

**Expédition****Titre**

européen

Numéro de répertoire 2019 / 116	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 15 janvier 2019	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 18A699			

 ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du canton de
Saint-Gilles

JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

A l'audience en chambre du conseil du **mardi quinze janvier deux mille dix-neuf**, au prétoire de la Justice de paix du canton de Saint-Gilles, le juge de paix du canton précité, [REDACTED] assistée de [REDACTED] greffier délégué de la juridiction susdite, a prononcé le jugement suivant:

EN CAUSE:

[REDACTED]
[REDACTED] ayant pour conseil Me Gwenaëlle Bogaerts, avocat à 1420 Braine-l'Alleud, Avenue du Japon 35/3

[REDACTED] ayant pour conseil Me Gwenaëlle Bogaerts, avocat à 1420 Braine-l'Alleud, Avenue du Japon 35/3

partie demanderesse;

CONTRE:

[REDACTED]
[REDACTED], ayant pour conseil Me Sibylle Dessain, avocat à 1000 Bruxelles, Rue du Congrès 49

[REDACTED]
[REDACTED] ayant pour conseil Me Sibylle Dessain, avocat à 1000 Bruxelles, Rue du Congrès 49

partie défenderesse;

Vu la requête du 3 mai 2018 déposée au greffe le 3 mai 2018;

Vu l'ordonnance de fixation du 3 mai 2018 basée sur l'article 1344bis, alinéa 4 du C. jud.;

Vu les convocations des parties par pli judiciaire du 3 mai 2018 basées sur l'article 1344bis, alinéa 4 du C. jud.;

Vu la loi du 15 juin 1935 relative à l'usage des langues en matière judiciaire;

Vu les rétroactes de la cause;

– le jugement interlocutoire partiellement sur le fond + art. 747 C.J. (1559/2018) du 22 mai 2018;

Vu les conclusions pour les parties défenderesses;

Vu les conclusions pour les parties demandereses;

Vu les conclusions additionnelles et de synthèse pour les parties défenderesses;

Où les parties présentes ou représentées en leurs moyens oraux ou écrits à l'audience du 14.11.18 où l'affaire fut prise en délibéré;

Motivation

1. LES DEMANDES:

a) La demande principale de [REDACTED] vise à entendre:
quant à leur demande principale:

la déclarer recevable et fondée et en conséquence:

- condamner les parties défenderesses, solidairement, in solidum ou l'une à défaut de l'autre, à leur payer:

- la somme de 6.375€ à titre d'arriérés de loyers depuis juin 2017 jusqu'à leur sortie des lieux en juin 2018 (12 mois x 650€);

- la somme de 300€ à titre de provision pour charges de 25€/mois depuis juin 2017 jusqu'à leur sortie des lieux en juin 2018 (12 mois x 25€);

- la somme de 2.100€ à titre d'indemnité de résolution du contrat de bail à leurs entiers torts et griefs;

- dire pour droit que la garantie locative sera conservée par eux en apurement d'une partie des sommes dues par les parties défenderesses;

- prendre acte de leur offre de réduire le loyer de 100€/mois à dater du 01.06.17 jusqu'à la libération des lieux le 01.06.18, soit 1.200€, en indemnisation des troubles de jouissance subis et par conséquent, de procéder à une compensation entre les sommes dues entre parties;

- condamner les parties défenderesses solidairement, in solidum ou l'une à défaut de l'autre, au paiement des intérêts judiciaires ainsi qu'aux entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure évaluée à 1.320€;

quant à la demande reconventionnelle:

la déclarer recevable mais non fondée;

b) La demande reconventionnelle des parties défenderesses, [REDACTED]

[REDACTED] vise à entendre:

- A titre principal:

- En application de l'art. 1719 du Code civil et de l'art. 3 du Code bruxellois du Logement, réduire le loyer de 150€/mois, à dater de la signature du contrat bail au 01.07.13 pour loyer déraisonnable et de 100€/mois à dater du 01.12.16 en raison des troubles de jouissance et condamner en conséquence, les parties demanderesses au paiement de la somme de 4.368,35€;

- condamner les parties demanderesses au paiement de la somme de 9.000€ à titre d'indemnité pour préavis contraire à l'art. 237 du Code bruxellois du Logement;

- ordonner la libération de la garantie locative de 1.300€ en leur faveur;

- condamner les parties demanderesses au paiement de l'indemnité de procédure évaluée à 1.440€ (pour un litige non évaluable en argent);

- A titre subsidiaire:

- En application de l'art. 1719 du Code civil et de l'art. 3 du Code bruxellois du Logement, réduire le loyer de 150€/mois, à dater de la signature du contrat bail pour loyer déraisonnable et troubles de jouissance et condamner en conséquence, les parties demanderesses au paiement de la somme de 2.541,67€;

- condamner les parties demanderesse au paiement de la somme de 11.700€ à titre d'indemnité pour préavis contraire à l'art. 237 du Code bruxellois du Logement;
- ordonner la libération de la garantie locative de 1.300€ en leur faveur;
- condamner les parties demanderesse au paiement de l'indemnité de procédure évaluée à 1.440€ (pour un litige non évaluable en argent);

- A titre subsidiaire sur l'indemnité pour préavis illégal:

condamner les parties demanderesse au paiement de la somme de 3.900€ à titre d'indemnité pour préavis contraire à l'art. 237 du Code bruxellois du Logement;

2. LES RETROACTES, LE BAIL ET LES FAITS:

1. Un bail de résidence principale, lequel n'a pas été enregistré, pour un appartement situé au 1^{er} étage (droit) de la [REDACTED] à 1060 St-Gilles, a été conclu entre parties, par contrat de bail signé et ayant pris cours le 01.07.13 pour une durée de 3 ans, sans qu'aucun congé n'ait été signifié entre-temps et étant, dès lors, réputé conclu pour une durée de 9 ans à partir du 01.07.13 en vertu de l'art. 238 § 6 du Code bruxellois du Logement (identique à l'ancien art. 3§6 al. 5 de la loi sur les baux de résidence principale) (pièce 1 des parties). Aucun état des lieux d'entrée n'a été établi;

Jusqu'à son décès en date du 31.03.18, [REDACTED] était colocataire et habitait aussi le bien loué;

Le loyer fut fixé à 650€/mois, majoré de 25€/mois pour charges communes (art. 5 contrat de bail);

Une somme de 1.300€ a été payée à titre de garantie locative de la main à la main, conformément à l'art. 4 du contrat de bail): «*Reçu 1.300€ (mille trois cents comme garantie) non productive d'intérêts*» (pièce 1 des parties défenderesses et pièce 15 des parties demanderesse);

