



①

Expédition				p. 1
Numéro de répertoire 3628 /2017	délivrée à	délivrée à	délivrée à	
Date du prononcé 1 décembre 2017	le € DE:	le € DE:	le € DE:	
Numéro de rôle 17A1754				

ne pas présenter au receveur

présenté le
<input type="checkbox"/> ne pas enregistrer

A l'audience publique extraordinaire du **vendredi premier décembre deux mille dix-sept**, au prétoire de la Justice de paix du canton de Saint-Gilles, [REDACTED] Juge de Paix du canton précité, assistée de [REDACTED] Greffier délégué de la juridiction susdite, avons prononcé le jugement suivant :

EN CAUSE DE:

[REDACTED] registre national [REDACTED] né à [REDACTED] domicilié à [REDACTED] comparaisant en personne;

partie demanderesse,

CONTRE:

[REDACTED] registre national [REDACTED] de nationalité belge, née à [REDACTED] célibataire, domiciliée à [REDACTED], comparaisant en personne et assisté(e) de Me Isabelle de Ghellinck d'Elsghem Vaernewyck, avocate;

partie défenderesse,

Vu la requête déposée au greffe le 17 octobre 2017;

Vu l'ordonnance de fixation du 17 octobre 2017 conformément à l'article 1034sexies C. jud.;

Vu les convocations des parties par pli judiciaire du 19 octobre 2017 basées sur l'article 1344bis, alinéa 4 C. jud.;

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 relatives à l'emploi des langues en matière judiciaire;

Vu les conclusions de la partie défenderesse;

Oùï les parties présentes ou représentées en leurs moyens oraux ou écrits à l'audience du 31.10.17 à laquelle l'affaire fut prise en délibéré;

I. LES DEMANDES:

1.1. La demande de Monsieur [REDACTED] vise à entendre:

- condamner la défenderesse au paiement de 1.200€ à titre d'arriérés de loyers;
- prononcer la résolution du bail aux torts du défendeur;
- ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués, sous peine de s'en faire expulser;
- condamner la défenderesse aux intérêts judiciaires et aux dépens;

1.2. La demande reconventionnelle de Madame [REDACTED] vise à entendre:

Quant à la demande principale de Monsieur [REDACTED]:
La déclarer irrecevable et non fondée;

Quant à sa demande reconventionnelle:

La déclarer recevable et fondée et en conséquence;

- constater la nullité ab initio du contrat de bail du 07.02.17;
- condamner le demandeur à lui restituer:
 - les loyers perçus depuis le 01.02.17, soit **4.800€** (arrêté au 31.10.17);
 - les sommes perçues à titre de garantie locative, soit **1.200€**;
- condamner le demandeur à lui payer:
 - des dommages et intérêts équivalents à 9 mois de loyers, soit **5.400€**;
 - la somme de **511,53€** à titre de remboursement de frais exposés;
 - la somme de **500€** à titre d'indemnité de relocation;
- l'autoriser à et la condamner à payer une indemnité d'occupation de **300€/mois** à partir du 08.02.17 jusqu'à sa sortie des lieux, soit 2.625€ au 31.10.17;
- condamner le demandeur aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure de **1.080€**;

II. LES RETROCATES, LE BAIL ET LES FAITS:

1. Un contrat de bail pour une durée de 1 an, prenant cours le 01.02.17, a été conclu entre Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] en date du 07.02.17 pour un appartement situé au [REDACTED] pour un loyer de **600€** (pièce 1 de la défenderesse), soit un appartement qui était loué avant par sa sœur;

Une garantie locative de 1.200€ a été constituée, ce qui n'est pas contesté par le bailleur;

2. Selon la défenderesse, l'appartement se trouvait en début de bail dans un état déplorable mais le bailleur avait promis d'effectuer une série de travaux pour pallier aux graves problèmes de salubrité et d'humidité (humidité sur murs et plafonds, tuyauterie abimée, carrelages brisés, balcon en état de dangerosité extrême, ...);

