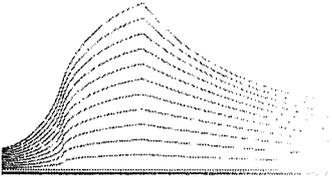


343/16/14



expédition

numéro de répertoire 2014 / 25863
date de prononcé 8 /10/2014
numéro de rôle 13/3503/A

délivrée à	délivrée à	délivrée à
le € BUR	le € BUR	le € BUR

ne pas présenter à l'inspecteur

JUG-JG n° 343
DV

Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

COPIE adressée à
Thys
(exempt: art. 260, 2°
Code Enr.)
(C.J., art. 703-1030)

Jugement

16ème chambre affaires civiles

présenté le
ne pas enregistrer

Appel justice de paix
Bail - Logements sociaux
Jugement contradictoire partiellement définitif + Renvoi au rôle général

en cause de :

Madame [REDACTED]
[REDACTED]

Appelante,

représentée par Me Johan THYS, avocat à 1050 – Bruxelles, avenue Louise, 363/4.

contre :

La S.C. [REDACTED] et
dont le siège social est établi à 1200 – Woluwe-Saint-Lambert, avenue [REDACTED]

Intimée,

représentée par Me Véronique PIRE, avocat à 1170 – Bruxelles, boulevard du Souverain, 36.

En cette cause, prise en délibéré le 23 mai 2014, le tribunal prononce le jugement suivant:

Vu les pièces de la procédure et notamment :

- le jugement prononcé le 4 mars 2013 par le juge de paix du canton de Woluwé-Saint-Pierre, non signifié;
- la requête d'appel déposée le 20 mars 2013;
- l'ordonnance rendue le 10 mai 2013 sur pied de l'article 747, § 2 du Code judiciaire ;
- l'ordonnance rectificative rendue le 2 mai 2014 ;
- les conclusions et les dossiers déposés par les parties ;

Entendu les conseils des parties à l'audience publique du 23 mai 2014.

I. ANTECEDENTS DE PROCEDURE

1. Par une requête du 7 janvier 2013, Madame [REDACTED] a saisi le juge de paix du canton de Woluwé-Saint-Pierre aux fins de :

« A la suite de ces explications, la demande est très simple ; peut-on espérer recevoir à l'avenir, un relevé détaillé des charges comprenant les totaux de l'année pour chaque composante et la répartition par locataire, ainsi que le détail et le montant des provisions fidèle à la réalité des dépenses, en quelque sorte l'application conforme de l'arrêté royal susmentionné ». (sic)

Cette requête a fait suite à une première requête déposée par Madame [REDACTED] le 22 octobre 2012 et qu'un jugement du 10 décembre 2012 avait déclaré nulle au motif qu'aucune demande concrète et précise n'y était formulée ou, à tout le moins, que l'objet de la demande manquait de clarté.

2. La SC [REDACTED] a conclu à la nullité, l'irrecevabilité ou à tout le moins au non-fondement de la demande de Madame [REDACTED]

Elle a en outre formulé une demande reconventionnelle visant à obtenir la condamnation de Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 249,95 € à titre d'arriérés de charges, sous réserve de majoration ou minoration en cours d'instance.

3. Par le jugement entrepris du 7 mars 2013, le juge de paix du canton de Woluwé-Saint-Pierre a déclaré la demande principale de Madame [REDACTED] irrecevable au motif que *« telle qu'elle est formulée actuellement, la demande de Madame [REDACTED] apparaît dénuée d'un intérêt né et actuel, condition nécessaire de recevabilité de l'action ».*

Le magistrat cantonal a, en revanche, fait droit à la demande reconventionnelle de la SC [REDACTED] et a par conséquent condamné Madame [REDACTED] à lui payer la somme de 249,95 €.

Il a également condamné Madame [REDACTED] aux dépens, taxés dans le chef de la SC [REDACTED] à l'indemnité de procédure de 165 €.

Enfin, le juge de paix a déclaré le jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours.

4. Le 20 mars 2013, Madame [REDACTED] a interjeté appel.

Au terme du dispositif de sa requête, Madame [REDACTED] a sollicité que son appel soit déclaré recevable et fondé et que soit dit pour droit que l'action de la SC [REDACTED] est non fondée.