Les parties demanderesse insistent sur une clause particulière du contrat de bail, prévoyant que «*Le présent bail pourrait être résilié à tout moment par le propriétaire si le locataire ne paie pas régulièrement le loyer (au plus tard le 03 de chaque mois sur le compte en banque BE89 0010 8482 7485*» (pièce 1 des parties);

2. Les parties défenderesses exposent qu'elles se sont vues contraintes de rentrer dans l'appartement qui n'avait pas été nettoyé ni remis en état par les parties demanderesse, venant d'un logement mis à leur disposition par Caritas et qu'ils n'ont pu se rendre compte que petit à petit des problèmes rencontrés, de sorte que le loyer se serait avéré hors proportion avec les qualités réelles dudit logement, dépassant toutes les références existantes;

Elles expliquent avoir dénoncé les troubles de jouissance elles-mêmes, ainsi que par différents intervenants auxquels elles ont fait appel au vu de l'inertie des parties demanderesse:

a) Après sa visite du 10.02.15 et par courrier du 18.02.15, signé par le Bourgmestre, le Service Sécurité-Hygiène-Environnement de la Commune a signalé en résumé à Madame [REDACTED] au sujet du bien loué, qu'il fallait la chauffer avec un radiateur électrique faute

d'installation d'un convecteur à gaz dans l'annexe (froide) et que des traces d'un ancien dégât des eaux était visible (pièce 5 des parties défenderesses)

b) Suite à la visite du 16.11.15, le service CAFA (une association sans but lucratif subventionnée par la région de Bruxelles-Capitale pour mener une action préventive et traiter toutes les questions relatives au logement sur la Commune de Saint-Gilles) a établi un rapport du 23.11.15 (pièce 2 des parties défenderesses) au sujet de l'état du bien loué pour conclure que *«Ce logement n'est pas conforme aux normes obligatoires du Code du logement, à savoir:*

- *Logement trop étroit pour la composition du ménage (3 adultes et une seule chambre à coucher)*
- *Présence d'une baignoire dans la cuisine*
- *Chaudière qui dysfonctionne*
- *Pas de présence dans le logement d'un détecteur de fumée»;*

D'autres manquements y sont encore énumérés, p.ex.:

«(...) Cuisine/coin baignoire

Pièce disposant d'une fenêtre simple vitrage d'une chaudière « Vallant » qui ne fonctionne pas. Pas de présence de chauffage. Présence d'humidité et de moisissures sur le mur coté baignoire. (...);»

Le CAFA a invité les bailleurs par courrier du 20.11.15 d'effectuer une série non exhaustive de travaux (pièce 3 des parties défenderesses) afin de se conformer au Code bruxellois du Logement:

- Traces d'infiltrations au niveau du plafond de la cuisine
- Moisissures sur le mur de la baignoire qui se situe dans la cuisine
- Chaudière qui dysfonctionne (depuis plusieurs années d'après le locataire);

c) En date du 12.12.16, Monsieur [REDACTED] délégué du Service Communal Sécurité - Hygiène et Environnement avait invité le petit-fils des bailleurs, lequel était chargé de la gestion de l'immeuble, de s'occuper d'un dégât des eaux vu qu'une partie du plafond de la salle de bain s'était effondrée suite à un sinistre au 2^{ème} étage. Le petit-fils se serait engagé à faire intervenir la compagnie d'assurance (pièce 5 des parties défenderesses);

Après avoir été recontacté par les parties défenderesses en date du 08.06.17 et du 13.06.17 en raison de l'inertie des bailleurs et l'effondrement de tout le plafond en date du 05.06.17, ce qui serait la conséquence du non traitement du sinistre de décembre 2016, Monsieur [REDACTED] avait en date du 13.06.17 d'abord recontacté leur petit-fils, lequel aurait répondu que le propriétaire n'était pas tenu par la situation et que c'était aux locataires de s'arranger entre eux et le propriétaire aurait accepté de venir 2 jours plus tard pour évacuer les gravats (pièce 5 des parties défenderesses);

Monsieur [REDACTED] précisait que l'assurance de l'immeuble devait intervenir et que le propriétaire devait s'inquiéter de l'état de son bien (pièce 5 des parties défenderesses);

Selon les parties défenderesses, elles auraient été menacées, à cette occasion, par les bailleurs d'être expulsés. En raison de cette annonce, elles disent n'avoir osé déposer plainte à la DIRL, ce que Monsieur [REDACTED] a fait pour elles par courrier du 25.07.17 (pièce 6 des parties défenderesses) en lequel il précisa que *«malgré mes interventions, le propriétaire persiste à abuser de la situation de vulnérabilité de ses locataires. D'ailleurs, la rénovation du plafond est toujours en attente.»;*

Les parties demanderesse confirment (à la page 2 de leur conclusions) qu'elles apprirent en décembre 2016 de Monsieur [REDACTED] qu'un sinistre dégâts des eaux était survenu dans le bien loué suite à une erreur de branchement d'une machine de l'occupant de l'appartement au-dessus de celui des locataires et qu'il recevaient un nouvel appel du délégué, Monsieur [REDACTED] en juin 2017 pour les informer qu'une partie du plafond s'était écroulé en raison du sinistre de décembre 2016;

Elles disent avoir été réparer les dégâts et évacuer les gravats, mais que les locataires auraient cessé de payer le loyer et la provision pour charges;

d) Par courrier recommandé et simple du 22.06.17, les parties défenderesses ont encore invité les parties demanderesse à remédier aux problèmes rencontrés, tout en annonçant la retenue du loyer (pièce 4 des parties défenderesses);

3. Par courrier du 10.01.17, les parties demanderesse insistent sur la production des preuves de l'assurance habitation, du dernier entretien de la chaudière, du chauffe-eau et des convecteurs au gaz et du ramonage des cheminées (pièce 2 des parties demanderesse);

4. Par courrier du 10.08.17, les parties demanderesse insistent sur le paiement du loyer des mois de juin à août 2017, tout en annonçant une demande en expulsion en justice et la visite de la police avec un serrurier afin d'accéder à l'appartement (pièce 3 des parties demanderesse);

5. Lors d'une réunion du 27.09.17 sur place (en présence de Monsieur [REDACTED], travailleur aux Equipes Populaires), la question du loyer disproportionné a été évoquée et les parties défenderesses ont proposé de procéder à une négociation amiable sur un loyer plus adapté aux qualités du logement, mais cette proposition n'a pas été acceptée par les parties demanderesse et l'accord amiable portant sur «1) Le montant du loyer, compte tenu des troubles de jouissance, 2) La réalisation des travaux (délais et modalités), 3) La fin du bail (le triennat en cours expire le 01/07/2018)» n'a pu être finalisé en date du 27.10.17;

