



	Expédition	Titre européen	
	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 26 février 2024	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 22A2768/1			

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:

[REDACTED]
[REDACTED]
ayant pour avocat Maître [REDACTED]s, dont les bureaux sont situés à [REDACTED]
[REDACTED]
partie demanderesse

[REDACTED]
[REDACTED]
ayant pour avocat Maître [REDACTED], dont les bureaux sont situés à [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
ayant pour avocat Maître [REDACTED] llunga, dont les bureaux sont situés à [REDACTED]
[REDACTED]
partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par requête du 7 septembre 2022. Le greffier a convoqué la partie défenderesse par pli judiciaire.

Vu le jugement interlocutoire partiellement sur le fond et remise du 31 janvier 2023;

Vu le jugement interlocutoire partiellement sur le fond + 747 C.J. du 7 mars 2023;

Vu le jugement interlocutoire réouverture des débats avec fixation nouvelle date d'audience art. 775 C.J. du 29 septembre 2023;

Vu le jugement interlocutoire partiellement sur le fond + 747 C.J. du 24 octobre 2023;

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

RÉSUMÉ SUCCINCT DES FAITS PERTINENTS ET ANTÉCÉDENTS DE PROCÉDURE

1.

Le litige concerne la fin d'un bail de logement affecté à résidence principale, soit un appartement situé à [REDACTED] (sous combles). Le bail (pièce 1 respective des parties) a été conclu le 5 mars 2020 entre [REDACTED] en tant que bailleur et [REDACTED] en tant que preneurs, initialement pour une durée d'un an prenant cours au 1er avril 2020.

Le bail ne semble pas avoir été enregistré.

Aucun préavis de fin de bail n'a été donné par l'une ou l'autre des parties trois mois avant la fin de la durée initialement prévue, et le bail s'est donc transformé en un bail de neuf ans.

Le loyer convenu était de 725€ par mois, à majorer d'une provision pour charges locatives de 25€ par mois. Les loyers, pris en charge par le CPAS, ont toujours été payés en temps et en heure.

Une garantie locative de 1.500€ a été versée sur le [REDACTED] [REDACTED] (pièce 4 partie défenderesse).

Un état des lieux d'entrée, qui comprend une description manuscrite du bien ainsi que des photos, a été établi à l'amiable entre les parties en date du 15 avril 2020 (pièce 2 respective des parties).

Dans le contrat de bail, le logement est décrit comme comprenant « *un living, une mezzanine, une cuisine équipée, une salle de bain, WC, évier, lavabo, baignoire* ».

2.

Le dossier de pièces de la partie défenderesse comprend plusieurs échanges whatsapp avec le bailleur, dans lesquels les locataires signalent et se plaignent d'infiltrations en provenance de la toiture, et ce à partir du mois de novembre 2020 (pièce 9 partie défenderesse). Il en résulte que divers toituriers et experts d'assurance sont passés dans le bien loué afin d'examiner les réparations et interventions en toiture à prévoir pour faire cesser les problèmes. Des interventions en toiture ont finalement eu lieu à la mi-2022 (facture du 27 juin 2022, pièce 8 partie demanderesse), et un devis d'estimation de dommages à l'intérieur du logement a été établi par un expert d'assurance en date du 30 novembre 2022, mentionnant comme cause du sinistre des infiltrations par toiture en façade avant et comme dommages la « *remise en état plafond et murs (tapisserie et peinture comprise)* », pour un montant de 1.680,00€ hors tva (pièce 7 partie demanderesse). Le dossier ne contient pas de pièces quant à la réalisation effective des travaux repris dans ce devis.

3.

En date du 1er septembre 2022, [REDACTED] adresse un courrier recommandé avec accusé de réception à ses locataires (pièce 5 partie défenderesse), avec comme objet mentionné « *préavis en fin de contrat* » et au contenu suivant :

« Vous êtes locataire au [REDACTED]. Votre contrat prend fin le 31 mars 2023.

Je vous informe que je ne souhaite pas reconduire votre contrat lorsqu'il arrivera à terme. »

4.

Quelques jours plus tard, [REDACTED] dépose - sans l'assistance d'un conseil - la requête introductive d'instance dans laquelle il sollicite la validation du congé précité, afin qu'il soit mis fin au bail pour le 31 mars 2023 et qu'il soit donné ordre aux locataires de déguerpir, avec possibilité d'expulsion à défaut de ce faire dans les délais impartis.

[REDACTED] sera cependant absent lors de l'audience introductive du 11 octobre 2022. A sa demande, l'affaire sera nouvellement fixée sur base de l'article 803 du Code judiciaire à l'audience du 31 janvier 2023.

5.

