



|                                             | Expédition     |                | Titre européen |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Numéro de répertoire<br><b>2024 /</b>       | délivrée à     | délivrée à     | délivré à      |
| Date du prononcé<br><b>26 novembre 2024</b> | le<br>€<br>DE: | le<br>€<br>DE: | le<br>€<br>DR: |
| Numéro de rôle<br><b>24A1056/1</b>          |                |                |                |

☐ ne pas présenter au receveur

# Justice de paix du premier canton de SCHAERBEEK

## JUGEMENT

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



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

— , ayant pour numéro de registre national , domiciliée à , et qui élit domicile à

ayant pour avocat Maître M , dont les bureaux sont situés à ,

**partie demanderesse**

, ayant pour numéro de registre national , domiciliée à

ayant pour avocat Maître V , dont les bureaux sont situés à ,

, ayant pour numéro de registre national , domicilié à ,  
qui réside à ,

ayant pour avocat Maître V , dont les bureaux sont situés à ,

**partie défenderesse**

### Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 10 mai 2024. Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

Le juge de paix a entendu toutes les parties.

Le 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.

### Motivation

#### ANTÉCÉDENTS DE PROCÉDURE

1.

La présente cause a été mue par requête introductive d'instance du 10 mai 2024, et introduite à l'audience publique du 25 juin 2024.



2.

A l'audience d'introduction, un jugement interlocutoire a été rendu. Ce jugement prononce la fin du bail, tous droits saufs des parties, avec effet au 31 mars 2024, et accorde à la partie défenderesse un délai de grâce pour se maintenir dans les lieux jusqu'au 31 juillet 2024, avec une possibilité pour le demandeur de procéder à l'expulsion des défendeurs au-delà de cette date. Il prévoit également une indemnité d'occupation de 24,59€ par jour jusqu'au départ effectif des locataires.

3.

Pour le surplus, un calendrier de mise en état a été acté dans ce même jugement sur base de l'article 747 §1 du Code judiciaire, fixant la cause pour plaidoiries à l'audience publique du 5 novembre 2024.

Les conclusions et pièces ont été communiquées et déposées conformément au jugement déterminé dans ladite ordonnance, et la cause a été plaidée et prise en délibéré à l'audience prévue à cet effet.

#### DEMANDES DES PARTIES

4.

Les demandes actuelles des parties, selon leurs dernières conclusions respectives ainsi que leurs précisions lors de l'audience publique du 5 novembre 2024, sont les suivantes :

4.1.

##### Pour la partie requérante (Madame

- de déclarer la demande reconventionnelle de Madame et Monsieur irrecevable ou, à tout le moins, non fondée ;
- de condamner solidairement Madame . et Monsieur au paiement de la somme de 713,11 EUR, majorée des intérêts conventionnels de 12% l'an, à compter du 29 juillet 2024 et jusqu'à complet paiement, à titre d'indemnité d'occupation ;
- de condamner solidairement Madame et Monsieur , au paiement de la somme de 3.500,00 EUR, à majorer des intérêts judiciaires, à titre d'indemnité pour manœuvres téméraires et vexatoires ;
- de condamner Madame . et Monsieur aux dépens, en ce compris une indemnité de procédure de 1.800,00 EUR (montant de base) ;
- Déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement.



4.2.

Pour la partie défenderesse (Madame \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_):

- de déclarer les demandes de Madame \_\_\_\_\_ recevables mais non fondées et, par conséquent :
  - de prononcer la rupture du bail aux torts de Madame \_\_\_\_\_ ;
  - de condamner Madame \_\_\_\_\_ au paiement d'une indemnité de rupture du bail équivalente à 3 mois de loyer soit 1.950,00 €;
  - d'ordonner la restitution de la garantie locative de 1300€ constituée sur un compte bloqué, le BE90 0359 2058 7332 au nom de \_\_\_\_\_, en faveur des défendeurs ;
  - de déclarer la demande d'indemnités pour défense et manœuvres téméraires et vexatoires non fondée ;
  - de déclarer la demande de condamnation solidaire au paiement de la somme de 713,11 €, à titre d'indemnité d'occupation, sans objet ;
  - de condamner Madame \_\_\_\_\_ à l'indemnité de procédure pour les litiges non évaluables en argent, soit 1.800,00 €. A titre subsidiaire, compenser les dépens.

#### RÉSUMÉ SUCCINCT DES FAITS PERTINENTS

5.

Le litige concerne un bail d'appartement affecté à la résidence principale des preneurs, sis à \_\_\_\_\_. Le bail a pris cours en date du 1<sup>er</sup> avril 2015 pour une durée initiale de trois ans, tacitement transformé en un bail de neuf ans. Le loyer contractuellement prévu était de 650€ par mois, à majorer d'une provision mensuelle pour charges d'eau et de chauffage de 100€.

Une garantie locative équivalente à deux mois de loyer (1.300€) a été dûment constituée.

6.

La bailleresse (Madame \_\_\_\_\_) a notifié aux deux locataires, par courriers recommandés respectifs du 8 et du 15 septembre 2023 un renon de fin de bail pour le 31 mars 2024, soit la fin de la durée contractuelle de neuf ans.