Un rapport de cette rencontre amiable a été établi (pièce 4 des parties demanderesse) et il y a notamment été précisé que « [REDACTED] fait part aux propriétaires qu'à première vue, le loyer semble disproportionné par rapport aux caractéristiques de logement et aux valeurs locatives habituelles. Tel n'est pas l'avis des propriétaires qui font valoir leur expérience du métier, fins connaisseurs des valeurs locatives, en ce compris des grilles de référence adoptées par le précédent gouvernement, et par la Ministre Céline Frémault»;

Selon les parties demanderesse, les parties défenderesses n'ont pas respecté l'accord provisoire du 27.09.17, alors que les parties défenderesses estiment que les parties demanderesse n'ont pas respecté cet accord auquel il était prévu que:

- « 1) Le trouble de jouissance est provisoirement estimé à 150 euros par mois, à partir de décembre 2016.
- 2) Le locataire s'engage à payer, dans la semaine, soit pour le 4 octobre au plus tard, la différence entre les loyers impayés (en ce compris celui d'octobre, soit $675 * 5 = 3750$) et la première estimation du trouble de jouissance ($150 * 100 = 1500$ euros), soit 1875 euros.
- 3) Le propriétaire s'engage à venir réparer le chauffe-eau le jeudi 28 septembre»;

6. Par courrier recommandé et simple du 06.10.17, les parties défenderesses ont encore invité les



parties demandereses à remédier aux problèmes rencontrés, tout en faisant référence à leur précédent courrier du 22.06.17 et en annonçant que la Direction de l'Inspection régionale du logement (ci-après la DIRL), avait effectué une visite d'inspection le 27.09.17 et que le paiement du loyer était suspendu en raison des troubles de jouissance vu l'absence de réparations dans l'appartement (pièce 8 des parties défenderesses);

7. Après avoir reçu qu'un paiement de 675€ en date du 23.10.17, les bailleurs ont indiqué par courrier recommandé et simple du 23.10.17, ne jamais avoir réceptionné le courrier précédent du 22.06.17, tout en insistant sur le fait que le chauffe-eau (acheté le 06.10.17, leur pièce 6) avait déjà été remplacé, alors que les parties défenderesses n'auraient pas respecté l'accord de payer des arriérés de loyers à raison de 1.875€ pour le 04.10.17 (pièce 7 des parties demandereses);

Par ce même courrier du 23.10.17, les parties demandereses adressaient un renon aux parties défenderesses, moyennant un préavis de 6 mois, prenant fin, selon elles, au 23.04.18, alors que les parties défenderesses estiment que ce renon était irrégulier;

8. Après sa visite du 27.09.17, la DIRL a mis le bailleur en demeure par courrier du 07.11.17 d'effectuer une série de travaux afin de remédier aux défauts constatés (pièce 9 des parties), ayant également constaté une série de manquements structurels pour conclure que certains travaux devaient impérativement être effectués endéans les 12 mois;

En effet, en ce rapport du 07.11.17, la DIRL met les bailleurs en demeure au sujet de certaines exigences de sécurité élémentaire au niveau de l'installation électrique dangereuse (anciens disjoncteurs non protégés, circuits électriques non répertoriés) et de l'installation de gaz dangereuse (flexible de raccordement de la cuisinière vétuste et non conforme, insuffisance d'amenée d'air, ...) et du plafond effondré et des châssis en mauvais état et de l'absence de détecteurs de fumée et au sujet des exigences d'équipement élémentaire au niveau des installations électriques et des installations sanitaires et du point d'eau potable et du compteur électrique;

9. Par courrier du 15.04.18, les parties demandereses ont adressé un récapitulatif des loyers impayés à leurs locataires (leur pièce 8);

10. En date du 27.04.18, les parties défenderesses se sont vues obligées de déposer plainte à la police pour vol de clef avec violence (leur pièce 11);

11. En date du 03.05.18, les parties demandereses ont déposé leur requête au greffe;

12. Suite à une nouvelle visite du 04.05.18 (plus de 2 ans après sa 1ère visite), le service CAFA a établi un rapport du 08.05.18 avec photo du plafond effondré (pièce 12 des parties défenderesses), au sujet de l'état du bien loué pour conclure que .

«Ce logement ne serait pas conforme aux normes obligatoires du code bruxellois du logement (...). Il déroge plus précisément aux articles suivants du dit arrêté:

- Article. 2§5 : (...) Dans l'espace toilette, absence d'un système de chauffage et/ou des prises pour le branchement d'un appareil d'appoint;
- Article. 3§2, 1° : (...) Présence de traces d'infiltrations au niveau du plafond qui occasionnent des détériorations visibles sur les parois (décollement plancher laissant apparaître la structure interne du mur

- avec un risque de pourrissement) et des traces d'infiltrations (boursoufflures) au niveau des murs.
- Article. 3§4, 2° : (...) La pièce centrale d'une enfilade de pièces aménagée en chambre à coucher ne possède pas de ventilation de base conforme et ne dispose pas non plus d'un éclairage naturel direct assuré par une fenêtre située en façade ou en toiture, permettant de ne pas devoir recourir en permanence à un éclairage artificiel.
 - Article. 2§2 : (...) Dans la chambre à coucher située en façade arrière des fissures sont visibles au niveau du plafond.»;

Par courrier du 09.05.18, le CAFA a encore invité les bailleurs à effectuer une série non exhaustive de travaux (pièce 13 des défenderesses) afin de se conformer au Code bruxellois du Logement:

- fissures dans la chambre à coucher;
- absence d'un système de chauffage et/ou des prises pour le branchement d'un appareil d'appoint;
- des traces d'infiltrations au niveau du plafond et des murs;

13. A l'audience du 22.05.18, les parties défenderesses indiquaient qu'elles avaient trouvé un autre logement et qu'elles quitteraient les lieux le 08.06.18, réservant ainsi suite au renon donné qu'elles considèrent être illégal. Ayant quitté le logement suite au congé donné, elles réclament une indemnité forfaitaire prévue par l'art. 237 du Code bruxellois du Logement (identique à l'ancien art. 3, § 4 de la loi du 20.02.1991);

14. Les parties défenderesses exposent qu'elles ont été à la recherche du calcul du juste loyer et ce en application des grilles de référence PICQUE et FREMAULT, selon lesquelles le loyer raisonnable devait être évalué à 490€ ou 500€ (leur pièce 14);

Elles estiment pouvoir faire application de l'exception d'inexécution et cesser de payer le loyer en raison de la non-exécution fautive des obligations des bailleurs, n'ayant mis sur le marché un logement abordable et en bon état;

Elles font état de la jurisprudence de la Cour de Cassation pour préciser qu'en matière de contrats synallagmatiques, l'exception d'inexécution est un principe général de droit (Cass. (1^{ère} Ch.), 06.03.1986, R.C.J.B., 1990, p. 559, note) et pour appuyer l'application de l'exception d'inexécution dans le cas d'espèce (Cass. 24.09.09, C.080346.N/1);