Par ses conclusions de synthèse, Madame [REDACTED] sollicite, selon le dispositif suivant :

- « - De déclarer l'appel recevable,
- D'acter que la sc [REDACTED] renonce à invoquer la nullité de la requête d'appel de Madame [REDACTED] comme étant nul,
- De déclarer les demandes principales de Madame [REDACTED] fondées et de dire pour droit que la sc [REDACTED] doit être condamnée à adapter les provisions pour charges locatives de Madame [REDACTED] à ses consommations réelles,
- De déclarer les demandes incidentes de Madame [REDACTED] fondées et de dire pour droit que :
 - La sc [REDACTED] doit être condamnée à justifier précisément le montant qu'elle réclame à Madame [REDACTED] à titre de « redevance » pour l'entretien des espaces verts, à défaut de quoi Madame [REDACTED] se réserve le droit de solliciter le remboursement de tout montant non justifié,
 - La sc [REDACTED] doit être condamnée à justifier précisément le calcul lié au nettoyage et à l'entretien des communs, à défaut de quoi Madame [REDACTED] se réserve le droit de solliciter le remboursement de tout montant non justifié,
 - La sc [REDACTED] doit être condamnée à justifier précisément le calcul lié à l'entretien du chauffage central, à défaut de quoi Madame [REDACTED] se réserve le droit de solliciter le remboursement de tout montant non justifié,
 - La sc [REDACTED] doit être condamnée à expliquer de manière claire et précise le calcul lié à la consommation de l'eau,
 - La sc [REDACTED] doit être condamnée à justifier précisément le montant retenu à titre d'arriérés à raison d'un montant de 687,09 € à défaut de quoi il y a lieu de la condamner à restituer ce montant à Madame [REDACTED]
- De déclarer les demandes reconventionnelles et additionnelles de la sc [REDACTED] comme étant non fondées,

- D'acter que Madame [REDACTED] se réserve le droit de modifier ses demandes en cours d'instance,
- De condamner la sc [REDACTED] aux dépens des deux instances en ce compris l'indemnité de procédure de base,
- De déclarer le jugement à intervenir exécutoire nonobstant tout recours ». (sic)

A l'audience publique du 23 mai 2014 (cf. plumitif), Madame [REDACTED] a sollicité que dans l'hypothèse où elle venait à être condamnée aux dépens, l'indemnité de procédure soit réduite au montant minimum.

5. Par ses ultimes conclusions de synthèse d'appel, la SC [REDACTED] conclut au non-fondement de la requête d'appel et sollicite la confirmation du jugement dont appel en ce qu'il a condamné Madame [REDACTED] au paiement d'un montant de 249,95 € à titre d'arriérés de charges ainsi qu'aux dépens.

La SC [REDACTED] expose qu'elle « renonce à ce stade à soulever la nullité de l'appel » compte tenu des explications fournies par Madame [REDACTED] dans ses conclusions.

La SC [REDACTED] sollicite également la condamnation de Madame [REDACTED] au paiement de 503,93 € à titre d'arriérés de charges échus entre le prononcé du jugement du 4 mars 2013 et l'échéance d'avril 2014, sous réserve de majoration ou minoration en cours d'instance.

Enfin, la SC [REDACTED] demande que Madame [REDACTED] soit condamnée aux entiers dépens.

6. La recevabilité de l'appel sera examinée ci-après (point III.A.).

Au surplus, la demande incidente introduite en degré d'appel par la SC [REDACTED] est recevable, ce qui n'est pas contesté.

II. CADRE DU LITIGE

1. Le 19 décembre 1980, Madame [REDACTED] a conclu un contrat de bail avec la SC [REDACTED], gestionnaire de logements sociaux, prenant cours le 1^{er} janvier 1981 et concernant un appartement sis au [REDACTED]

Les lieux sont loués à usage d' « habitation ».

Le loyer de base est fixé à 55,78 € (2.250 anciens francs belges) et est porté à 62,59 € (2.525 anciens francs belges) à partir de l'année 1982.

Initialement, la participation aux frais communs (chauffage, eau chaude domestique, etc) s'élève à la somme mensuelle de 52,06 € (2.100 anciens francs belges). A partir de l'année 1982, il est réclamé à Madame [REDACTED] une somme mensuelle de 3,72 € (150 anciens francs belges) pour les services (entretien des plantations communes, etc) et 60,73 € (2.450 anciens francs belges) pour les frais de confort (chauffage, eau chaude, etc). A partir du 1^{er} juillet 2002, suite à une décision de l'assemblée générale du 21 avril 2002, la provision pour les frais dits de confort a été rajustée à la somme de 125 €.

Enfin, Madame [REDACTED] a également acquis la qualité de coopérateur depuis l'entrée en vigueur du bail et le paiement des parts sociales (pièce 1 du dossier de la SC [REDACTED]).