Entre-temps le plafond dans le hall s'est effondré le 30.09.17 et le 17.10.17 et la défenderesse a dû appeler police et pompiers et lors de l'intervention des pompiers, elle a appris que l'électricité n'était pas aux normes et que le circuit était caché derrière des plaques en gyproc (pièce 11 de la défenderesse). Bien que les pompiers ont enlevé une partie du gyproc pourri, le bailleur l'a remplacé afin de cacher le circuit et pour ce, il a accédé aux lieux loués en l'absence de la défenderesse en date du 18.10.17 (sa pièce 11k);

La défenderesse a payé le loyer, d'abord par versements effectués par le CPAS et ensuite directement entre les mains du propriétaire depuis qu'elle travaille (sa pièce 10). Elle précise que le loyer de février a fait l'objet de 2 paiements, soit par le CPAS de St-Gilles et par le CPAS d'Anderlecht (sa pièce 8) mais que le bailleur a refusé de rembourser le loyer indu, raison pour laquelle elle a retenu le loyer du mois d'octobre afin de compenser le loyer indu;

3. Vu l'inertie du bailleur, la défenderesse a fait appel au CAFA et au service Sécurité de la Commune;

La défenderesse dépose, d'une part, un rapport du 23.10.17 du Service CAFA suite à sa visite du 20.10.17 pour conclure que «*Ce logement ne serait pas conforme aux normes obligatoires du code bruxellois du logement du 17 juillet 2003 et à son arrêté d'exécution du 4 septembre 2003 modifié par l'arrêté du 9 mars 2006*», tout en énumérant une série d'articles auxquels il déroge (pièce 3 de la défenderesse) et, d'autre part, une confirmation écrite du 02.10.17 du service Sécurité-Hygiène-Environnement de la Commune après sa visite du 21.09.17 qu'outre une série de manquements constatés (infiltrations d'eau, chambre privée de fenêtre, une vitre côté rue manquante, rambarde du balcon prête à chuter, carrelage de la cuisine brisé, ...), la couverture du balcon et la suppression de la fenêtre de la chambre arrière du logement ont été réalisés sans permis d'urbanisme et que le bailleur avait déjà été interpellé à ce sujet par la commune en 2013 et que ces infractions urbanistiques sont un trouble de l'ordre public qui pourraient invalider le bail locatif (pièce 2 de la défenderesse);

La défenderesse expose qu'elle souffre de problèmes de santé des suites de l'humidité et que des analyses plus poussées sont en cours (sa pièce 6);

4. La défenderesse estime que le bailleur a introduit la présente procédure pour des raisons fort obscures et elle demande que l'irrecevabilité et au moins le non fondement en serait prononcé;

Elle introduit une demande reconventionnelle pour entendre dire le contrat de bail nul et non avenu vu que le logement ne répond pas aux exigences élémentaires et elle sollicite, outre le remboursement des loyers et de la garantie locative, certaines indemnités;

5. Le bailleur a introduit une demande pour des arriérés de loyers de 2 mois et invoque qu'il y aurait un problème de voisinage (disputes entre la locataire et son conjoint) et que l'appartement ne serait pas entretenu en bon père de famille, il serait saccagé, outre la présence de plusieurs animaux (chien, chat, lapin) et il demande de prononcer la résolution du bail aux torts du locataire;

III. DISCUSSION:

Attendu qu'en application de l'art. 870 du Code judiciaire «*chacune des parties a la charge de prouver les faits qu'elle allègue* » et en application de l'art 1315 du Code civil «*celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.*»;

Attendu que le juge peut tenir compte de toutes les pièces qui lui sont soumises par les parties, même si les parties n'en ont pas fait état en termes de conclusions (Cass., 04.11.1994, Arr. Cass.; 1944, Pas. 1994, I, 911 et J.L.M.B. 1995, 576);

1. Quant à la nullité du contrat de bail:

1. Madame [REDACTED] estime que le contrat de bail entre parties est frappé de nullité vu que l'appartement a été aménagé sans permis d'urbanisme et au mépris de normes minimales d'habitabilité, qu'il est non conforme à l'ordre public et donc frappé de nullité et elle en sollicite l'annulation;