3. DISCUSSION:

3.1. Quant à la grille indicative de référence des loyers, le loyer raisonnable, l'intention du législateur et le rôle du juge:

1. Les parties défenderesses sollicitent, en application de l'art. 1719 du Code civil et de l'art. 3 du Code bruxellois du Logement, la réduction du loyer de 150€/mois, à dater de la signature du contrat bail du 01.07.13 pour loyer déraisonnable;

2. Les parties défenderesses font référence à l'art. 3 du Code bruxellois du Logement, entré en vigueur le 28.07.13, qui dispose ce qui suit (nous soulignons):
«Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement

conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental. »;

3. Elles exposent que lors des travaux parlementaires, ayant précédé l'adoption de cette disposition, il a été précisé (nous soulignons) qu'«il est à espérer qu'avec l'adoption de ce nouveau texte, les bruxellois trouvent davantage de nouveaux logements de qualité mais à prix abordables, y compris dans les logements du domaine privé» (Doc A-355/2 - 2012/2013 de la RBC, p. 38);

Elles font état de l'Arrêté du 19.10.17 (M.B. du 06.11.17 - erratum M.B. du 29.11.17), par lequel «une grille indicative de référence des loyers» a été instaurée et il y a lieu d'analyser l'intention du législateur à cet égard;

Au sujet de l'arrêté du 19.10.17, les parties défenderesses font état de débats parlementaires en Commission Logement du Parlement de la Région Bruxelles-Capitale lors desquels, la Ministre Céline FREMAULT, en réponse aux questions des partis francophones précisa en effet ce qui suit (Compte rendu intégral des interpellations et des questions, Commission du Logement, réunion du jeudi 15.12.2016, C.R.I. COM (2016-2017) N° 35) (nous soulignons):

« (...) La portée indicative est on ne peut plus clairement indiquée dans l'accord de gouvernement : "De manière plus générale, ces grilles de référence de loyers indicatives seront établies et mises à disposition à titre informatif en tenant compte du profil socio-économique, croisé avec les caractéristiques du logement, de l'état du bien et sa localisation" (page 20-21)

(...)

Le texte d'avant-projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail adopté en première lecture ce 30 juin et en deuxième lecture le 27 octobre - inchangé sur ce point - prévoit que "le gouvernement arrête une grille indicative de référence de loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire. Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement".

Le commentaire de l'article précise, quant à ce paragraphe, que l'article 224 §2 "insère également une habilitation pour le gouvernement à établir une grille indicative de référence des loyers qui consistera en un outil informatique manipulable et accessible. Elle permettra aux bailleurs d'estimer quel serait le loyer optimal à demander compte tenu de toute une série d'éléments objectifs internes et externes, dont cette grille tiendra compte. De même, le preneur pourra évaluer le plus objectivement possible le loyer qui lui est demandé compte tenu du marché et des caractéristiques du bien. Cette grille, à valeur indicative et non obligatoire, permettra d'objectiver les débats sur la hauteur des loyers demandés à Bruxelles. Cet outil sera facile d'accès et ne constituera nullement une charge supplémentaire pour le bailleur, vu que les informations qui seront nécessaires à son application ne dépasseront pas le cadre de celles qu'il est déjà obligé de réunir et de fournir en vertu de l'article 217" (p. 21-22)

(...)

Enfin, sur la portée de cette grille, il s'agit d'un premier pas. (...) Un premier pas peut-être encore vers une utilisation par des juges de paix amenés à s'en emparer dans des cas où il serait fait état de loyers abusifs. Évidemment, je ne puis m'engager pour eux sur ce dernier aspect étant donné que cela ne fait pas partie du giron des compétences régionales, et qu'il y a lieu de respecter la séparation des pouvoirs. Mais il est logique de penser que la nouvelle grille pourra constituer une balise supplémentaire dans l'évaluation faite par tout juge ou même médiateur ou arbitre amené à agir dans le cadre d'un conflit locatif.» (p. 28);

Une oratrice y précisait à son tour ce qui suit (nous soulignons):

«La grille indicative des loyers est un outil attendu dans notre politique régionale du logement. Je pense qu'il faut que nous nous réjouissons d'abord de son arrivée. C'est aussi un outil qui deviendra plus ou moins utile en fonction de la manière dont les uns et les autres vont s'en emparer. Je pense évidemment aux locataires et aux bailleurs, mais aussi aux associations, aux juges de paix et aux autres acteurs du secteur. (...) » (p. 39);

Cette oratrice précisait encore en la Commission ce qui suit (Compte rendu intégral de la Séance plénière du mardi 18.07.2017 du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, C.R.I. N° 37 - Session 2016-2017, p. 45-46) (nous soulignons):

« (...) Je souhaiterais également rappeler tout l'attachement que mon groupe porte à la grille de référence des loyers, premier pas important vers une régulation des loyers. Aussi indicative soit elle, elle permettra, en l'état actuel du code, à des justices de paix de statuer sur le caractère raisonnable ou non d'un loyer. Nos travaux en témoignent, et j'espère que ceux-ci serviront de base à une nouvelle jurisprudence qui permette de limiter les abus manifestes dont certains Bruxellois sont victimes. (...) »;

A la même occasion, un autre orateur y ajouta (p. 50, nous soulignons):

« (...) Je ne vais pas m'attarder plus longuement sur tous les points, mais l'un d'entre eux mérite d'être soulevé : celui du loyer raisonnable. Le logement est un droit constitutionnel et un besoin fondamental à ce point prééminent qu'il ne peut être laissé à la seule détermination du marché. Dans cet esprit, le gouvernement est dans l'obligation d'être attentif aux loyers démesurés demandés par certains propriétaires. Pour y parvenir, il est plus qu'important d'avoir une vue correcte des loyers pratiqués actuellement à Bruxelles et de mettre en place une grille des loyers. Cette grille devrait offrir aux locataires la possibilité de vérifier s'ils paient un prix honnête pour leur logement. Pour réagir à la critique selon laquelle la grille des loyers ne serait qu'indicative, j'aimerais ajouter que cela reste un bon début, certes timide, il faut l'admettre. (...) »;

Lors de la Session Ordinaire du 06.07.17 du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, A-488/2 - 2016/2017, p. 29), l'oratrice précitée précisa (nous soulignons):

« (...) La commissaire conclut en saluant le travail accompli par les associations réunies au sein de la Plateforme Logement, et ajoute que son groupe est déterminé à agir de concert avec elles afin de répondre aux difficultés auxquelles font face les Bruxellois pour accéder à un logement décent à un loyer raisonnable. (...) »;

La Ministre Céline FREMAULT, en réponse à certaines questions, précisa ce qui suit lors de la Session Ordinaire du 06.07.17 du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, A-488/2 - 2016/2017, page 49) (nous soulignons):