Sans pour autant avoir contesté ce renon, les locataires, n'ayant pas encore trouvé de nouveau logement ont adressé en date du 18 mars 2023 à leur bailleresse une demande d'obtention d'un délai supplémentaire pour la libération du logement. Les pourparlers à ce propos n'ont toutefois pas aboutis, et la fin du bail a dès lors été confirmée dans une mise en demeure du conseil des demandeurs du 5 avril 2024, enjoignant les locataires à procéder aux formalités de sortie et à quitter les lieux définitivement pour le 31 avril 2024 (voir pièces 7 à 10 partie demanderesse).



Cette mise en demeure n'ayant pas produit l'effet escompté, la requête introductive d'instance a été déposée en date du 10 mai 2024 en vue de faire valider le congé de fin de bail et de faire condamner les défendeurs à quitter les lieux loués sous peine d'expulsion.

7.

Les défendeurs ne vont pas contester la validité du congé et se limiteront à réclamer sur ce point un délai de grâce supplémentaire jusqu'au 31 août 2024 afin de leur permettre de trouver un logement adéquat. Ils invoqueront toutefois également lors de l'audience d'introduction des troubles de jouissance vécus tout au long du bail qui justifient selon eux que le bail soit résolu aux torts et griefs de la bailleresse et que cette dernière soit condamnée à une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer ainsi qu'à la restitution de la garantie locative.

8.

Les défendeurs ont finalement quitté le logement loué en date du 29 juillet 2024.

### **APPRÉCIATION DU TRIBUNAL**

#### **Quant à la compétence et à la recevabilité**

9.

Il n'y a pas de contestations, ni de problèmes à soulever d'office quant à la compétence du Tribunal de céans.

La partie demanderesse conteste cependant la recevabilité de la demande reconventionnelle, en ce que cette demande de résolution du bail a été formulée pour la première fois par conclusions du 24 juin 2024, alors même que le bail avait déjà pris fin en date du 31 mars 2024 suite au congé de fin de bail, et qu'elle n'a été précédée par aucune mise en demeure.

Aucune disposition légale ni aucun principe général de droit n'oblige une partie à mettre en demeure la partie adverse avant de formuler une demande reconventionnelle, celle-ci étant par définition une réaction à une demande en justice formulée à son encontre.

Dans son jugement interlocutoire du 25 juin 2024, le tribunal a prononcé la fin du bail *tous droits saufs des parties*, ce qui implique donc le droit, pour chacune des parties, de solliciter la résolution du bail ou de faire valoir tout autre prétention relative à la fin du bail.



La demande reconventionnelle est recevable, la partie défenderesse ayant tant la qualité que l'intérêt pour ce faire, conformément à l'article 17 du Code judiciaire.

#### Quant au fond

10.

Les défendeurs ont quitté les lieux en date du 29 juillet 2024 et ont, comme en atteste la preuve de paiement déposée en pièce 17 des défendeurs, payé l'indemnité d'occupation due jusqu'au jour du départ. La demande formulée à cet effet par la partie demanderesse s'en trouve sans objet. Elle disposait par ailleurs déjà d'un titre sur ce point, sur base de notre jugement interlocutoire du 25 mai 2024.

Il n'y a pas non plus d'arriérés de loyers ou d'indemnités réclamées pour dégâts locatifs, de telle sorte que les discussions entre parties se concentrent actuellement sur la demande reconventionnelle. La partie défenderesse estime cette demande à ce point injustifiée qu'elle en vient à réclamer en réaction à celle-ci des indemnités pour manœuvres téméraires et vexatoires, dont le montant de 3.500€ est par ailleurs supérieur à l'indemnité de résolution de  $3 \times 650€ = 1.950€$  réclamée reconventionnellement.

11.

La partie demanderesse, défenderesse sur reconvention, fait notamment grand cas du fait que la demande reconventionnelle n'a été formulée que pour la première fois après l'entame de la procédure, et que cette demande ne serait pas crédible compte tenu du souhait qu'ont eu les locataires, malgré les troubles invoqués, de pouvoir se maintenir dans les lieux bien au-delà de la fin du bail et de la période de préavis de six mois. Madame défenderesse fait par ailleurs valoir sa grande réactivité par rapport aux divers doléances qu'ont pu avoir ses locataires en cours de bail, ainsi que le caractère toujours cordial des rapports avec les locataires tout au long du bail.

12.

Pour rappel, l'article 1719 de l'ancien Code civil dispose que Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Il s'agit des obligations principales du bailleur.

13.