2. A plusieurs reprises, la SC [REDACTED] a transmis à Madame [REDACTED] un décompte de ses charges, l'informant qu'une somme lui serait remboursée. Madame [REDACTED] s'est ainsi vu rembourser des sommes de 709,95 € pour l'exercice 2008 (pièce 3 de son dossier), 427,63 € pour l'exercice 2009 (pièce 4 de son dossier), 795,18 € pour l'exercice 2010 (pièce 5 de son dossier) et 763,56 € pour l'exercice 2011 (pièce 6 de son dossier).

3. De nombreuses correspondances ont été échangées entre les parties.

Par courrier recommandé du 9 mai 2012, Madame [REDACTED] a invité la SC [REDACTED] à lui transmettre le relevé détaillé de ses charges.

Par courriers simple et recommandé du 11 mai 2012, la SC [REDACTED] a transmis à Madame [REDACTED] un tableau reprenant « *le détail du décompte des charges locatives pour l'année 2011* ».

Par e-mail du 14 mai 2012, Madame [REDACTED] a fait part à la SC [REDACTED] de son insatisfaction quant à la réponse qui lui avait été adressée.

Par courrier du 16 mai 2012, la SC [REDACTED] a transmis « *le détail du décompte des charges locatives pour l'année 2011* » ainsi que les attestations relatives à l'entretien de la chaudière de l'immeuble pour les années 2005, 2006, 2007, 2008 et 2009. En ce qui concerne la demande de Madame [REDACTED] d'adapter les provisions, la SC [REDACTED] estime ne pas être tenue par une obligation légale d'y réserver une suite favorable mais indique qu'elle va s'adresser à son pouvoir de tutelle.

Par e-mail du 3 juillet 2012, Madame [REDACTED] a signifié à la SC [REDACTED] qu'à partir de juillet 2012, outre son loyer, elle ne paierait plus que 100 € de provision pour charges et 7,44 € pour l'entretien des espaces verts.

Par courrier du 23 juillet 2012, la SC [REDACTED] a indiqué à Madame [REDACTED] qu'elle n'avait, en tant que bailleuse, aucune obligation d'adapter annuellement le montant des provisions en fonction des frais réels payés par le locataire au cours de cette même année. La SC [REDACTED] expose qu'elle fixe le montant des provisions « *dans une optique de bonne gestion, et ceci par immeuble et non par locataire individuellement* ». Elle en veut pour preuve le fait que si le compte de Madame [REDACTED] a été créditeur 11 fois, il a aussi été débiteur 7 fois et que d'autres locataires ont eu à payer un complément de provision. La SC [REDACTED] a dès lors contesté la décision prise par Madame [REDACTED] « *de modifier unilatéralement le montant mensuel des provisions* ».

Par e-mail du 19 février 2013, Madame [REDACTED] a confirmé qu'elle maintenait sa position et que « *le montant de la provision sera adapté à 1/12 des dépenses de l'année 2012* ».

La SC [REDACTED] et son conseil ont enjoint Madame [REDACTED] de payer le nouveau montant du loyer pour 2013 (cf. pièces 12 et 13 du dossier de Madame [REDACTED]).

Par e-mail du 14 juin 2013, Madame [REDACTED] a réaffirmé sa position quant à l'adaptation de la provision.

Par courrier du 15 novembre 2013, faisant suite à un courrier recommandé de Madame [REDACTED] du 6 novembre 2013 par lequel elle avait sollicité un relevé détaillé des charges pour les années 2008 à 2012, le conseil de la SC [REDACTED] a indiqué que « *dans l'attente que ce litige soit tranché par le tribunal, ma cliente ne vous répondra que par voie de conclusions déposées devant cette juridiction* ».

4. C'est dans ce contexte que Madame [REDACTED] a saisi le juge de paix du canton de Woluwe-Saint-Pierre.

5. La SC [REDACTED] verse en pièces 7, 8 et 9, respectivement « *les fiches loyers* » de Madame [REDACTED] entre 2007 à 2014, soit le calcul des loyers qui lui sont réclamés, les pièces comptables relatives à l'entretien des espaces verts pour l'année 2011 (fiches 352.10) ainsi que les pièces relatives au calcul de la consommation d'eau pour l'exercice 2011.

6. En pièces 10, 11 et 11bis, la SC [REDACTED] dépose les « *extraits de compte* » adressés à Madame [REDACTED] soit « *le détail de votre compte arrêté ce jour et reprenant vos dettes échues* » au 31 décembre 2013, 24 janvier 2014 et 22 mai 2014.

