

**Justice de Paix
du deuxième canton d'Anderlecht**

Place de la Résistance 3
1070 Anderlecht
Tel. : 02/523.46.00
Fax : 02/521.50.49

N° de rôle : 09A2043

N° de rép. : 1371/2010

Expédition délivrée

à :
le :
N° CIV :
Frais :

JUGEMENT

A l'audience en chambre du conseil du **jeudi quatre mars deux mille dix**, au prétoire de la Justice de Paix du deuxième canton d'Anderlecht, Nous Georges Lambert, Juge de Paix du canton précité, assisté de Martine Van der Beken, Greffier délégué de la juridiction susdite, avons prononcé le jugement suivant :

EN CAUSE :

QUIMMO S.A., inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0430.523.216, ayant son siège social à 1070 Anderlecht, Avenue Victor et Jules Bertaux 116, ayant pour conseil Me DIRIX Jean-Rodolphe, avocat à Auderghem et comparaisant par Me ALLEGRE Sabine, avocat substituant son confrère précité
partie demanderesse,

CONTRE :

_____ domicilié à 1070 Anderlecht, _____, qui a également fait élection de domicile, assisté par Me Johan THYS, avocat à 1050 Ixelles, avenue Louise 409 et comparaisant en personne
partie défenderesse,

Vu la citation introductive d'instance de l'huissier de justice Jules PETITJEAN, de résidence à Ixelles, signifiée le 7 octobre 2009 ;

Vu l'ordonnance de mise en état prononcée le 3 novembre 2009, en application de l'article 747 du Code Judiciaire ;

Vu les conclusions déposées par les parties ;

Vu les articles 1,4,30,34,37 et 41 de la loi du 15 juin 1935 ;

Où les parties en leurs dires et moyens

I Les faits

Attendu que les faits utiles à la solution du litige peuvent être synthétisés comme suit :

- Selon bail conclu le 12 août 2006 pour une durée d'un an, la demanderesse a donné en location au défendeur une chambre meublée sise à Anderlecht, au loyer mensuel de 200 € + 85 € (provision pour charges).
- Le contrat fut reconduit à deux reprises pour une période identique d'un an.
- A la suite d'une conversation téléphonique du 19 août 2009, la demanderesse a confirmé au défendeur son accord quant à la terminaison du contrat, et ce, par courrier du même jour
- Le dit courrier invitait également le défendeur à s'acquitter des loyers encore dus pour juillet et août 2009.
- Le Syndicat des Locataires, mandaté à cette fin par le défendeur, écrivit à la demanderesse le 25 août suivant afin d'émettre les plus grandes réserves à propos du « congé » notifié par elle, vu que le bail portait en réalité sur la location d'un logement constitutif de sa résidence principale et non d'une chambre d'étudiant comme porté sur l'*instrumentum* signé par les parties .
- Cette interprétation fut contestée par le conseil de la demanderesse, dès le 4 septembre suivant.
- Le défendeur maintint sa position dans son courrier du 7 septembre 2009.

II Objet des demandes

Attendu que la demande principale tend à la validation du congé à la date du 31 août 2009 ainsi qu'à la condamnation du défendeur à quitter les lieux dans les huit jours du jugement à intervenir, sous peine d'expulsion.

Attendu que la demanderesse sollicite également la désignation d'un expert judiciaire en vue d'établir l'état des lieux de sortie locative.

Qu'à titre subsidiaire, la demanderesse sollicite le prononcé de la résolution du bail aux torts du défendeur ainsi que sa condamnation au payement d'une indemnité de résolution égale à 615 €.

Qu'enfin, la demanderesse sollicite la libération de la garantie locative en sa faveur.

Attendu que, par voie de conclusions, le défendeur introduit une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la demanderesse, défenderesse sur reconvention à :

- produire tous les relevés de charges et les justificatifs liés aux charges locatives
- rembourser toutes les provisions versées depuis le 1^{er} septembre 2006 qui ne seraient pas justifiées.
- Procéder aux travaux requis par le demandeur sur reconvention dans ses lettres des 4 mars et 7 septembre 2009.

III En droit

Attendu que lors de la conclusion du contrat, il est constant que les parties l'ont qualifié de bail de location d'une chambre d'étudiant.

Attendu que le défendeur n'a jamais remis cette qualification en cause avant le mois d'août 2009, alors que le contrat fut exécuté comme tel pendant 5 ans.