Entre-temps, les locataires déposent, en date du 29 novembre 2022, une plainte auprès de la Direction de l'Inspection Régionale des Logements (DIRL). Une visite a lieu le 30 janvier 2023 en présence des locataires, et la DIRL rend son rapport en date du 24 avril 2023 (pièce 22 partie défenderesse - voir ci-après, point 12), contenant une mise en demeure à l'adresse du propriétaire pour remédier dans les 12 mois aux infractions aux exigences minimales de sécurité, salubrité et équipement constatées, et estimant l'amende administrative à charge du propriétaire à 2.850€.

[REDACTED] introduira un recours contre cette amende, qui sera finalement annulée par décision du fonctionnaire délégué du 4 juillet 2023 (pièce 9 partie demanderesse).

6.

A l'audience du 31 janvier 2023, des conclusions sont déposées par les défendeurs, sollicitant par voie reconventionnelle entre autres la résolution du bail aux torts et griefs du bailleur en date du 31 janvier 2023, une indemnité de préavis équivalente à neuf mois de loyers (6.525€), une indemnité pour troubles de jouissance de 3.500€ (125€ par mois depuis le mois de novembre 2020), et une indemnité pour préjudice moral de 2.000€.



7.

Un jugement interlocutoire a été prononcé le jour même, mettant fin au bail au 31 janvier 2023, tous droits des parties saufs, et mettant pour le surplus la cause en continuation à l'audience du 7 mars 2023.

8.

Les défendeurs ont conclu un nouveau bail qui a pris cours au 1er février 2023, pour un logement situé à Mons (pièce 12 partie défenderesse).

9.

Un état des lieux de sortie a été établi de manière contradictoire ce même 31 janvier 2023, et ce avec l'aide de l'asbl Loyers Négociés (pièce 4 partie demanderesse). Cet état des lieux contient certains relevés contradictoires, entre autres des compteurs, mais les parties ne sont pas parvenues à s'accorder sur les dégâts locatifs imputables aux locataires ni sur l'évaluation de ceux-ci.

10.

ensuite d'initiative fait procéder, en date du 14 février 2023, à un état des lieux unilatéral par expert, à savoir l'architecte , expert qui en arrive, tenant compte de l'état des lieux d'entrée et des informations fournies par Monsieur , à une évaluation des dégâts locatifs à retenir de 2.500,52€ tva.

Le bailleur produit également un devis pour des frais de réparation de la chaudière, comprenant entre autres la fourniture et la pose d'un échangeur ainsi que d'une pompe à circulateur, pour un montant total de 853,30€ (pièce 5 partie demanderesse).

11.

Lors de l'audience du 7 mars 2023, les parties se sont accordées sur un calendrier de mise en état, dûment acté dans notre jugement du 7 mars 2023, jugement qui a fixé la cause pour plaidoiries à l'audience du 12 septembre 2023.

Les conclusions et pièces ont été communiquées et déposées conformément au calendrier déterminé dans ladite ordonnance, et la cause a été plaidée et prise en délibéré à l'audience prévue à cet effet. Une pièce supplémentaire a été versée au dossier par le requérant (pièce 9 partie demanderesse), avec l'accord de la partie défenderesse.

12.

La DIRL a rendu son rapport en cours de mise en état du dossier, soit en date du 24 avril 2023. Il contient notamment les constats d'infraction suivants :

- présence dans le séjour de dégradations et détériorations visibles du plafonnage du mur de la façade avant, probablement liées à un ancien problème d'infiltration, provenant vraisemblablement d'un défaut d'étanchéité de la toiture ;
- idem dans les communs pour le plafonnage du mur mitoyen droit dans la volée d'escaliers menant au troisième étage ;
- absence d'une ventilation de base dans la cuisine ;
- la fenêtre de toit inférieure devant assurer l'éclairage et la ventilation du logement ne permet ni une ouverture ni une fermeture aisée ;
- le logement présente une surface de 18,5 m², nettement inférieure aux 28 m² requis en fonction du nombre d'habitants y résidant au moment de la formation initiale du bail, à savoir deux personnes ;
- absence d'une hauteur sous plafond minimale de 2.10 m sur la moitié de la surface de la salle de bain. Constat d'une hauteur sous faîte de la mezzanine de 113cm ;
- fixation insuffisante du robinet de l'évier dans la cuisine, qui présente plusieurs percements dans son bec ;
- absence d'un point de puisage d'eau chaude sanitaire à l'intérieur du bien loué, malgré le fait que la chaudière soit fonctionnelle.

13.

Après les plaidoiries et la prise en délibéré de l'affaire en date du 12 septembre 2023, le tribunal a ordonné dans son jugement du 29 septembre 2023 la réouverture des débats afin de permettre aux parties de prendre position quant à l'éventuelle nullité du bail litigieux et, le cas échéant, des conséquences de la nullité pour les demandes respectives des parties.