7. La SC [REDACTED] dépose également un extrait du PV de son Conseil d'administration du 3 mai 2007 relatif aux « *arriérés globaux au 15 avril 2007* » (pièce 12) ainsi que le procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2008 (pièce 13).

8. En pièces 14 à 18, la SC [REDACTED] dépose les « *détails du décompte de charges* » relatifs aux exercices 2009 à 2013, adressés à Madame [REDACTED]

III. APPRECIATION DU TRIBUNAL

A. En ce qui concerne la requête d'appel

1. Madame [REDACTED] sollicite que son appel soit déclaré recevable et qu'il soit acté que la SC [REDACTED] renonce à invoquer la nullité de ladite requête d'appel.

De son côté, la SC [REDACTED] conclut au non-fondement de la requête d'appel et indique qu'« *eu égard aux explications fournies par Madame [REDACTED] dans ses conclusions, la concluante renonce à ce stade à soulever la nullité de l'appel* ».

La SC [REDACTED] estime en outre que « *depuis le début de la procédure, Mme [REDACTED] reste en défaut de formuler l'objet de sa demande* ».

2. La SC [REDACTED] ayant renoncé au grief de nullité de la requête d'appel, ce chef de demande est dès lors sans objet, ou à tout le moins non fondé.

3. Madame [REDACTED] avait intérêt et qualité pour interjeter appel.

En effet, elle a revêtu la qualité de partie aux débats en première instance et a dirigé son appel contre la SC [REDACTED] également partie. Elle justifie également d'un grief résultant de la décision attaquée.

Au surplus, la SC [REDACTED] s'est défendue longuement dans ses conclusions quant aux chefs de demande de Madame [REDACTED]

4. L'appel est dès lors recevable.

B. Quant au fond

1. En ce qui concerne la demande d'adaptation de la provision pour charges

1. Madame [REDACTED] sollicite la diminution de sa provision mensuelle de 149,99 € et l'adaptation de celle-ci au montant de ses charges réelles de telle sorte à ce qu'elle soit fixée à la somme de 100 € par mois.

Elle estime que rien ne justifie que la SC [REDACTED] refuse de procéder à l'adaptation demandée, alors qu'à plusieurs reprises, elle s'est vu rembourser un montant « *non négligeable* » des provisions versées.

En outre, Madame [REDACTED] estime que ce faisant, la SC [REDACTED] viole l'article 31, § 2 et § 3 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

2. La SC [REDACTED] expose que depuis 2008, elle ventile le montant réclamé à titre de provision pour charges, et ce pour chaque poste (nettoyage, entretien du chauffage, gaz, électricité et eau). Elle indique que les montants réclamés à titre de provision pour charges « *sont fondés sur des moyennes réelles de consommation ou de frais, lesquelles varient nécessairement en fonction de la composition du ménage des locataires et ne peuvent d'emblée être individualisées (d'où l'utilité du décompte annuel)* ».

Elle expose que l'augmentation de la provision (149,99 € par mois au lieu de 125 € par mois) résulte d'une décision du conseil d'administration de la SC [REDACTED] du 3 mai 2007 (cf. pièce 12) et que cette augmentation de la provision pour charges au 1^{er} août 2007 a été approuvée à l'unanimité des coopérateurs présents par l'assemblée générale ordinaire du 27 avril 2008 (cf. pièce 13 de son dossier).

Au surplus, la SC [REDACTED] estime que ce procès-verbal n'est pas en contradiction avec la réglementation régionale puisqu'elle prend soin d'adresser aux locataires un « *détail de l'estimation des charges* » et un « *décompte réel détaillé* » à la clôture de l'exercice.

3. Il ressort de la pièce n° 1 du dossier des parties que par courrier du 19 décembre 1980, signé pour accord le 22 décembre 1980 par Madame [REDACTED] la SC [REDACTED] a fait part à cette dernière de ce qu'un logement

social était mis à sa disposition à partir du 1^{er} janvier 1981. Y sont annexés un règlement d'ordre intérieur ainsi qu'un extrait de contrat de bail, signés par Madame [REDACTED] à la date du 1^{er} janvier 1981.

Les conditions d'occupation y fixées sont un loyer de base de 55,78 € (2.250 anciens francs belges) et une participation mensuelle dans les frais communs (chauffage, eau chaude domestique, etc) de 52,06 € (2.100 anciens francs belges).

Aucun de ces documents ne contient de règles relatives au mode de calcul de ladite provision mensuelle.