« (...) la grille a d'abord et avant tout, je le répète, une portée informative générale. Il s'agit donc d'un outil destiné à donner à tous une « idée » générale de ce que serait un loyer médian pour un bien répondant aux mêmes caractéristiques générales. Mais pas particulières ! Il ne faut donc pas trop vite confondre, selon moi, loyer indicatif de référence et loyer raisonnable ! Il est dès lors pour moi inenvisageable que la grille serve à déterminer dans tous les cas ce que serait un loyer raisonnable ou non. Bien entendu, il faut lutter contre les loyers abusifs ! Bien entendu, le marché est sous tension, et spécialement dans certains secteurs. Mais donner de l'information, une information objective, claire et transparente, à l'ensemble du public, locataires comme bailleurs, me semble déjà être une première étape que personne n'a jusqu'ici eu le courage ou la détermination de franchir alors pourtant qu'elle est déjà à même, selon moi, de mettre à plat pas mal de croyances et de tensions évitables concernant la hauteur supposée excessive ou faible d'un loyer. Pour autant, et vous le souligniez M. Maron, le juge de paix est déjà habilité à corriger des loyers excessifs. Rien n'empêche ce dernier de se saisir de ce nouvel outil, mais il devrait selon moi toujours le faire au cas par cas, toujours en lien avec les très nombreuses caractéristiques non prises en compte par la grille, assez logiquement d'ailleurs si l'on veut éviter un outil impraticable, incompréhensible ou basé sur des données peu solides. Les médiateurs ou les arbitres pourront d'ailleurs faire de même. Vous souhaitiez donner des armes aux locataires, M. Maron. Moi

également ! Je reprends ici textuellement ce que je vous disais déjà le 15 décembre à ce propos : « Si ces locataires « victimes » de loyers excessifs sont très certainement une majorité à en être parfaitement conscients, cet outil leur permettra néanmoins et surtout par eux-mêmes d'effectuer une première vérification de la hauteur de cet excès et de décider de la suite à y donner. C'est cela qui est important : donner directement du pouvoir aux gens et non systématiquement agir en leur nom. (...) »;

En la même réunion (à la page 112), « Mme Caroline Désir trouve intéressante la notion de loyer « raisonnable » qu'introduit l'amendement, mais n'aperçoit pas la plus-value par rapport à l'article 3 du Code bruxellois du Logement, qui prévoit déjà que le logement doit être financièrement abordable. »;

La Ministre FREMAULT y répond qu'elle « estime que proposer un loyer raisonnable, compte tenu des caractéristiques du bien, lui semble en effet « raisonnable », cohérent et logique. (...) »;

Elle y ajoute (nous soulignons) qu'« il est inopportun de cadrer l'utilisation que les juges de paix feront de la grille. Ce n'est pas de la compétence de la Région ni même nécessaire : selon la Ministre, il est au contraire utile que les juges conservent une marge de manœuvre pour adapter leur approche du loyer au cas par cas. En effet, de nombreux éléments, non pris en compte dans la grille, peuvent justifier un dépassement : il n'est pas possible de tout calculer à l'euro près et d'intégrer tous les facteurs. (...) » (p. 112);

Un autre orateur « précise que la notion de loyer « abordable » dépend des revenus du preneur, alors que celle de loyer « raisonnable » dépend des caractéristiques du bien même. (...) » (p. 114);

L'oratrice précitée y ajoute qu'« À son estime, tout locataire sur lequel pèse un loyer manifestement déraisonnable peut dès à présent s'appuyer sur l'article 3 pour ester en justice. Sous peu, il pourra également se fonder sur la grille de référence des loyers. Ce à quoi les députés se sont engagés devant la Plateforme Logement, c'est à protéger le preneur. Cet objectif est pleinement rencontré par l'introduction de la grille des loyers, à utiliser en combinaison avec l'article 3. (...) » (p. 114);

Dans l'exposé des motifs de l'ordonnance, Madame FREMAULT a déclaré que « La grille des loyers est et doit rester un outil d'information et non de régulation. Consacrer l'obligation de fournir un logement à un loyer raisonnable risque d'avoir l'effet inverse ». (Projet d'ordonnance, session 2016-2017, n °A-488/2, p.112.);

4. Il faut déduire de ces travaux parlementaires, que l'intention du législateur a été que la grille de référence des loyers ait une portée informative envers bailleurs et preneurs et juges de paix et autres acteurs du secteur, pour des baux déjà contractés (« tout locataire sur lequel pèse un loyer manifestement déraisonnable ») et futurs et de donner aux juges un outil pour décider d'un éventuel excès et de leur laisser une marge d'appréciation. Les locataires et propriétaires disposent ainsi d'un outil pour objectiver le montant du loyer, au regard des caractéristiques du logement;

Il faut également en déduire que le législateur a aussi voulu permettre au locataire qui avait déjà contracté un bail d'évaluer par la suite le montant du loyer par rapport à sa (non-)conformité avec la grille des loyers, même si elle est indicative: ce n'est souvent qu'en habitant le bien (et non pas lors de la première visite préalable), que le locataire se rend compte et constate les manquements;

En décider autrement, aurait pour conséquence que le but poursuivi par la nouvelle loi, serait vidée de tout sens;



5. L'art. 225 du Code bruxellois du Logement, applicable aux baux en cours au 01.01.18, dispose que «Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence des loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire. Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable, ou le nombre de pièces existantes. Le Gouvernement peut également prévoir que les loyers qui ressortent de cette grille soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères comme la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier. Elle est aisément accessible au public.» (nous soulignons);

Cet article 225 a fait l'objet d'un arrêté d'exécution (Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2017 instaurant une grille indicative en référence des loyers, MB du 29.11.17) et l'annexe de cet arrêté prévoit la «*majoration ou minoration du loyer en fonction d'attributs du logement*»: ces loyers peuvent être majorés ou minorés d'une somme forfaitaire, compte tenu de la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier;

Pour la majoration des loyers, les critères retenus sont:

- la présence d'une deuxième salle de bain;
- la présence d'un garage;
- la présence d'un espace de rangement;
- un haut degré de performance énergétique;

Pour la minoration des loyers, les critères retenus sont:

- la présence des convecteurs (au lieu d'un système de chauffage central);
- l'absence d'outils de régulation thermique (thermostat ou vannes thermostatiques);
- l'absence d'espaces récréatifs (terrasse, jardin, cour ou balcon);
- un faible niveau de performance énergétique;

D'autres grilles avaient déjà été établies avant:

- La grille PICQUE avait été établie vers 2012 quand la Région bruxelloise ne disposait pas encore de la compétence sur les baux à loyer et dans le but d'accorder une réduction fiscale (précompte immobilier) aux bailleurs qui conformaient leurs loyers aux valeurs locatives moyennes telles qu'appliquées sur le marché bruxellois;
- La (première) grille FREMAULT avait été établie vers 2013 quand la Région bruxelloise ne disposait toujours pas de la compétence sur les baux à loyer et c'est celle-ci qui a, moyennant certaines modifications, été adoptée par la région bruxelloise: par arrêté du 19.10.17, une grille indicative de loyers de référence a été instaurée;