Un nouveau calendrier d'échange de conclusions a été acté à l'audience de réouverture des débats du 24 octobre 2023, confirmé par jugement du même jour, et l'affaire a nouvellement été plaidée et prise en délibéré à l'audience publique du 13 février 2024.

DEMANDES DES PARTIES

14.

Les demandes actuelles des parties, selon leurs dernières conclusions respectives, en ce inclus les conclusions déposées après réouverture des débats, ainsi que leurs précisions lors des audiences publiques du 12 septembre 2023 et du 13 février 2024, sont les suivantes :

14.1.

Pour la partie demanderesse, défenderesse sur reconvention (Monsieur [REDACTED])

➤ **À titre principal, de déclarer les demandes principales recevables et fondées, et par conséquent :**

- de dire pour droit que le contrat de bail litigieux ne peut être frappé de nullité ;
- de condamner les défendeurs, demandeurs sur reconvention, au paiement à Monsieur [REDACTED] de la somme de 3.353,82€ à titre de dégâts locatifs ;
- de condamner les défendeurs, demandeurs sur reconvention, au paiement à Monsieur [REDACTED] de la somme de 2.250€ à titre de loyers et charges pour les mois de février à avril 2023 et de 725,00€ à titre d'indemnité équivalente à 1 mois de loyer ;
 - ➔ subsidiairement, de condamner les défendeurs, demandeurs sur reconvention à payer à Monsieur [REDACTED] la somme de 725,00€ à titre d'indemnité équivalente à un mois de loyer ;
- d'autoriser Monsieur [REDACTED] à libérer la garantie locative de 1.500,00€ en sa faveur pour venir en déduction des sommes dues par les demandeurs sur reconvention ;
- de déclarer les demandes reconventionnelles non fondées et d'en débouter les demandeurs sur reconvention intégralement ;
 - ➔ Subsidiairement, si le Tribunal devait considérer que le concluant est redevable de sommes envers les demandeurs sur reconvention, lui octroyer les termes et délais qu'il estimera raisonnables, avec un maximum de 150,00€ par mois ;
- de condamner les défendeurs, demandeurs sur reconvention aux entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure de



base de 1.350€ ;

- **À titre subsidiaire, si par impossible le tribunal devait prononcer la nullité du contrat de bail litigieux :**
 - de condamner les défendeurs au paiement d'une indemnité d'occupation, fixée *ex aequo et bono* ;
 - de compenser les montants dus par le concluant des suites de la nullité avec la somme de 3.353,82€ représentant les dégâts locatifs.

14.2.

Pour la partie défenderesse [REDACTED]

[REDACTED] :

- **statuant sur la demande principale**, de déclarer la demande du requérant recevable mais non fondée, et de l'en débouter intégralement.
- **statuant sur la demande reconventionnelle, à titre principal :**
 - de déclarer nul et de nul effet le contrat de bail signé entre les parties le 5 mars 2020 ;
 - Par conséquent, de condamner le demandeur à restituer 27.000€ de loyers indûment perçus ;
- **statuant sur la demande reconventionnelle, à titre subsidiaire :**
 - de prononcer la résolution du bail auquel il a été mis fin par jugement du 31 janvier 2021 aux torts exclusifs de [REDACTED] ;
 - de constater que les parties ont pu procéder à l'amiable à l'établissement d'un état des lieux de sortie en date du 31 janvier 2023 ;
 - de dire pour droit que l'état des lieux de sortie établi de manière unilatérale à l'initiative du demandeur le 14 février 2023 n'est pas opposable aux défendeurs, et par conséquent, de rejeter la demande de paiement de la somme de 3.353,82€ à titre de dégâts locatifs ;
 - de condamner [REDACTED] au paiement de la somme de 6.525,00€ à titre d'indemnité de préavis équivalente à neuf mois de loyer ;
 - de considérer que le jugement prononcé le 31 janvier 2023 a mis fin au bail à cette date, de telle sorte que le demandeur ne peut plus réclamer

aux défendeurs de loyers de février 2023 à avril 2023, ni d'indemnité de préavis ;

- de condamner [REDACTED] au paiement de la somme de 3.800,00€ à titre d'indemnité pour troubles de jouissance, correspondant à une indemnité mensuelle de 125,00€ pendant 28 mois (depuis novembre 2020) ;

➤ **En tout état de cause :**

- de condamner [REDACTED] à la restitution intégrale de la garantie locative de 1.500,00€, à majorer des intérêts au taux moyen du marché financier à compter du 5 mars 2020 ;
- de condamner le demandeur au paiement d'une indemnité de procédure de base de 3.000,00€,
- de prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant tout recours et sans garantie.