La défenderesse dépose, d'une part, un rapport du 23.10.17 du Service CAFA suite à sa visite du 20.10.17 pour conclure que «*Ce logement ne serait pas conforme aux normes obligatoires du code bruxellois du logement du 17 juillet 2003 et à son arrêté d'exécution du 4 septembre 2003 modifié par l'arrêté du 9 mars 2006*», tout en énumérant une série d'articles auxquels il déroge (pièce 3 de la défenderesse) et, d'autre part, une confirmation écrite du 02.10.17 du service Sécurité-Hygiène-Environnement de la Commune après sa visite du 21.09.17 qu'outre une série de manquements constatés (infiltrations d'eau, chambre privée de fenêtre, une vitre côté rue manquante, rambarde du balcon prête à chuter, carrelage de la cuisine brisé, ...), la couverture du balcon et la suppression de la fenêtre de la chambre

arrière du logement ont été réalisés sans permis d'urbanisme et que le bailleur avait déjà été interpellé à ce sujet par la commune en 2013 et que ces infractions urbanistiques sont un trouble de l'ordre public qui pourraient invalider le bail locatif (pièce 2 de la défenderesse);

La défenderesse sollicite le remboursement des sommes payées, soit la somme de **4.800€** (arrêté au 31.10.17) à titre de loyers et la somme de **1.200€** à titre de garantie locative, ainsi que certains dédommagements;

Elle demande un délai de grâce pour pouvoir trouver un autre logement et peut marquer son accord sur une indemnité d'occupation symbolique;

2. Le demandeur estime que le contrat de bail n'est pas frappé de nullité. A l'audience, il expose qu'il souhaite juste que la locataire quitte les lieux loués vu les problèmes rencontrés avec elle (troubles de voisinages, animaux, ..) et il expose qu'il remboursera la garantie locative dès son départ;

3. Quant à l'infraction urbanistique:

L'art. 300 du COBAT stipule (nous soulignons) que «Constitue une infraction le fait:
1° d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 98 et 103 sans permis préalable et les actes visés à l'article 205/1 sans déclaration urbanistique complète préalable, ou postérieurement à la péremption du permis ou de la déclaration;
2° de poursuivre des actes et de maintenir des travaux exécutés sans permis ou au-delà de la durée de validité du permis ou encore après l'annulation de celui-ci; ... » ;

Le bailleur ne démontre pas avoir obtenu, ni même avoir demandé un permis d'urbanisme pour aménager les lieux loués au niveau de la couverture du balcon et la suppression de la fenêtre de la chambre arrière du logement, destiné et affecté à une résidence principale;

Le bailleur avait déjà été interpellé à ce sujet par la commune en 2013 et ces infractions urbanistiques sont un trouble de l'ordre public qui peuvent invalider le bail locatif (pièce 2 de la défenderesse) et le bailleur ne pouvait mettre le bien en location en l'état. Quatre ans plus tard, le bailleur n'a toujours pas réservé suite à l'interpellation de la commune et pire encore, malgré le fait qu'il avait été interpellé au sujet des modifications apportées au logement au courant de l'an 2013, le bailleur a continué à remettre le bien en location;

Force est de constater que dès la mise en location, outre la vétusté du logement, les lieux n'étaient en état de les mettre en location, ce qui ressort incontestablement du rapport du 02.10.17 du service Sécurité-Hygiène-Environnement de la Commune après sa visite du 21.09.17 (pièce 3 de la défenderesse);

Par ailleurs, l'état de ce bien est particulièrement grave, ce qui ressort tout aussi incontestablement du rapport du 23.10.17 de l'ASBL CAFA:

- Traces d'infiltrations d'eau sur le mur de la cage des escaliers;
- Faux plafond dans la cage des escaliers rebouché après effondrement;
- Traces d'humidité et taux d'humidité de 100 sur une échelle de 0 à 100 dans l'espace débarras;
- Porte fenêtre du séjour dont une des vitres est remplacée par du carton;
- Rambarde du balcon instable et fixée par corde;
- Armoires cuisine vétustes;
- Carrelage cuisine posé sur plancher abimé et fissuré;
- Trou au niveau des plinthes qui servirait de passage aux nuisibles selon locataire;
- Pas d'éclairage naturel direct dans la chambre;
- Chaudière Vaillant dans la salle de bain dont la buse d'évacuation des gaz brûlés qui mène vers l'extérieur a été colmatée par de la mousse et dont la conformité n'est pas certaine;
- Humidité sur les parois de la salle de bain;
- Décollement du carrelage et du plancher dans la salle de bain;
- Eclairage insuffisant;

4. Quant aux exigences minimales d'habitabilité:

Même si les lieux loués répondraient aux exigences minimales d'habitabilité, il n'en demeure pas moins que le bail reste et resterait nul en raison de l'infraction urbanistique précitée;

Cependant, outre l'infraction urbanistique, le bien ne correspondait manifestement pas aux exigences minimales d'habitabilité;

Attendu que l'art. 1134§3 du Code Civil dispose que les conventions légalement formées doivent être exécutées de bonne foi et que l'art. 1135 du Code civil y ajoute que «*les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature.*»;

Attendu que la façon dont le bailleur a procédé, est regrettable, dans la mesure où il n'a pas rempli ses obligations, alors qu'il a pourtant certaines obligations à respecter, telles que prévues:

- a) au Code du Logement Bruxellois, norme régionale d'ordre public;
- b) à l'art. 2 de la Loi du 20.02.1991, norme impérative, qui prévoit que le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité;
- c) aux art. 1719 à 1721 du Code civil;

a) Le bailleur ne peut raisonnablement contester que le bien loué n'était pas conforme aux prescrits du Code bruxellois du Logement qui a pour objectif de garantir, pour tous les locataires bruxellois, le droit à un logement décent, proclamé par l'article 23 de la Constitution belge, et ce en ce qui concerne «*la sécurité, la salubrité ou le degré d'équipements*» (Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement (M.B. 09.09.03) et complété par l'ordonnance du 1er avril 2004 (M.B., 29.04.04)), norme régionale qui est d'ordre public;

Il y a lieu de rappeler au bailleur qu'en vertu du Code bruxellois du logement, tous les biens mis en location sur le territoire de la capitale sont tenus d'observer des normes élémentaires de qualité, outre le respect des règles de droit commun:

- la *sécurité*, soit des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, à l'électricité, au gaz, au chauffage et aux égouts;
- la *salubrité*, soit des normes minimales afférentes à l'humidité, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, à la toxicité des matériaux, ainsi qu'à la configuration du logement, sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;
- l'*équipement*, soit des normes minimales relatives à l'eau froide, à l'eau chaude, aux installations sanitaires, à l'installation électrique, au chauffage ainsi qu'au pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments;

La sécurité n'est pas garantie dans l'immeuble, vu l'instabilité du balcon et la présence de la chaudière Vaillant dans la salle de bain dont la buse d'évacuation des gaz brûlés qui mène vers l'extérieur a été colmatée par de la mousse polyuréthane et dont la conformité n'est pas certaine;

Le bien loué n'est pas salubre vu notamment l'éclairage insuffisant et qu'une des vitres de la porte fenêtre du balcon est manquante et vu les infiltrations et traces d'humidité dans le logement;

L'équipement élémentaire du logement n'est pas garanti vu que la conformité de la chaudière doit être vérifiée;

Le logement ne correspondait, dès le mise en location, pas aux normes minimales du code de logement bruxellois du 17 juillet 2003 qui énonce (nous soulignons) à l'art. 5 de son Chapitre Ier «*Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements*»:
Article 5 . § 1er. - Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.»;

b) En outre, l'art. 2 de la loi du 20 février 1991, *norme impérative*, relative au bail de résidence principale requiert aussi du bien loué qu'il réponde, *au moment de l'entrée en jouissance du preneur*, "*aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité*", lesquelles ont été arrêtées le 8 juillet 1997 par le Roi (Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité de d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997);