En leurs dernières conclusions (à la page 11), les parties défenderesses ont évalué le calcul du loyer faisant application de la grille de référence PICQUE et elles arrivent ainsi au montant de 490€;

En leur pièce 14, les parties défenderesses ont procédé à l'évaluation du loyer sur base de l'outil mis à disposition par la Région Bruxelloise, en ayant pris en considération, dans le quartier Hôtel des Monnaies, un appartement une chambre datant d'avant 2000, d'une superficie de 64m² et sans double vitrage pour arriver ainsi à un loyer qui se situe entre 380,60€ et 495,80€;

Les parties défenderesses en déduisent, à juste titre, que le loyer réclamé à raison de 650€/mois était hors proportion par rapport au loyer de référence, compte tenu des caractéristiques du bien

loué, excédant ainsi le loyer indicatif d'environ 33%;

Les parties défenderesses proposent - très raisonnablement - de ramener le loyer réclamé au montant de 500€/mois, ce qui représente encore toujours un loyer plus élevé que celui qui découle de la grille indicative, mais plus «raisonnable» et proportionné par rapport aux caractéristiques du bien;

De plus, cette proposition de 500€ ne tient même pas compte des critères de minoration qui pourraient être pris en considération en ce cas (la présence de convecteurs, l'absence d'espaces récréatifs (tels qu'une terrasse, un jardin, un balcon ou une cour), le simple vitrage, ...);

Les parties demanderesses soutiennent (à la page 9 de leurs conclusions) que «*jamais ce point (au sujet du loyer inadapté n'a été abordé alors que le bail a été reconduit tacitement à son échéance, en juillet 2016*» et que la demande n'est intervenue qu'après l'introduction de la requête en expulsion;

Cependant, il faut observer que, d'une part, la grille n'ayant été publiée au Moniteur Belge qu'en date du 29.11.17, les parties défenderesses ne pouvaient en avoir connaissance lors de la conclusion du bail en 2013, ni lors de sa tacite reconduction en 2016 et, d'autre part, qu'une partie citée en justice a le droit de lancer une demande reconventionnelle avec toutes les conséquences qui peuvent s'en suivre et la demande n'est pas soumise à un délai particulier: c'est en se faisant assister par des services spécialisés en la matière et leur avocat, que les parties défenderesses ont eu connaissance de la grille de référence;

6. Depuis le début du bail du 01.07.13 jusqu'au 30.06.18 (mois au courant duquel les locataires ont quitté les lieux litigieux) il y a, dès lors, lieu d'appliquer un loyer de 500€/mois au lieu de 650€/mois;

3.2. Quant aux exigences minimales, les troubles de jouissance et la résolution du bail:

1. Les locataires estiment que les bailleurs n'ont pas rempli leurs obligations et qu'ils ont subi des troubles de jouissance pendant une certaine période pour laquelle ils demandent une réduction du loyer à raison de 100€/mois à partir du 01.12.16;

Les parties défenderesses exposent qu'elles ont invité les bailleurs à maintes reprises de remédier aux problèmes rencontrés et dénonces, d'abord oralement, et ensuite par écrit, par eux-mêmes et par des services intermédiaires, mais que les bailleurs n'y ont réservé la moindre suite utile, sauf le chauffe-eau lequel a été acheté vers le 06.10.17, alors qu'au moins dès le courrier du CAFA du 20.11.15 (en lequel le CAFA indiquait déjà que le locataire avait signalé des problèmes dans le logement), soit 2 ans plus tôt, les bailleurs, avaient été invités à effectuer une série non exhaustive de travaux afin de se conformer au Code bruxellois du Logement;

Les locataires ont subi un dégât des eaux survenu en décembre 2016, entraînant en 2017 la chute du plafond en raison de l'inertie des bailleurs;

En résumé, les parties défenderesses fondent en fait leur demande sur la non-exécution fautive des obligations des bailleurs et le fait que le bien ne correspondait pas aux exigences minimales et qu'elles subissaient les désagréments auxquels les bailleurs n'ont remédié pendant des années, alors qu'elles payaient un loyer important;

Elles invoquent l'exception d'inexécution et précisent, à juste titre, qu'en matière de contrats synallagmatiques, l'exception d'inexécution est un principe général de droit (Cass. (1ère Ch.), 6 mars 1986, R.C.J.B, 1990, p. 559, note) et que conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation: « Dans un contrat synallagmatique, chaque partie qui prouve que son cocontractant est resté en défaut d'exécuter ses engagements contractuels a la possibilité, eu égard à l'interdépendance des engagements réciproques, de suspendre l'exécution de son propre engagement et d'en reporter l'exécution tant que la partie adverse ne satisfait pas à ses propres engagements. Le principe général du droit relatif à l'exception d'inexécution permet au contractant de procéder, sans l'intervention du juge, à la suspension de l'exécution de ses propres engagements. Le juge est tenu d'examiner si la partie qui invoque l'exception d'inexécution prouve que son cocontractant est resté en défaut d'exécuter son engagement synallagmatique et si l'exception n'a pas été invoquée en dehors des limites de l'interdépendance des obligations réciproques ». (Cass. 24.09.2009, C.080346.N/1);

A défaut d'exécution des travaux nécessaires, les parties défenderesses réclament (outre la réduction du loyer excessif à 500€/mois), un dédommagement de 100€/mois pour les troubles de jouissance rencontrés et constatés, et ce pour la période du 01.12.16 au 08.06.18, d'autant plus que l'affirmation des bailleurs qu'ils n'étaient pas au courant des désagréments rencontrés n'est pas correcte;

2. Les bailleurs, par contre, estiment pouvoir affirmer que le trouble (sinistre d'eau), dont ils ont été avisé en décembre 2016, «résultait d'une erreur de branchement d'un tuyau de lave-vaisselle par l'occupant de l'appartement se situant au-dessus de celui loué par les locataires» et qu'ils ne seraient «nullement responsables de cette erreur d'un tiers et de ces conséquences»;

Ils soutiennent que «Cela étant, dès qu'ils ont été mis au courant, ils ont contacté leur compagnie d'assurances et invité les responsables à intervenir» et qu'ils se sont rendus sur les lieux en décembre 2016 et y ont effectué des réparations. Les parties défenderesses contestent que des réparations ont été effectués en décembre 2016;

Ils soutiennent qu'«ils n'ont plus reçu aucune doléance de leurs locataires jusqu'au 13 juin 2017, date à laquelle ils ont reçu un nouvel appel du délégué du Service communal d'Hygiène les informant qu'une partie du plafond se serait écroulé en raison du non-traitement du sinistre de décembre 2016»;