APPRÉCIATION DU TRIBUNAL

Quant à la compétence et à la recevabilité

15.

Il n'y a pas de contestations, ni de problèmes à soulever d'office quant à la compétence du tribunal de céans ou quant à la recevabilité des demandes respectives.

Quant au fond

16. Quant à la nullité du bail

16.1.

En Région bruxelloise, la modification de l'utilisation ou de la destination de tout ou partie d'un bien, tout comme la modification du nombre de logements dans une construction existante, sont des actes qui sont soumis à un permis d'urbanisme en vertu de l'article 98§1, 5° et 12° actuel du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Lesdites dispositions légales touchent clairement à l'ordre public, le non-respect de ces dispositions

étant constitutif d'infractions pénales en vertu des articles 300 et suivants du CoBAT (voir également en ce sens : J.P. Molenbeek-St.-Jean 12 avril 2011, J.J.P. 2013, n° 5-6, p. 283-288 ; J.P. Etterbeek 26 septembre 2011, J.J.P. 2013, n° 5-6, p. 272-275 ; Civ. Hainaut (division de Charleroi) 23 janvier 2015, J.J.P. 2017, p. 316).

Les normes régionales en matière de salubrité sont quant à elles également revêtues d'un caractère d'ordre public (voir e.a. : Civ. Bruxelles, 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, note N. Bernard, p. 308, J.P. Bruxelles, 9 octobre 2007, inéd., R.G. n° 07A391 et J.P. Bruxelles, 15 avril 2000, Redrim., 2001, p. 118, note M. Dambre ; Cass., 10 mai 2012, *R.W.*, 2012-2013, p. 985, note A. Van Oevelen et *NjW*, 2013, p. 29, note M. Dambre ; J. Baeke, « Restitutie na vernietiging van woninghuurovereenkomst wegens overtreding van gewestelijke woonkwaliteitsnormen », *T.B.O.*, 2013, pp. 108 à 114).

16.2.

Lors de son délibéré consécutif aux plaidoiries du 12 septembre 2023, l'attention du tribunal avait été retenue par la pièce 19 de la partie défenderesse. Il s'agissait en toute apparence de l'extrait d'un mail provenant d'un certain [REDACTED] coordinateur Sécurité - Salubrité Publique auprès de la DIRL, affirmant que « *le logement du 3ème étage sous combles n'est pas reconnu en urbanisme* ». La réouverture des débats a par ailleurs permis à la partie défenderesse de déposer une version plus complète du mail (pièce 20 annoté partie défenderesse), comprenant en son entête la date du mail, ainsi que son destinataire : le mail date du 12 décembre 2022, et a été adressé à [REDACTED] soit un des locataires de l'appartement litigieux.

16.3.

La partie demanderesse, défenderesse sur reconvention, fait valoir en résumé :

- que lors de l'achat de l'immeuble par le demandeur en date du 9 octobre 2019, celui-ci n'avait pas été informé du fait que le studio sous combles n'avait pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour pouvoir être transformé en logement et que ce n'est que des années après la conclusion du bail que le demandeur a eu connaissance de l'existence d'une infraction urbanistique ;
- que, dans une tentative de régulariser la situation, il a été proposé aux locataire de transformer le contrat dans un contrat de collocation afin d'éviter que l'étage sous combles ne soit considéré comme un logement à part entière, proposition qui a cependant été refusée par les locataires ;
- que malgré ce refus, deux courriels provenant du Service d'urbanisme sont produits,

respectivement du 16 septembre 2022 (pièce 9 partie demanderesse) et du 19 septembre 2022, attestant qu'il n'y a plus de logements surnuméraires dans l'immeuble, le bien étant revenu à une situation de trois logements, soit un par étage ;

- qu'en ce qui concerne la DURL, celle-ci n'a pas prononcé d'interdiction immédiate, et l'amende administrative proposée par la DURL n'a finalement pas été imposée suite au recours introduit par le demandeur, le fonctionnaire délégué ayant considéré notamment que « *le requérant bailleur démontre des travaux avant location, une disposition à l'entretien de son bien et une volonté de remettre le bien aux normes* » (pièce 10 partie demanderesse);
- qu'il ne pourrait par ailleurs y avoir d'automaticité entre d'une part le constat du non-respect d'une norme d'ordre public et la nullité du contrat, en l'occurrence le bail. Le demandeur fait référence notamment à plusieurs décisions de jurisprudence allant en ce sens, tant en ce qui concerne des manquements à des normes urbanistiques que pour des défauts aux normes de salubrité, ainsi qu'à l'article 5.57 du Code civil.

16.4.