Par conséquent, le bailleur n'aurait pas pu louer en l'état le bien qui n'était manifestement pas en ordre, ni d'ailleurs en état de location vu qu'il s'agissait, dès le départ, d'un bien qui avait été aménagé, aménagements pour lesquels il n'avait pas de permis d'urbanisme, soit pour la couverture du balcon et la suppression de la fenêtre de la chambre arrière du logement et que celui-ci ne répondait pas "*aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité*";

c) Par ailleurs, la situation est en infraction avec les articles 1719 et 1720 du Code civil;

Attendu qu'en effet, le bailleur a aussi manqué à ses obligations, en application des articles 1719 et 1720 du Code civil, de délivrer (*soit en début de bail*) l'appartement en bon état de réparations de toute espèce et d'en assurer l'entretien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et de faire, *pendant la durée du bail*, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires (autres que les locatives) et d'en garantir une jouissance paisible;

Vu que le bailleur avait été interpellé en 2013 au sujet de l'infraction urbanistique, il savait dès le début du bail que le bien qu'il mettait en location n'était pas en ordre;

5. Un propriétaire ne peut pas donner en location à titre de résidence principale un bien qui ne répond pas à l'affectation prévue et/ou aux exigences minimales, même sous prétexte qu'il trouve preneur du logement en l'état: c'est à lui, avant la location ou mise en location du bien de vérifier, en détail, si celui-ci est conforme aux dispositions légales y afférentes;

Sinon il suffirait de faire signer au locataire qu'il marque son accord sur la situation, tandis que la législation a justement et notamment pour but d'éviter qu'un bailleur puisse ainsi échapper à ses obligations et qu'il puisse ainsi contourner la législation impérative (normes fédérales) ou même d'ordre public (normes régionales);

«L'affectation au logement des lieux litigieux aménagés sans permis d'urbanisme et au mépris des normes minimales d'habitabilité, est non conforme à l'ordre public. Cette affectation est par conséquent, dans le chef de M. et Mme B.-R., une cause illicite. Il s'ensuit que le contrat de bail du 2 juin 2003 conclu entre M. et Mme B.-R. et Mme M. est nul de nullité absolue. Cette sanction est applicable alors même que Mme M. ignorait le mobile illicite de M. et Mme B.-R. » (Trib. Bruxelles, 30 juin 2011, *R.G.D.C.*, 2013, p. 241 et la note de Nicolas Bernard);

Les lieux loués, *dès le départ*, n'auraient pu faire l'objet d'une mise en location pour un logement à titre de résidence principale;

En outre, le plafond s'est effondré récemment, à deux reprises, soit le 30.09.17 et le 17.10.17 (pièces 11a et 11b de la défenderesse);

C'est à juste titre que la locataire invoque la nullité du bail;

Le bailleur n'a pas été préoccupé par la situation urbanistique du bien loué. Seul «souci» était l'obtention du loyer;

6. Attendu qu'il y a lieu de faire comprendre au bailleur, qu'il y a certaines dispositions légales à respecter;

L'objet du contrat de bail doit être licite (art. 1131-1133 Code civil), sinon le bail est contraire

aux lois d'ordre public (art. 6 Code civil) et, dès lors, nul de nullité absolue;

En effet, le contrat de bail est nul et doit être l'annulé en vertu des art. 1133, 6, 1131 et 1108 du Code civil qui disposent respectivement que «*La cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public*», qu'il est interdit de déroger aux lois qui intéressent l'ordre public, que «*L'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet.*» et que la validité d'une convention est conditionnée par «*une cause licite dans l'obligation*»;

