubles actuels doit donc être fixé au moment du signalement de ceux-ci au bailleur, le 1^{er} février 2023.

Tenant compte du loyer réel actuel, le trouble de jouissance s'élève, pour la période du 1^{er} février 2023 au 1^{er} décembre 2023 à 115,42 euros par mois (25 % de 461,68 euros), pour un total de 1.269,62 euros.

Le loyer peut être réduit, à partir du mois de décembre 2023, d'un montant de 115,42 euros à titre de trouble de jouissance jusqu'à la réalisation des travaux.

3. Les demandes reconventionnelles

Conformément à l'accord des parties, il y a lieu de réserver à statuer sur les demandes reconventionnelles.

Décision

La Juge de Paix :

Déclare la demande de relogement non fondée,

Condamne la SCRL [REDACTED] au paiement à [REDACTED] et A [REDACTED] [REDACTED] d'un montant de 1.269,62 euros à titre d'indemnité pour trouble de jouissance pour la période du 1^{er} février 2023 au 1^{er} décembre 2023.

Fixe l'indemnité pour trouble de jouissance mensuel au montant de 115,42 euros à partir du mois de décembre 2023.

Réserve à statuer pour le surplus.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique extraordinaire du **12 février 2024** de la Justice de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean, par la **Juge de Paix Anne Reul**, assistée du **greffier en chef faisant fonction Peter Dhondt**.