Le tribunal considère cependant :

- que le mail affirmant que « *le logement du 3ème étage sous combles n'est pas reconnu en urbanisme* » date du 12 décembre 2022 et est dès lors postérieur aux mails du 16 et du 19 septembre 2022 produits par la partie demanderesse ;
- que le contenu des deux mails produits par la partie demanderesse laisse perplexe, non seulement parce qu'il est en flagrante contradiction avec le mail du 12 décembre 2022, mais également parce que le tribunal n'entrevoit pas en quoi la situation aurait pu être régularisée en cours de bail ;
- qu'à cet égard, aucun changement particulier n'est intervenu dans cette période, la partie défenderesse ayant continué à occuper le logement sous combles dont la partie demanderesse reconnaît elle-même que celui-ci n'avait pas été reconnu comme logement distinct par l'urbanisme. Les locataires avaient par ailleurs rejeté la proposition du bailleur de transformer le bail en un bail de colocation. Aucune preuve d'autorisation du logement sous combles en tant que logement distinct n'a été versée au dossier, alors qu'il ne fait pas de doute que les locataires ont bel et bien loué et occupé le studio sous combles en tant qu'unité de logement privé ;
- que le rapport d'évaluation de l'immeuble du 30 juin 2022 (pièce 13 partie

demanderesse) ne reflète pas non plus la réalité sur le terrain, car ce rapport fait mention de trois logements dans l'immeuble : un appartement au niveau rez-de-chaussée, un second au 1er étage, et un troisième de type duplex dont le niveau inférieur se trouve au 2ème étage et le niveau supérieur se trouve sous combles. Or les locataires ont loué uniquement, en tant que logement distinct, le niveau sous combles ;

- qu'il y a également lieu de constater que la situation décrite dans ce rapport est très différente de celle reprise dans un autre rapport d'évaluation établi à la demande de [REDACTED] en juin 2019, soit quelques mois avant son acquisition définitive du bien (pièce 12 partie demanderesse). A ce moment-là, l'immeuble se composait d'un appartement sis au rez-de-chaussée avec des pièces accessoires à ce logement au sous-sol et au 3ème étage (le tribunal souligne), ainsi que d'un studio par étage au 1er et au 2ème étage ; Ce rapport mentionne explicitement en page 2 que « *L'acheteur signale qu'il va mettre les 2 studios situés respectivement au 1er et 2eme étages en location meublés : valeur de location possible si meublés 800 euros par mois* ». Le rapport ne dit mot sur une unité de logement situé au 3ème étage ;
- que cette pièce contredit donc fortement l'affirmation du demandeur selon laquelle au moment de son acquisition il n'avait pas été informé du fait que le studio sous combles n'avait pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour pouvoir être transformé en logement. Il ressort en effet du rapport d'évaluation précité qu'il n'y avait tout simplement pas encore de studio sous combles au moment de l'acquisition. Tout laisse donc à penser que c'était [REDACTED] même qui a aménagé le niveau sous-combles en studio, faisant fi de toutes les prescriptions urbanistiques, pour ensuite le mettre en location quelques mois après l'achat de l'immeuble ;
- qu'en tout état de cause, il appartenait au demandeur, ayant conclu le bail lui-même en mars 2020 après avoir acquis l'immeuble en octobre 2019, de s'assurer avant la mise en location que le bien qu'il mettait en location en tant que logement était effectivement un bien ayant fait l'objet d'une autorisation urbanistique. Son affirmation selon laquelle il n'aurait pas été au courant de la situation infractionnelle du studio en question est non seulement très peu crédible à la lumière des éléments dont question ci-avant, mais est en outre dénuée de toute pertinence ;
- Qu'en ce qui concerne les normes d'habitabilité, il suffit de constater que selon le rapport de la DURL (voir ci-avant, point 12), le logement litigieux présente une surface de 18,5 m², alors que le bien a été loué à un couple (deux adultes) et que l'article 4 §2 de l'Arrêté précité du 4 septembre 2003 impose une superficie minimale de logement pour deux personnes de 28m². En effet, il ne pourrait y avoir dans le présent cas de discussion entre parties quant à l'imputabilité de cette non-

conformité aux normes, étant donné que tant les dimensions du bien loué que le nombre de locataires étaient bien connus par le bailleur au moment de la mise en location. Ce dernier n'y était tout simplement pas autorisé. Le fait que la DIRL n'a pas prononcé d'interdiction immédiate dans son rapport du 24 avril 2023 ne change rien à ce constat mais peut s'expliquer par le fait qu'en l'espèce, le studio allait se libérer dès le jour après le passage de la DIRL et une remise en location - abstraction faite de la situation urbanistique du bien - pouvait dès lors se faire de manière régulière à condition de ne donner le bien en location qu'à une seule personne ;

Si la partie demanderesse relève à juste titre que la sanction de la nullité d'un contrat ne devrait pas s'appliquer de manière automatique à tout constat de non-respect d'une norme d'ordre public, le tribunal conclut de tout ce qui précède qu'il y a bel et bien lieu, dans le cas présent, de prononcer la nullité du bail conclu avec la partie défenderesse.