Les exigences de l'art. 4 de Code de Logement Bruxellois, étant d'ordre public, le contrat de bail qui ne répond pas aux exigences, est frappé de nullité absolue, qui doit être invoquée d'office par le juge (A. VAN OEVELEN, «*De staat van de gehuurde woning, de federale, gewestelijke en gemeentelijke woningkwaliteitsnormen en de renovatiehuurovereenkomst*», in *Woninghuur*, p. 104, n° 145);

Un logement qui n'est pas conforme aux normes régionales de qualité, ne peut valablement faire l'objet d'un contrat de bail. Le juge n'a pas de marge d'appréciation: dès qu'il constate qu'en début de bail, le logement n'était pas conforme aux normes régionales de qualité, il doit déclarer le bail nul. Un arrêté d'inhabitabilité n'est même pas nécessaire (Tom VANDROMME, «*De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst : een poging tot synthese en verduidelijking*», R.W. 2014-15, n° 6, p. 203);

Vu ce qui précède, le bail doit être déclaré nul, de nullité absolue;

2. Quant aux conséquences de la nullité du contrat de bail:

1. La restitution des sommes perçues:

C'est de bon droit que Madame [REDACTED] estime que le contrat de bail est nul. Elle réclame le remboursement des sommes payées depuis le début du bail, soit le loyer payé à raison de 600€/mois, montant qui s'élève selon elle à **4.800€** (au 31.10.17);

Pendant, elle marque son accord sur une indemnité d'occupation symbolique, qu'elle évalue à **300€/mois**;

La Cour de Cassation dispose en son arrêt du 10.05.12 (Cass. 10 mai 2012, Pas., I, p. 1659, nr. C.10.0707.N) que:

« ... 1. *En vertu de l'article 1131 du Code civil, l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet.*
2. *L'annulation d'une convention implique que les parties seront, si possible, placées dans une situation identique à celle qui aurait été la leur si elles n'avaient pas conclu de convention. ... »;*

2. Le locataire doit quitter les lieux:

Vu que le contrat de bail doit être déclaré nul, la locataire ne peut y rester et elle doit quitter les lieux loués;

Madame [REDACTED] sollicite un délai raisonnable pour trouver un autre logement et il y a lieu de lui accorder un délai jusqu'au 31.01.18, le temps de trouver un autre logement pour elle et sa petite fille de 3 ans;

Il lui est toutefois accordé le droit de quitter le logement plus tôt après en voir averti le bailleur et sans aucune indemnité, hormis le paiement d'une indemnité d'occupation, évaluée à **300€** pour tout mois commencé;

3. Quant aux autres demandes de Madame [REDACTED]

3.a) le remboursement de la garantie locative de 1.200€:

Le locataire expose qu'une garantie locative de 1.200€ a été payée, ce que le propriétaire ne conteste pas. Le bailleur a déclaré à l'audience qu'il remette la garantie locative dès le départ de la locataire;

Vu ce qui précède, vu la nullité du contrat de bail, le bailleur est tenu de restituer la garantie locative, soit **1.200€**;

3.b) le paiement de dommages et intérêts équivalents à 9 mois de loyers, soit 5.400€ et de 500€ à titre d'indemnité de relocation:

La défenderesse demande la condamnation du bailleur à des dommages et intérêts équivalents à 9 mois de loyers et ce par analogie avec l'art. 3 § 4 de la loi du 20.02.1991 sur les baux de résidence principale, ainsi qu'à une somme de 300€ à titre d'indemnité de relocation pour le déménagement;

Elle estime, à juste titre, qu'une demande en dommages et intérêts ne fait pas double emploi avec la demande en remboursement de l'intégralité des loyers, l'objet des 2 demandes est en effet différent: «réparation d'un dommage, d'une part, et effet de l'annulation du contrat pour cause illicite, d'autre part» (Trib. Bruxelles, 30 juin 2011, *J.L.M.B.*, 2012/40, p. 1900);

Elle a droit au dédommagement intégral de son préjudice;