4. Aux relations entre les organismes de logement social et leurs locataires s'appliquent la réglementation régionale du logement social et, à titre subsidiaire, le droit du bail de résidence principale ainsi que les principes du droit civil (voy. en ce sens, D. Déom et L. Vansnick, « Le droit applicable au bail de logement social », in *Le bail de logement social*, Bruxelles, la Charte, 2009, p. 54 ; Y. Merchiers, « Les baux – Le bail de résidence principale », Bruxelles, De Boeck & Larcier, 1998, p. 66 et 67, n° 23).

C'est ainsi que le législateur régional a été autorisé à déroger aux dispositions fédérales en matière de bail, afin de permettre aux sociétés de logement d'exercer au mieux la mission de service public qui leur a été attribuée (voy. en ce sens, N. Bernard, « Le bail de logement social et le droit fondamental à un logement décent », in *Le bail de logement social*, Bruxelles, la Charte, 2009, p. 13).

Dès lors, ce n'est que s'il demeure certains points non réglés par les dispositions régionales, qu'il conviendra d'appliquer le droit de commun de façon supplétive et complémentaire (voy. en ce sens, Civ. Liège, 12 janvier 2007, *J.L.M.B.*, 2008, p. 506).

5. En l'espèce, les articles 30, 31 et 32 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public disposent que :

Art.30. Les redevances et charges locatives doivent correspondre à des frais réels de la société et sont imputées aux locataires sur base de documents probants. Elles doivent être comptabilisées sur un compte distinct de celui des loyers.

Art.31. § 1. Le paiement des redevances et charges locatives est effectué au

moyen de provisions mensuelles. Sauf stipulation contraire au contrat de bail, le paiement s'effectue en même temps que celui du loyer.

Lors de l'établissement du montant de la provision et avant d'y apporter toute modification, la société doit transmettre au locataire une estimation détaillée et fidèle à la réalité des composantes de ce montant, et ceci par simple lettre.

§ 2. A l'échéance annuelle fixe, la société procède à une régularisation sur base de pièces justificatives relatives à la période concernée.

§ 3. A chaque régularisation le locataire reçoit un décompte détaillé et le nouveau montant de la provision lui est notifié. Le montant de la régularisation est payé en même temps que cette provision.

Art.32. Le locataire, ou son représentant muni d'une autorisation écrite dont la signature est légalisée, a le droit de prendre connaissance, dans le mois qui suit la communication du montant de la régularisation visée à l'article 31, § 2, par des pièces justificatives visées à l'article 31, § 2.

6. La provision, payée avec la même périodicité que le loyer, constitue une avance sur les frais et charges, le décompte définitif ne pouvant être établi qu'au moment où le bailleur sera en possession du décompte annuel de ceux-ci.

Il ressort des pièces versées aux débats par la SC [REDACTED] que chaque année, elle adresse à ses locataires, dans le courant du mois de novembre, une lettre reprenant les données relatives au calcul du loyer au 1^{er} janvier ainsi que de la provision pour charges et des redevances (cf. pièces 7).

Chaque année également, elle adresse à ses locataires un décompte détaillé établissant le montant dû ou à recevoir tenant compte des consommations réelles de l'année (cf. pièces 4, 14 à 16).

En outre, les décomptes de régularisation portent la mention de ce qu' « un détail est disponible sur simple demande au bureau » (cf. notamment pièce 4 du dossier de la SC [REDACTED]).

7. Au surplus, s'il est exact que des remboursements ont eu lieu en faveur de Madame [REDACTED] il apparaît également que les provisions versées étaient insuffisantes en août 1995, septembre 1996, mai 1999, mars 2002, avril 2006, juin 2007 et mai 2008 (cf. annexe à la pièce 5 du dossier de la SC [REDACTED]).

8. Les sociétés de logement doivent exercer les prérogatives qui leur ont été attribuées dans le respect du but poursuivi (voy. en ce sens, J.P. Charleroi,

12 janvier 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 310 et J.P. Louvain, 30 mai 2000, *R.W.*, 2002 – 2003, p. 271).

En l'espèce, la SC [REDACTED] expose, dans un courrier adressé le 23 juillet 2012 à Madame [REDACTED] (cf. pièce 5 de son dossier), qu'elle fixe le montant des provisions « *dans une optique de bonne gestion, et ceci par immeuble et non par locataire individuellement* ».