Un bail d'appartement affecté à la résidence principale du preneur pour un bien sciemment mis en location alors qu'il ne bénéficiait pas d'un permis au niveau urbanistique, et qui n'était pas d'une superficie suffisante pour y accueillir plus d'une personne, a une cause et un objet illicite (artt. 5.54, 5.56 et 5.62 du Code civil), et doit dès lors être déclaré nul *ab initio*, même d'office.

17. Quant aux loyers pour les mois de février à avril 2023 (période de préavis) et quant à l'indemnité pour fin de bail anticipée

En vertu de ce qui précède, il y a lieu de considérer l'occupation par les défendeurs du bien litigieux non pas comme une location mais bien comme une occupation à titre précaire, et la partie demanderesse ne pourrait dès lors prétendre aux indemnités de préavis ou de résiliation anticipée qui auraient éventuellement pu trouver à s'appliquer dans le cadre d'un bail régulier de neuf ans.

Sa demande s'en trouve non fondée sur ce point.

18. Quant aux dégâts locatifs

La partie demanderesse réclame des dégâts locatifs pour un montant total de 3.353,82€, somme qui se compose d'une part de 2.500,52 € retenus dans le rapport d'état des lieux de sortie dressé le 14 février 2023 par l'expert D■■■■■, et d'autre part de 853,30€ de frais de réparation de la chaudière.

La partie défenderesse conteste être redevable de ce montant, estimant que le rapport d'état des lieux de sortie, établi à l'initiative [REDACTED] de manière unilatérale, ne lui est pas opposable.

Un état des lieux de sortie contradictoire a été établi le 31 janvier 2023 avec l'aide de l'asbl Loyers Négociés (pièce 4 partie demanderesse), mais les parties ne sont pas parvenues à s'accorder sur les dégâts locatifs imputables aux locataires ni sur l'évaluation de ceux-ci.

L'état des lieux contradictoire mentionne des renforcements dans le parquet laminé dus selon les locataires aux infiltrations d'eau, une écornure dans le coin du meuble de cuisine, dont les preneurs reconnaissent la responsabilité, et des dégâts sur les parois à proximité des velux dus selon les deux parties aux infiltrations. Le bailleur a réclamé également lors de cet état des lieux que le mélangeur de la chaudière soit remplacé aux frais des locataires, mais n'a pu attester du mauvais état de ce dernier, faute d'avoir pu ouvrir le capot de la chaudière. Les preneurs de leur côté affirment avoir réalisé l'entretien de la chaudière par un professionnel et tenir à disposition l'attestation.

Force est de constater que le deuxième état des lieux de sortie a été établi en absence des preneurs, et ce alors que le dossier ne contient aucune pièce de nature à établir qu'ils ont été informés de la tenue de cet état des lieux ou qu'ils y aient été conviés. Dans ces circonstances, quand bien même cet état des lieux a été établi par un expert immobilier agréé CIBEX, cet état des lieux n'a d'aucune façon été établi contradictoirement, et il se pose donc effectivement un problème d'opposabilité de son rapport aux preneurs.

Il convient dès lors de ne retenir que le seul poste qui correspond aux constats faits lors de l'état des lieux de sortie contradictoire, à savoir le remplacement d'un meuble de cuisine. L'expert DELBAR mentionne deux meubles à un prix de 400€ + 225€ + tva, alors que l'état des lieux de sortie contradictoire n'en mentionne qu'un. Le tribunal retient dès lors pour ce poste un montant de 500€ tout compris *ex aequo et bono*.

En ce qui concerne les frais de réparation de la chaudière, ceux-ci incombent intégralement au bailleur dès lors qu'aucun dégât effectif n'a pu être constaté contradictoirement, que les preneurs, s'ils ne produisent pas d'attestation d'entretien, affirment néanmoins de manière crédible avoir procédé à l'entretien de la chaudière par un professionnel, et que rien ne permet de conclure sur base du devis produit par la partie demanderesse en pièce 5 de son dossier, qu'il s'agirait de réparations incombant aux preneurs (échangeur, pompe à circulateur etc.).

Le tribunal ne retient donc qu'un montant total de 500€ à titre de dégâts locatifs.

19. Demande reconventionnelle principale : quant à la restitution intégrale des loyers

Compte tenu de la nullité *ab initio* du bail, les défendeurs réclament reconventionnellement la restitution de tous les loyers indûment perçus, soit la somme de 27.000€. Le raisonnement juridique étant que comme il n'y a pas eu de bail, celui-ayant été déclaré nul dès le début, les preneurs n'étaient pas non plus tenus de payer un loyer.