Au cas où la convention est résolue à charge du bailleur, le locataire peut réclamer un dédommagement pour la fin anticipée du contrat de bail, ainsi que pour ses frais de déménagement (S. STIJNS, S. JANSEN et F. PEERAER, *Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht*, in *Handboek Algemeen Huurrecht*, Die Keure, 2015, p. 752, n° 74);

La victime de la non-exécution fautive doit être dédommée pour le préjudice subi qui n'est réparé ni par la résolution, ni par les restitutions infligées (S. STIJNS, S. JANSEN et F. PEERAER, *Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht*, in *Handboek Algemeen Huurrecht*, Die Keure, 2015, p. 740, n° 62);

Cependant, une indemnité équivalente à 3 mois de loyer, soit une somme de **1.800€**, à titre de dommages et intérêts, y compris l'indemnité de déménagement, devrait suffire à ce titre, compte tenu, d'une part, du fait que la locataire est venue habiter les lieux, après sa propre sœur et qu'elle connaissait, dès lors, l'état du bien avant son entrée, même si le bailleur lui aurait promis des travaux et, d'autre part, du fait qu'il s'agissait d'un bail d'un an qui pouvait de toute façon prendre fin au 31.01.18;

3.c) la somme de 511,53€ à titre de remboursement de frais exposés:

La défenderesse expose avoir dû mettre un nouveau sol de fortune dans les pièces de vie étant donné que le parquet était rongé par les souris: elle démontre avoir dépensé la somme de 261,43€ pour le matériel et 250€ pour les frais de l'installation (sa pièce 7);

Ces frais sont à mettre à charge du bailleur;

4. Quant aux demandes du bailleur, Monsieur [REDACTED]

1. Le paiement du loyer jusqu'au départ du locataire :

La défenderesse expose, à juste titre, que l'art. 18 du contrat de bail prévoit que les parties

règleront tout conflit, tout différend relatif à leur convention devant la Chambre d'Arbitrage et de Médiation, ce que le bailleur n'a pas fait et que, dès lors, sa demande devant la justice de paix est irrecevable;

La locataire sollicite le remboursement des loyers payés, mais elle marque son accord sur une indemnité d'occupation symbolique, qu'elle évalue à **300€/mois**;

A suivre le raisonnement que l'indemnité d'occupation devrait être équivalente au montant du loyer, il suffirait pour un bailleur de mettre en location un appartement qu'il n'aurait, dès le départ, pu mettre en location, pour en obtenir néanmoins un revenu d'un locataire égal au loyer, pour ainsi contourner la législation *d'ordre public*;

Le montant de cette indemnité est fixé par le juge qui prend en compte la valeur locative des lieux en fonction de l'état des lieux (Tribunal civil de Bruxelles, 4 mars 2010, Res jur. imm., 2010, p. 353);

Ceci implique que ce montant ne correspond pas nécessairement au montant du loyer (B. Kohl, Actualités en droit du bail, Vol. 147, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 59);

Vu les conditions dans lesquelles ce bail a été conclu (l'électricité n'étant pas aux normes et le circuit qui a été caché derrière des plaques en gyproc, la couverture du balcon et la suppression de la fenêtre de la chambre arrière du logement et ce sans permis, ce qui implique une cause illicite et ne correspondant aux exigences minimales), nous évaluons ex aequo et bono l'indemnité d'occupation à **300€/mois**, le bailleur ne pouvant aucunement profiter du fait qu'il a mis en location un bien qui ne correspondait pas aux prescrits légaux;

Dans le cas d'espèce, accorder plus que **300€/mois** à titre d'indemnité d'occupation, ne serait pas de nature à décourager le bailleur de procéder comme il l'a fait et il serait inadmissible qu'il puisse ainsi profiter de revenus auxquels il ne pouvait prétendre dans ces conditions dès la mise en location;

Madame [REDACTED] a payé **4.800€** jusqu'au 31.10.17 (sous réserve d'autres sommes payées entre-temps), alors que l'indemnité d'occupation du 01.02.17 au 30.11.17 ne s'élève qu'à **3.000€** (10 x 300€, compte arrêté au 30.11.17), de sorte que le solde de **1.800€** est à lui rembourser par le bailleur, après compensation des sommes dues entre parties;