Il ressort de l'examen attentif des pièces et des échanges entre les parties tout au long du bail, que la bailleresse a manqué à ses devoirs premiers d'entretenir le bien loué comme il se doit et d'en faire jouir paisiblement ses locataires. Quelles que soient les explications données, il est objectivement établi sur base des pièces:

- qu'au moins durant les cinq dernières années de l'occupation, les locataires ont subis systématiquement des infiltrations importantes dans l'appartement, et ce à chaque fois qu'il y avait de fortes pluies. Les photos et vidéos joints au dossier par la partie défenderesse en attestent amplement, et donnent une idée de l'ampleur du trouble vécu ;
- que ses infiltrations, qui malgré plusieurs interventions de corps et métiers dépêchés sur place par la bailleresse, n'ont jamais cessé, ont mené à des effondrements partiels des plafonds, notamment dans le salon au niveau de la loggia sous balcon, et dans la salle de bains ;
- que ces infiltrations répétées ont également contribué à l'endommagement et l'usure des châssis, gonflés et pourris par les infiltrations. Selon l'état des lieux d'entrée de 2015 les châssis de l'appartement étaient déjà vétustes, à tout le moins au niveau de la peinture (pièce 1 partie demanderesse, état des lieux, pages 4, 9 et 10), et les photos jointes à l'état des lieux en attestent ;
- que le bien se trouvait en fin de bail dans un l'état de vétusté et de délabrement général, souvent d'ordre structurel. Les deux rapports descriptifs de l'état de l'appartement en fin de bail, établis respectivement par le Centre d'Appui Social Energie et par l'expert immobilier Jean-Pierre Gourmet (pièces 1 et 2 partie défenderesse) en attestent pleinement. S'il est vrai que ces rapports n'ont pas été établis de manière contradictoire, force est de constater que ces rapports, provenant de deux organismes différents, se rejoignent dans leurs constats et ne font que confirmer la teneur de nombre d'autres pièces dans le dossier, rendant leur contenu hautement crédible. Ils relèvent, outre l'état général du logement, l'insuffisance des corps de chauffe, l'appartement n'étant équipé que de deux radiateurs, insuffisance encore renforcée par le simple vitrage dans une partie de l'appartement et la vétusté des châssis ;
- que les locataires ne pourraient être tenus pour responsables des manquements structurels relevés ci-dessus.

14.

Le tribunal en conclut que, si l'état du bien pouvait encore être qualifié d'acceptable en début de bail (2015), la bailleresse a gravement manqué à son devoir d'entretien général du bien loué en cours de bail et a par ce fait empêché ces locataires, qui de leur côté se sont visiblement toujours acquittés correctement de leurs obligations de paiement, de jouir paisiblement de ce bien. Partant, la résolution du bail aux torts et griefs de la bailleresse est amplement justifiée, en ce inclus une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, somme très modérée à l'égard des troubles vécus (art. 5.90 et 5.91 du Code civil, art. 1719 et 1741 ancien Code civil).



15.

Compte tenu de ce qui précède, le juge de paix estime que la demande visant à obtenir des indemnités pour manœuvres téméraires et vexatoires n'est pas fondée, et que les autres moyens invoqués sont soit non pertinents, soit superflus.

16.

La garantie locative équivalente à deux mois de loyer (1.300€), bloquée sur le compte B [REDACTED] 7332 au nom des locataires, doit être restituée intégralement à la partie défenderesse, en ce inclus les intérêts .

#### Quant aux frais et dépens

17.

La partie demanderesse a de bon droit introduit la présente procédure en validation du congé de fin de bail donné. Elle succombe toutefois majoritairement, le tribunal en étant venu à la conclusion qu'il convient de prononcer la résolution du bail à ses torts et griefs en dépit de la validité en soi, par ailleurs non contestée, du congé donné.

La partie demanderesse succombant dès lors majoritairement, les frais et dépens de la présente procédure sont mis à sa charge, tout en réduisant l'indemnité de base due à la partie défenderesse à 1.000€ (art. 1017 et 1022 Code judiciaire).

#### Décision

Le Tribunal, statuant contradictoirement,

- déclare les demandes respectives recevables ;
- déclare la demande reconventionnelle fondée ;
- prononce la résolution du bail relatif à l'appartement sis à [REDACTED], aux torts et griefs de la partie demanderesse (Madame [REDACTED]) ;
- condamne Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] au paiement à la partie défenderesse (Madame [REDACTED]) de la somme de **mille neuf cent cinquante EUR (1.950,00 EUR)** à titre d'indemnité de rupture ;



- Ordonne la restitution intégrale de la garantie locative bloquée sur le compte [REDACTED] au nom des locataires, en capital en en intérêts, à la partie défenderesse (Madame [REDACTED]).
- Condamne Madame [REDACTED] à payer à la partie défenderesse la somme de **mille EUR (1.000,00 EUR)**, à titre d'indemnité de procédure réduite.
- Délaisse à la partie demanderesse ses propres dépens
- déboute les parties du surplus de leurs demandes respectives ;
- déclare le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant appel et sans garantie ;

Le juge de paix condamne [REDACTED], avec le numéro de registre national [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.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du **26 novembre 2024** de la Justice de paix du premier canton de SCHAERBEEK, par le **juge de paix Eric Vermeulen**, assisté du **greffier délégué Michaël SCHIPPEFILT**.

Signé électroniquement par  
Le juge de paix  
Eric Vermeulen  
Le 26-11-2024 à 12:12:59  
justice de paix du  
premier canton de  
SCHAERBEEK

Signé électroniquement par  
Le greffier délégué  
Michaël Schippefilt  
Le 26-11-2024 à 12:16:56  
justice de paix du  
premier canton de  
SCHAERBEEK