Cette demande n'est pas fondée, les défendeurs ayant effectivement occupé et vécu dans les lieux après avoir, de plein gré, signé un contrat de bail à cet effet. Ils ont eu, entre le 1er avril 2020 et le 31 janvier 2023, la jouissance des lieux (pour les troubles de jouissance, voir ci-après) que le demandeur a mis à leur disposition, de telle sorte qu'une restitution intégrale des loyers payés reviendrait en leur chef à un flagrant enrichissement sans cause.

Ils restent donc, en principe et sous réserve d'indemnités pour troubles de jouissance, redevables d'une indemnité d'occupation devant a priori être équivalente au loyer.

20. Demande reconventionnelle subsidiaire: indemnité de neuf mois pour préavis en fin de premier triennat ?

La partie défenderesse considère que la lettre du 1er septembre 2022 s'assimile à un congé de fin de bail donné en fin de premier triennat d'un bail, et sollicite dès lors, par voie reconventionnelle, une indemnité de préavis équivalente à neuf mois de loyer telle que prévue par l'article 237 §4 du CBL.

Les règles impératives protectrices des locataires, notamment en matière de préavis, trouvent-elles encore à s'appliquer dans l'hypothèse d'un bail nul *ab initio* ? Les locataires titulaires d'un bail nul doivent-ils continuer à bénéficier, par analogie avec les règles d'application pour les baux « réguliers », des règles impératives prévues par le législateur en vue de la mise en œuvre du droit constitutionnel de chacun de mener un vie conforme à la dignité humaine et, partant, à un logement décent ? Clairement oui, car toute position contraire résulterait en une annulation de cette protection alors même que la nullité du bail ne leur est pas imputable en l'espèce.

La position de la partie défenderesse pose cependant problème, dans la mesure où une telle indemnité ne pourrait être réclamée que si le preneur avait effectivement donné suite au congé donné. Or les défendeurs ont, bien au contraire, estimé pouvoir quitter les lieux bien avant l'expiration du préavis donné et sans contre-préavis, en raison du fait qu'ils avaient trouvé un autre lieu de vie plus approprié et que les manquements contractuels du bailleur à son obligation de garantir au preneur la jouissance paisible du bien justifiaient selon eux leur départ immédiat, la résolution du bail aux torts et griefs du bailleur, et une indemnité pour troubles de jouissance.

Cette position est par ailleurs confirmée *textu* dans les conclusions des défendeurs du 30 janvier 2023¹, qui a donné lieu à notre jugement du 31 janvier 2023 mettant fin, tous droits des parties saufs.

En même temps, les locataires maintiennent toutefois leur demande d'indemnité de préavis de neuf mois en application de l'article 237§4 du CBL. Un tel cumul ne pourrait se justifier en droit. Les défendeurs ne pourraient prétendre à l'indemnité de préavis anticipée qu'à condition d'avoir donné suite correctement à ce préavis, quitte éventuellement, comme les y autorisait l'article 237§4 in fine du CBL, moyennant notification d'un contre-préavis d'un mois. Ces conditions n'étant pas réunies en l'espèce, la demande reconventionnelle n'est pas fondée sur ce point.

Le tribunal observe par ailleurs que la fin du bail au 31 janvier 2023 était de nature à répondre aux souhaits respectifs des deux parties. En effet, le bailleur était demandeur pour que les locataires quittent les lieux (cf le congé de fin de bail envoyé), alors que les locataires avaient trouvé un autre lieu de vie dès le 1er février 2023 et étaient dès lors également contents de pouvoir partir plus tôt.

21. Demande reconventionnelle subsidiaire : résolution du bail aux torts de [REDACTED]

Le bail étant nul *ab initio* (voir ci-avant, point 16), il n'y a pas lieu d'en prononcer la résolution.

22. Demande reconventionnelle subsidiaire : indemnité pour troubles de jouissance

Les défendeurs réclament une indemnité pour troubles de jouissance équivalente à 3.800,00€, correspondant à une indemnité mensuelle de 125,00€ pendant 28 mois depuis novembre 2020. Les défendeurs estiment en effet que c'est à partir de cette date qu'ils ont été confrontés de manière récurrente à des infiltrations dans le bien loué et à toutes les autres nuisances qui en découlent (humidité, froid, etc.), sans que le bailleur n'ait réagi adéquatement aux doléances formulées.

Il n'est pas contesté que les infiltrations provenaient de la toiture et que les défendeurs ne peuvent pas être tenus pour responsables de celles-ci.

¹ Voir page 3, point 10 desdites conclusions:

“Que le concluants sollicitent la résolution du bail aux torts exclusifs du demandeur car ils ont signé un nouveau contrat de bail de résidence principale (pièce 14) et libéreront dès lors les lieux dès ce 31 janvier 2023. Qu'ils demandent au juge d'acter à tout le moins la fin du bail à cette date.”