Le conseil d'administration (cf. pièce 12) et à sa suite, l'assemblée générale des coopérateurs (cf. pièce 13) a approuvé l'augmentation de la provision mensuelle pour les motifs suivants :

« Devant l'augmentation du prix de l'énergie mis en évidence lors du rapport à l'assemblée générale du 22 avril dernier, il apparaît nécessaire, ainsi qu'annoncé à cette occasion, de relever les provisions pour charges afin d'éviter de mauvaises surprises à nos locataires. Pour rappel, en effet, à paramètres égaux, la facturation du prix du gaz à une valeur de 100, fin 2004, est de 157 fin 2006 ; et encore ne s'agit-il là que du coût de la matière première.

Il en résulte que l'augmentation de la provision querellée est dès lors bien liée à l'évolution des dépenses réelles de la société.

9. Compte tenu de l'objectif d'intérêt général et social poursuivi par la SC [REDACTED] il n'est pas anormal que la provision mensuelle soit fixée dans l'intérêt collectif, par immeuble, et non par locataire pris individuellement.

Au surplus, les sommes versées en excédent par Madame [REDACTED] lui sont remboursées en fin d'exercice.

Il n'est dès lors pas démontré que la SC [REDACTED] enfreindrait les dispositions de la réglementation régionale susvisée.

10. Ce chef de demande est dès lors non fondé.

2. En ce qui concerne le calcul des redevances et charges locatives

11. La SC [REDACTED] expose, sans être contredite par Madame [REDACTED] que cette dernière réside dans un appartement comprenant 18 logements.

Les charges locatives qu'elle réclame couvrent les postes de nettoyage des communs, d'entretien du chauffage central, de consommation de gaz, de consommation d'électricité dans les communs et de consommation d'eau.

Une redevance est également réclamée pour l'entretien des espaces verts.

12. Madame [REDACTED] ne conteste pas que les charges qui lui sont réclamées constituent bien des « *redevances et charges locatives* » au sens de l'article 28 de l'arrêté du 26 septembre 1996.

Madame [REDACTED] réclame toutefois la transmission, non des pièces justificatives, mais d'un « *relevé détaillé des dépenses reprises à chacun des postes du document intitulé 'Détail des charges'* ».

Dans ses dernières conclusions d'appel, elle conteste plus spécifiquement la redevance pour les espaces verts ainsi que la répartition des frais de nettoyage des communs, d'entretien du chauffage central et de consommation d'eau.

a. La redevance pour les espaces verts

13. Madame [REDACTED] verse un montant de 7,44 € par mois à titre de redevance afin de financer l'entretien des espaces verts de la cité jardin.

La SC [REDACTED] expose que ne s'agissant pas d'une provision, aucun montant complémentaire n'est réclamé pour ce poste lors de la régularisation.

La SC [REDACTED] précise que ce montant de 7,44 € est en réalité intégré dans le montant du loyer et qu'elle prend en charge la différence entre le coût réel de cet entretien et le montant facturé aux coopérateurs.

14. Madame [REDACTED] soutient qu'elle verse mensuellement, dans la provision pour charges, un montant destiné à l'entretien des espaces verts.

Elle conteste avoir marqué son accord pour que ce montant lui soit réclamé à titre forfaitaire et demande au tribunal de déclarer qu'aussi longtemps que ce montant ne sera pas justifié à suffisance, il devra lui être remboursé.

15. Dès l'origine des relations contractuelles, il a été prévu un poste spécifique pour l'entretien des espaces verts, à charge du locataire (pièce 2 du dossier de Madame [REDACTED]). Pour l'année 1982, il s'élevait à un montant mensuel de 3,72 € (150 anciens francs belges) (cf. pièce 2 du dossier de Madame [REDACTED]).

L'article 28, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 assimile à des redevances et charges

locatives, « *les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs à l'entretien des espaces verts* ».

L'article 29, § 1^{er}, premier tiret, dudit arrêté impose le principe même du forfait lorsqu'il prévoit que lesdits frais devront être répartis « *de manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent* ».

Au surplus, la SC [REDACTED] dépose des fiches comptables établissant la réalité des frais de jardiniers exposés (cf. pièces 7 de son dossier).

Il y a dès lors lieu de condamner Madame [REDACTED] au paiement de la redevance mensuelle de 7,44 € pour les frais d'entretien des jardins.

b.L'entretien des communs

16. Madame [REDACTED] reproche à la SC [REDACTED] d'avoir imputé, à la seule charge de l'immeuble dans lequel elle a son appartement, le coût d'un entretien relatif à 16 immeubles et des bureaux. Pour ce faire, Madame [REDACTED] renvoie à la pièce 3bis de son dossier, soit une facture du 15 janvier 2010 émanant d'une dénommée [REDACTED] d'un montant de 1.712,45 € TVA comprise et couvrant un total de 76,5 heures sur les périodes des 4 janvier 2010 au 8 janvier 2010 et 11 janvier 2010 au 15 janvier 2010.