Ils soutiennent encore que si des troubles importants avaient dû exister, qu'il appartenait aux locataires de les en aviser et que les locataires auraient pris des dispositions pour quitter le bien à l'issue des 3 premières années du bail, la durée initiale expirant le 30.06.16;

Ils exposent aussi que le loyer ne peut être réduit que de 100€/mois pour troubles de jouissance à partir du 01.06.17;

3. Force est pourtant de constater, d'une part, que les bailleurs avaient déjà été mis en demeure par recommandé du 20.11.15 du Service CAFA (- en lequel le CAFA indiquait que le locataire avait déjà signalé des problèmes dans le logement -) de remédier à une série de manquements rencontrés et constatés (pièce 2 des parties défenderesses) afin de se conformer au Code bruxellois du Logement et, d'autre part, que le dégât des eaux ne s'est produit qu'en décembre 2016, soit 6 mois après l'expiration du bail initial;

Par ailleurs, en application de l'art. 1184 du Code civil, les locataires avaient le choix d'exiger des bailleurs de remédier aux problèmes rencontrés, plutôt que de demander la résolution du contrat de bail avec dommages et intérêts;

Ce même principe était déjà repris à l'art. 2, al. 6 de la loi du 20.02.1991, encore en vigueur au moment des demandes des parties défenderesses de remédier aux problèmes rencontrés:
«Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.»;

Entre-temps, l'art. 219 du Code bruxellois du Logement, entré en vigueur le 01.01.18, dispose au sujet de l'«Etat du bien loué» (nous soulignons):

« § 1er. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

§ 3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement. »;

Etant donné que les parties défenderesses, seules parties habilitées à faire et d'ailleurs obligées à faire le choix, avaient invité leurs bailleurs à résoudre les problèmes structurels dans leur immeuble, ils avaient fait le choix, dans un premier temps, d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité, plutôt que de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts, mais le trouble de jouissance a perduré en raison de l'inertie des bailleurs;

En effet, malgré une série de courriers et appels ((au moins) entre le 20.11.15 (mise en demeure du CAFA) et le 13.06.17 (appel de Monsieur [REDACTED]), les bailleurs ne démontrent aucunement y avoir réservé la moindre suite: il n'ont pris la moindre initiative pour s'inquiéter des traces d'infiltrations au niveau du plafond de la cuisine, ni des moisissures sur le mur de la baignoire qui se situe dans la cuisine, ni quant à la chaudière qui dysfonctionnait, ...;

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.*»;

La façon dont les bailleurs ont procédé, est regrettable, dans la mesure où ils n'ont pas rempli leurs obligations, alors qu'ils ont pourtant certaines obligations à respecter, telles que prévues au Code du Logement Bruxellois, norme régionale, et à l'art. 1719 du Code civil;

Il y a lieu de faire comprendre aux bailleurs, qui s'obstinent vainement à nous convaincre de leurs



droits, sans aucun respect des droits d'un locataire, qu'il y a certaines dispositions légales à respecter;

L'art. 223 du Code bruxellois du Logement, applicable aux baux en cours au 1^{er} janvier 2018, lequel a intégré les articles (abrogés) 1755 et 1720, al. 2 du Code civil, dispose au sujet des «*Réparations et entretien*» que:

«§1er. Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telle par l'usage des lieux.

§2. Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires.

§3. Le Gouvernement établit une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur.»;

L'Arrêté du 23.11.17 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, entré en vigueur le 01.01.18, a instauré une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur, visé à l'article 223 du Code du Logement et il dispose ce qui suit:

« En matière de baux à habitation, sont à charge du propriétaire/bailleur:

Les grosses réparations;

- *les réparations de gros entretien, c'est à dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou des travaux de menu entretien;*
- *l'obligation, en cours de bail, d'entretenir l'immeuble en bon état, c'est-à-dire d'y faire toutes les réparations qui s'imposent et qui sont une conséquence directe de son obligation de principe de procureur au preneur l'entière et complète jouissance de la chose louée;*
- *.... » ;*

Les bailleurs ne peuvent contester raisonnablement 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;

Il y a lieu de rappeler aux bailleurs 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 les 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;*

En son rapport du 07.11.17, listant les constats et les travaux à effectuer après sa visite du 27.09.17, la DIRL mettait les bailleurs en demeure au sujet de certaines exigences de sécurité élémentaire au niveau de l'installation électrique dangereuse (anciens disjoncteurs non protégés, circuits électriques non répertoriés) et de l'installation de gaz dangereuse (flexible de raccordement de la cuisinière

vétuste et non conforme, insuffisance d'amenée d'air, ...) et du plafond effondré et des châssis en mauvais état et de l'absence de détecteurs de fumée et au sujet des exigences d'équipement élémentaire au niveau des installations électriques et des installations sanitaires et du point d'eau potable et du compteur électrique (pièce 9 des parties);

Les manquements relevés par le Service CAFA et par la DURL, aussi bien au niveau de la sécurité et de la salubrité, qu'au niveau des exigences d'équipement élémentaire, ne peuvent être dues à la manière dont le bien a été occupé et démontrent qu'il s'agit de problèmes structurels, existants depuis le début du bail (anciens disjoncteurs non protégés, circuits électriques non répertoriés, flexible de raccordement de la cuisinière vétuste et non conforme, insuffisance d'amenée d'air, ...), hormis le dégâts des eaux qui s'est produit ultérieurement en décembre 2016 et l'effondrement du plafond qui s'en est suivi en 2017;

Il ne peut, dès lors, être contesté que, dès la mise en location, le bien ne correspondait pas aux normes de sécurité, de la salubrité et des exigences d'équipement élémentaires, reprises au Code bruxellois du Logement;

Les photos, jointes aux rapports du CAFA du 08.05.17 et de Monsieur [REDACTED] du 26.06.17 (pièces 12 et 5 des locataires) viennent corroborer les constatations et la situation ne peut être qualifiée que de dangereuse. De plus, n'ayant remédié aux traces d'infiltrations en décembre 2016, le plafond est tombé en juin 2017. Il s'agissait manifestement de troubles de jouissance;

En outre, les bailleurs maintiennent leur discours comme quoi ils n'étaient responsables des dégâts dans l'appartement loué aux parties défenderesses et elles n'indiquent pas sur quoi elles se basent pour tenir ces propos;

Ils estiment qu'il incombait aux locataires de s'arranger avec les locataires du 2ème étage, alors qu'il leur avait été signalé par monsieur [REDACTED] que c'était l'assurance de l'immeuble qui devait être informée. Force est de constater que les bailleurs ne démontrent aucunement avoir informé leur assurance, ni avoir reçu un quelconque refus d'intervention de celle-ci;