Il ressort de la lecture que fait le tribunal des problèmes d'infiltration, résumé au point 2 du présent jugement, que les locataires ont effectivement été confrontés à des infiltrations récurrentes depuis le mois de novembre 2020. S'il apparaît qu'il ait été remédié aux causes de ces infiltrations vers la mi-2022, la réparations des dégâts causés par ces infiltrations à l'intérieur du studio n'ont été estimé par l'expert de l'assurance du bailleur qu'en date du 30 novembre 2022, et il ne ressort d'aucune pièce du dossier que ces travaux de réfection ont effectivement été réalisés et, le cas échéant, à quel moment.

Le tribunal tient compte également des constats faits par la DURL (voir ci-avant, point 14) dont certains sont également de nature à avoir affecté la jouissance des preneurs alors qu'ils n'y sont pour rien, et par l'expert D [REDACTED] (pièce 4 partie demanderesse), qui souligne à plusieurs endroits la piètre qualité des matériaux utilisés pou l'aménagement du studio : absence d'une ventilation de base dans la cuisine (DURL), absence de ventilation dans la salle de bain (D [REDACTED]) ouverture et fermeture difficile de la fenêtre de toit inférieure devant assurer l'éclairage et la ventilation du logement (DURL), lunette de WC « *type très faible qualité* » (D [REDACTED]), parquet laminé « *basique* » (D [REDACTED]), robinet cuisine trop faible de qualité pour comptabiliser (D [REDACTED]).

Tout semble en effet avoir été mis en œuvre par [REDACTED] pour maximiser son profit locatif, sans trop se soucier ni du bien-être de ses locataires, ni du respect des règles et lois en vigueur ...

La demande d'indemnités pour troubles de jouissance à hauteur de 3.800€ est dès lors raisonnable et fondée.

23. Quant à la restitution de la garantie locative

Le tribunal n'ayant retenu qu'un montant de 500€ à titre de dégâts locatifs, il y a lieu d'ordonner [REDACTED] à restituer la garantie locative à hauteur de 1.000€, à majorer des intérêts au taux moyen du marché financier sur 1.500€ à compter du 5 mars 2020. En effet, la garantie n'a pas été constituée sur un compte bloqué au nom des locataires conformément à l'article 249 §1 CBL, de telle sorte que les intérêts au taux moyen du marché financier trouvent à s'appliquer..

24. Quant aux termes et délais sollicités en ordre subsidiaire par [REDACTED]

[REDACTED] ne justifie aucunement d'une quelconque situation de précarité financière. Sa demande n'est dès lors pas fondée sur ce point.



Quant aux frais et dépens

25.

Hormis 500€ à titre de dégâts locatifs, la demande de [REDACTED] est intégralement non fondée.

La demander reconventionnelle est par contre partiellement fondée.

En conséquence, il convient de mettre les frais et dépens intégralement à charge de la partie demanderesse, en ce compris une indemnité de procédure de base de 1.350€ (artt. 1017 et 1022 du Code judiciaire).

Décision

Le Tribunal, statuant contradictoirement,

- déclare la demande principale recevable mais majoritairement non fondée ;
- déclare la demande reconventionnelle recevable et partiellement fondée ;
- dit pour droit que le bail relatif aux lieux sis à [REDACTED] et conclu entre parties en date du 5 mars 2020, est nul *ab initio* ;
- dit pour droit que [REDACTED] sont redevables à [REDACTED] d'une somme de **500€** à titre de dégâts locatifs ;
- Ordonne par conséquent [REDACTED] de restituer à [REDACTED] le solde de la garantie locative de 1.000€, à majorer des intérêts au taux moyen du marché financier sur 1.500€ à compter du 5 mars 2020 ;
- Condamne [REDACTED] au paiement à [REDACTED] et [REDACTED] d'une somme de **3.800€** à titre d'indemnité pour troubles de jouissance ;
- déboute les parties du surplus de leurs demandes respectives ;



- condamne [REDACTED] aux frais et dépens de l'instance, en ce compris une indemnité de procédure de 1.350€, soit :
 - les frais de recherche au registre national : 0,00 €
 - la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne : 22,00 €
 - l'indemnité de procédure : 1.350,00 €
 - total: **1.372,00 €**
- déclare le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant appel et sans garantie ;

Le Juge de Paix condamne [REDACTED] avec le numéro de registre national 86102460170, 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 extraordinaire du **26 février 2024** de la Justice de paix du premier canton de SCHAERBEEK, par le **Juge de Paix Eric Vermeulen**, assisté du **greffier délégué Marc Davin**.