Dans ses conclusions d'appel, Madame [REDACTED] « *invite par conséquent l'intimée à lui expliquer le calcul qu'elle effectue pour parvenir à comptabiliser ce poste sur le seul immeuble dans lequel l'appelante à son appartement* ». Elle précise qu' « *à défaut d'explications claires à ce sujet, l'appelante sollicitera le remboursement de tout montant qu'elle aurait versé et qui ne sera pas justifié* ».

17. La SC [REDACTED] conteste pareille affirmation et précise que la facture de nettoyage produite par Madame [REDACTED] n'a pas été répercutée exclusivement sur l'immeuble dans lequel se situe l'appartement de Madame [REDACTED]

La SC [REDACTED] expose qu'elle a pris en charge les frais relatifs à ses bureaux tandis que le solde a été réparti entre les locataires d'appartements dans tous les immeubles lui appartenant.

18. Conformément à l'article 29, § 1^{er}, 1^{er} tiret du arrêté du 26 septembre 2006, ces frais doivent être « *répartis de manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent* ».

En l'espèce, l'immeuble occupé par Madame [REDACTED] comprend 18 appartements.

Du « *détail des charges 2010* » produit en pièce 16 par la SC [REDACTED] il ressort que les charges réelles relatives à ce poste pour l'entièreté de l'année 2010 se sont élevées à 3.438 € et que celles-ci ont été imputées à Madame [REDACTED] à concurrence d'1/18.

Du reste, Madame [REDACTED] n'établit pas avoir contesté, *in tempore non suspecto*, l'imputation desdits frais lors de la régularisation de l'exercice 2010 auquel ils sont afférents.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande de remboursement formulée par Madame [REDACTED]

19. Enfin, dans le dispositif de ses dernières conclusions d'appel, Madame [REDACTED] invite le tribunal à condamner la SC [REDACTED] « *à justifier précisément le calcul lié au nettoyage et à l'entretien des communs, à défaut de quoi Madame Boireau se réserve le droit de solliciter le remboursement de tout montant non justifié* ».

A défaut pour Madame [REDACTED] de préciser davantage sa demande, outre ce qui a été répondu ci-avant, il n'y a pas lieu d'y faire droit.

c. L'entretien du chauffage central

20. Dans ses conclusions d'appel, Madame [REDACTED] expose que « *le chauffage central alimentant d'autres immeubles que celui où l'appelante a son appartement, elle ne peut qu'inviter l'intimée à également lui expliquer comment elle parvient à ventiler les frais d'entretien du chauffage central sur le seul immeuble de l'appelante* ».

21. La SC [REDACTED] conteste ce reproche, se référant aux pièces qu'elle dépose.

Elle expose qu'il est exact que la chaudière de l'immeuble occupé par Madame [REDACTED] alimente les immeubles 1, 3 et 5 du [REDACTED] mais que les factures d'entretien ont été réparties entre les locataires des immeubles concernés.

22. L'article 29, § 1^{er}, 1^{er} tiret de l'arrêté du 26 septembre 1996 stipule que ces frais sont répartis de manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent.

Les détails du décompte des charges déposés par la SC [REDACTED] établissent que le montant total des factures de l'immeuble concernant ce poste a été ventilée en fonction du nombre d'appartements, soit 1/18^{ème}.

d. La consommation d'eau

23. Madame [REDACTED] indique ne pas comprendre le calcul effectué par la SC [REDACTED] « de telle sorte qu'elle l'invite à y remédier pour parvenir à une consommation d'eau de 315,85 € pour l'année 2011 en ce qui concerne l'appelante (Pièce 9 de l'intimée) ».

24. La SC [REDACTED] indique répartir le montant de la consommation totale en tenant compte du nombre d'occupants par appartement et de la présence d'une machine à laver et/ou d'un lave-vaisselle. Elle expose que compte tenu de ces informations, chaque locataire se voit attribuer un coefficient et que la facture est répartie comme suit : montant total de l'immeuble x coefficient du logement/coefficient total de l'immeuble (pièce 9).

25. L'article 29, § 2, 2° de l'Arrêté du Gouvernement précité stipule que « s'il n'existe qu'un compteur collectif, la consommation est répartie comme suit: - 80% sont répartis sur base de la superficie des logements ou sur base du relevé des appareils de mesure individuel; - 20% sont répartis de manière égale entre le nombre de logements ».