Une indemnité d'occupation de **300€/mois** est due jusqu'au départ de Madame [REDACTED]

Le paiement d'un loyer demandé ne valant, dans le cas d'espèce, bien évidemment pas reconnaissance ou aveu extraordinaire d'une indemnité d'occupation équivalente au tarif du loyer, étant donné que le preneur ne pouvait savoir que le bailleur ne remplissait pas les conditions d'ordre public pour la mise en location du bien litigieux et qu'il avait organisé ou maintenu cet appartement sans permis d'urbanisme;

Par conséquent, le décompte provisionnel entre parties se présente comme suit depuis le 01.02.17 jusqu'au 30.11.17:

Loyers perçus par les bailleurs et à restituer:	4.800€
Indemnité d'occupation dont le locataire est redevable: 10 x 300€ =	- 3.000€
Solde à restituer par le bailleur au locataire:	1.800€

2. La résolution du bail aux torts du locataire et son expulsion:

Le bailleur sollicite la résolution du bail aux torts de la locataire en raison de prétendus troubles de voisinage (disputes entre la locataire et son conjoint) et en raison de fait que l'appartement ne serait pas entretenu en bon père de famille, qu'il serait saccagé et qu'il se plaint de la présence de plusieurs animaux (chien, chat, lapin);

Cependant, outre le fait que sa demande est irrecevable, force est de constater que, d'une part, il ne démontre pas les prétendus troubles de voisinage (p.ex. par des interventions de la

police, des plaintes de voisins, ...) et que d'autre part, le contrat de bail prévoit à l'art. 11 que "Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils en constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.";

Vu ce qui précède, vu la nullité du contrat de bail, il n'y a pas lieu de prononcer la résolution du bail aux torts de la locataire, mais aux torts exclusifs du bailleur;

5. Quant aux dépens et l'indemnité de procédure:

Vu ce qui précède, vu la nullité du contrat de bail, le bailleur est condamné au paiement de l'indemnité de procédure, évaluée à la somme de **1.080€**;

PAR CES MOTIFS

Nous, juge de paix, statuant contradictoirement et en première instance;

Déclarons la demande de la partie demanderesse, Monsieur [REDACTED] irrecevable et d'ailleurs non fondée;

Déclarons les demandes de Madame [REDACTED] recevables et fondées dans la mesure ci-après;

Déclarons le bail entre parties, portant sur un appartement situé au [REDACTED], nul et de nullité absolue;

Condamnons la partie demanderesse à la restitution à Madame [REDACTED] des sommes payées à titre de loyers, soit 4.800€ (compte arrêté le 31.10.17, sous réserve d'autres paiements intervenus entre-temps) induit perçus en raison de la nullité du contrat de bail, sous déduction de l'indemnité d'occupation de 3.000€ pour la période du 01.02.17 au 30.11.17, ce qui laisse un solde provisionnel de **1.800€** dû par le bailleur à Madame [REDACTED]

Condamnons la partie demanderesse à payer à Madame [REDACTED] les sommes suivantes:

- à titre de restitution de la garantie locative:	1.200,00€
- à titre de dommages et intérêts, y compris l'indemnité de déménagement:	1.800,00€
- à titre de remboursement de frais exposés:	<u>511,53€</u>
soit au total:	3.511,53€

Condamnons la partie demanderesse à l'intérêt judiciaire et aux dépens, y compris l'indemnité de procédure;

Taxons les dépens jusqu'ores dans le chef du bailleur:

- requête:	80,00 €
------------	---------

Taxons les dépens jusqu'ores dans le chef de Madame [REDACTED]

- indemnité de procédure:	1.080,00€
---------------------------	-----------

Ordonnons l'exécution provisoire de ce jugement nonobstant tout recours et sans cantonnement;

Et Nous, Juge de Paix, avons signé avec le Greffier délégué.

Le Greffier délégué,

Le Juge de Paix,