Attendu que, d'autre part, le Tribunal a tout lieu de penser que le défendeur *invoque sa propre turpitude* en affirmant avoir établi son domicile dans les lieux loués, alors qu'en contravention avec l'article 7 du bail, aucune autorisation en ce sens ne lui fut jamais concédée par ses bailleurs successifs (le premier bail faisant d'ailleurs état de son principal établissement en la commune de Beauvechain).

Que l'exception prévue par cet article n'est pas davantage d'application, dans la mesure où le loyer ne fut jamais payé par le C.P.A.S. d'Anderlecht

Que le défendeur ne peut dès lors tirer argument d'une situation administrative créée de sa seule initiative et mise en œuvre à l'insu de son cocontractant.

Attendu que, pour le surplus, aucun élément extrinsèque au contrat ne permet au Tribunal de disqualifier la convention avenue entre les parties.

Que, partant, le Tribunal doit considérer que le bail porte bien sur la location par le défendeur d'une chambre d'étudiant et s'est terminé de plein droit à la date du 31 Août 2009.

Que la demanderesse est dès lors fondée à exiger le départ du défendeur et à solliciter l'établissement d'un état des lieux de sortie, l'absence d'état des lieux d'entrée ne la privant pas du droit d'établir par toutes voies de droit l'existence de

dégâts imputables au locataire.

Attendu que les justificatifs fournis par la demanderesse, défenderesse sur reconvention, à propos des charges exposées depuis qu'elle a acquis la propriété de l'immeuble (pièces 9 et 10 du dossier de la demanderesse) démontrent que le demandeur sur reconvention n'est pas fondé à réclamer un trop perçu, à telle enseigne que ses chefs de demandes relatifs à ce poste ne peuvent être admis.

Attendu qu'en égard aux considérations qui précèdent, la demande relative à l'exécution de travaux est devenue sans objet, dès lors que le bail a pris fin le 31 août 2009.

Que les circonstances de la cause justifient que l'exécution provisoire du présent jugement soit accordée à la demanderesse, notamment à raison des réticences injustifiées du défendeur et de son attitude à la limite de la déloyauté dans le contexte de l'exécution de l'article 7 du bail.

Que, d'un même contexte, le Tribunal estime que le défendeur ne justifie pas à suffisance de droit les raisons qui devraient inciter le Tribunal à s'écarter du montant de base de l'indemnité de procédure, tel que fixé par le Roi.

PAR CES MOTIFS,

Statuant contradictoirement et en premier ressort,

Recevons les demandes.

Déclarons la demande principale fondée comme suit.

Disons pour droit que le bail conclu entre les parties portant sur la location d'une chambre d'étudiant sise à Anderlecht, () , s'est terminé de plein droit le 31 août 2009.

En conséquence, condamnons le défendeur à quitter les lieux loués dans les 10 jours de la signification du présent jugement, à peine d'en être expulsé, lui, les siens et ceux qui s'y trouveraient de son chef, par le premier huissier à ce requis.

Avant faire droit en ce qui concerne la demande de paiement pour dégâts locatifs, désignons Monsieur Stéphane VAN AUDENHOVE, Géomètre expert, dont les bureaux sont établis à Anderlecht, boulevard Sylvain Dupuis, 146, aux fins d'établir l'état des lieux de sortie concernant une chambre meublée sis à Anderlecht, () , en décrivant et évaluant les dégâts locatifs imputables à la partie défenderesse ainsi qu'en estimant le coût de leur réparation et la durée subséquent du chômage locatif. Dire qu'il appartiendra à la partie demanderesse de diligenter la mise en mouvement de l'expertise judiciaire si elle l'estime opportun.

Condamnons le défendeur aux dépens liquidés jusqu'ores à mille septante-six euros cinquante-quatre cents.

Autorisons la demanderesse à faire libérer à son profit la garantie locative, en apurement partiel des condamnations précitées.

Déboutons la demanderesse du surplus de son action.

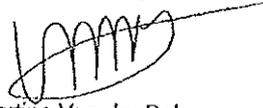
Déclarons la demande reconventionnelle non fondée et en déboutons le demandeur sur reconvention.

Délaissions à sa charge les dépens propres à cette demande.

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution.

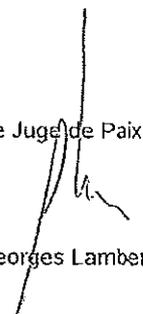
Et Nous avons signé avec le Greffier délégué.

Le Greffier délégué,



Martine Van der Beken

Le Juge de Paix,



Georges Lambert

PRESENTE
le
NON ASSUJETTI A LA FORMALITE DE L'ENREGISTREMENT
L'inspecteur principal,