La pièce 9 déposée par la SC [REDACTED] renseigne que Madame [REDACTED] s'est vu attribuer un coefficient d'1,5 selon le « nombre de personnes », d'1,2 pour l'usage d'une machine à laver, ainsi qu'un « coefficient selon période » de 1,8.

26. Il y a lieu de réserver à statuer sur ce point afin de permettre à la SC [REDACTED] d'explicitier ses calculs, notamment par rapport au critère fixé dans l'arrêté précité.

3. Les arriérés de provisions réclamés par la SC [REDACTED] (juillet 2012 à avril 2014)

27. Actualisant sa demande, la SC [REDACTED] demande la condamnation de Madame [REDACTED] à lui payer la somme de 503,93 € « étant les arriérés de charges échus entre le prononcé du jugement du 4 mars 2013 et l'échéance avril 2014, ceci sous réserve de majoration ou minoration en cours d'instance ».

Pour le reste, elle sollicite la confirmation du jugement dont appel sur ce point en ce qu'il a condamné Madame [REDACTED] au paiement de 249,95 € à titre d'arriérés de charges.

28. Compte tenu de ce qui a été développé ci-avant, les arriérés réclamés sont établis par les pièces 10, 11 et 11bis du dossier de la SC [REDACTED]

Ce chef de demande est dès lors fondé.

4. L'arriéré de 687,09 € repris dans le décompte des charges 2012

29. Madame [REDACTED] sollicite que la SC [REDACTED] « s'en explique, à défaut de quoi il y a lieu de déclarer que c'est à tort que l'intimée retient ce montant de 687,09 € ».

30. Ce montant figure au débit du « détail du décompte des charges » pour l'année 2012, versé en pièce 14 par la SC [REDACTED]

Ce montant n'apparaît pas en tant que tel dans les extraits de compte déposés par la SC [REDACTED] (cf pièces 10, 11 et 11bis de son dossier).

En outre, celle-ci n'a pas abordé ce chef de demande dans ses conclusions.

Il y a dès lors lieu de réserver à statuer.

C. En ce qui concerne les dépens

31. Dès lors que le tribunal n'a pas épuisé sa saisine, il est réservé à statuer sur les dépens.

**Par ces motifs,
Le tribunal,**

Statuant contradictoirement en degré d'appel,

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Donne acte à la SC [REDACTED] de ce qu'elle renonce à invoquer la nullité de la requête d'appel,

Déclare l'appel recevable et statue comme suit quant à son fondement,

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné Madame [REDACTED] à payer à la S.C. [REDACTED] la somme de 249,95 €,

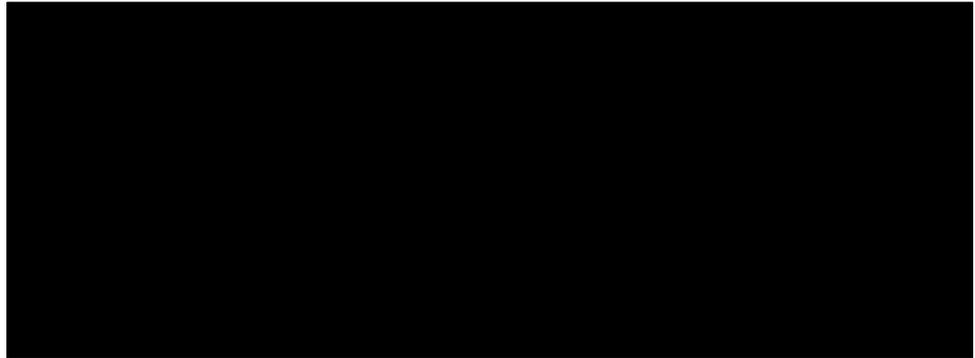
Condamne Madame [REDACTED] à payer à la S.C. [REDACTED] la somme de 503,93 € à titre d'arriérés de charges échus entre le prononcé du jugement du 4 mars 2013 et l'échéance d'avril 2014,

Réserve à statuer en ce qui concerne la consommation d'eau, les arriérés de 687,09 € figurant dans le décompte de l'année 2012 ainsi que les dépens,

Déboute Madame [REDACTED] du surplus de ses demandes,

Renvoie la cause au rôle général.

Ainsi jugé par la 16^{ème} chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, composée de :



et prononcé par le président de ladite chambre avec l'assistance de Mme [REDACTED], greffière déléguée, à l'audience publique du 23 octobre 2014.