Plus même, les locataires ne pouvaient procéder à l'éventuelle réparation unilatérale vu qu'ils pouvaient ainsi empêcher les bailleurs d'obtenir l'intervention de leur assureur;

Les bailleurs n'apportent pas la moindre preuve (art. 1315 du Code civil et art. 870 du Code jud.) de leur affirmation que le trouble «résultait d'une erreur de branchement d'un tuyau de lave-vaisselle par l'occupant de l'appartement se situant au-dessus de celui loué par les locataires», ni du fait qu'ils se seraient rendus sur les lieux en décembre 2016 pour y effectuer des réparations ;

Par ailleurs, la situation est en infraction avec l'art. 1719 du Code civil, lequel énonce que (nous soulignons):

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. »

Le bailleur doit délivrer et maintenir son bien en conformité avec les 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 les normes fédérales et régionales;

Tout logement, mis en location, doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement et cette obligation incombe aux bailleurs: ils sont responsables des travaux destinés à mettre le bien loué en conformité avec ces exigences élémentaires;

Les locataires invoquent l'exception d'inexécution et il ressort de ce qui précède qu'ils pouvaient invoquer l'exception d'inexécution vu l'état du bien;

«Lorsqu'une certaine carence dans le chef d'un bailleur est susceptible de provoquer des troubles de jouissance dans le chef d'un locataire, il appartient au juge d'apprécier sur base des constatations si la gravité des manquements du propriétaire justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Cass. 14.03.1991, Pas., I, p. 653). Il faut que le manquement du bailleur soit vraisemblable. Il ne peut s'agir d'une simple allégation même suivie d'une mise en demeure.» (Y. MERCHERS, Les baux, le bail en général, Bruxelles, Larcier, 2^{ème} éd. 1997, p. 182, n° 180);

En outre, « ... l'exception d'inexécution ne nécessite pas de mise en demeure préalable du débiteur fautif. Mais l'exception ne paraît en tout cas pouvoir être valablement invoquée que si le débiteur est complètement informé de son obligation;... » (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, I, Les baux en général, in Nouvelles, Bruxelles, Larcier, 1964, p. 258, n° 400);

Dans le cas d'espèce, il est démontré que les parties demandresses, en tant que bailleurs, étaient informées des problèmes structurels rencontrés, au moins par les rapports du CAFA du 20.11.15 et de la DIRL du 07.12.17 (pièces 3 et 9 des parties défenderesses) et du 27.09.17 des Equipes Populaires de Bruxelles (pièce 4 des bailleurs);

«Aussi bien l'exception d'inexécution ne peut être valablement invoquée que si elle respecte diverses conditions. Pour être admise, elle exige que la créance de l'excipiens soit certaine et exigible, que la défaillance dont il se prévaut soit imputable à son cocontractant, que l'exception ne soit pas invoquée contrairement à la bonne foi; » (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, I, Les baux en général, in Nouvelles, Bruxelles, Larcier, 1964, p. 257, n° 400);

Dans le cas d'espèce, l'exception d'inexécution remplit ces conditions et il y a lieu de faire droit à la demande des locataires en diminution de 100€/mois du loyer en raison des troubles de jouissance rencontrés du 01.12.16 jusqu'à leur départ en juin 2018, les troubles de jouissance ayant été fort pénibles après le sinistre du mois de décembre 2016;

3.3. Quant aux circonstances du congé du 23.10.17 donné par les bailleurs, que les locataires estiment irrégulier et leur demande en paiement d'une indemnité équivalente à 18 mois de loyer:

1. Par lettre recommandée du 23.10.17, les parties demandresses ont notifié un «*préavis pour*



travaux de rénovation et de mise en conformité» de 6 mois, prenant cours le 23.10.17 pour arriver à échéance en date du 23.04.18;

Les parties défenderesses, les locataires, estiment que le préavis du 23.10.17 est irrégulier;

Le 23.10.17, en application de l'art. 3, § 3 de la loi du 20.02.1991 sur les baux relatif à la résidence principale du preneur et entre-temps en application de l'art. 237 du Code bruxellois du Logement (en vigueur depuis le 01.01.18), le bailleur avait et a la possibilité de mettre fin au bail quand il a l'intention de faire des travaux importants, et ce à l'expiration du premier et du second triennat:

En effet, l'ancien art. 3, § 3 de la loi du 20.02.1991 sur les baux relatif à la résidence principale du preneur et l'actuel art. 237, § 3 du Code bruxellois du Logement disposent que (nous soulignons): « § 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

1° respectent la destination du bien loué telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ;

2° affectent le corps du logement occupé par le preneur, et ;

3° soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation du bail, la restitution effective du bien loué par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée. »;

Cependant, il faut observer que ce préavis n'a pas été donné en bonne et due forme: il n'a pas été notifié à la fin ni du premier, ni du second triennat et il n'est, dès lors, pas conforme à la loi: le bail avait pris cours le 01.07.13 et les parties n'y ayant mis fin à la fin du bail initial de 3 ans, le bail était réputé conclu pour une période de 9 ans;

Par ailleurs, le bailleur doit fournir des explications quant aux travaux envisagés et doit, après le départ du locataire et à sa demande, lui communiquer les documents justifiant la réalisation des travaux, conformément aux prescriptions légales;

Il faut toutefois observer que les bailleurs n'ont jamais donné la moindre description des travaux envisagés, ni de leur coût, même pas en la présente procédure;

2. Les parties demanderesses tentent actuellement de prétendre que le renon avait aussi été donné en raison du non-respect des accords du 27.09.17 et des arriérés de loyers, alors qu'à la lecture dudit renon du 23.10.17, seul le motif des travaux a été invoqué pour justifier le renon et ce en les termes suivants, qui ne laissent aucun doute quant au motif du renon:

«(...) Enfin, j'en arrive à la conclusion qu'au vu de la quantité importante des travaux qu'il y a à faire dans l'appartement (d'après votre plainte), ma décision de vous signifier votre préavis de 6 mois) à dater de ce 23/10/2017, comme le prévoit la loi «préavis pour travaux de rénovation et de mise en conformité».

Vous devrez donc avoir quitté les lieux pour le 23 avril 2018 au plus tard et aucun délai supplémentaire ne sera accordé.

En attendant cette échéance, nous ferons le nécessaire pour effectuer les petites réparations qui vous permettront de jouir plus confortablement de votre logement. En échange vous devrez non seulement verser la somme convenue de 1.875€ dès réception de la présente et continuer de payer un loyer normal. (...);

La lettre du 23.10.17 moyennant laquelle le congé-renon a été donné, ne peut convaincre le tribunal du fait que celui-ci aurait aussi été signifié en raison du non-respect d'un accord du 27.09.17 ou du non-paiement de certains loyers;

S'il y avait quelques arriérés à ce moment-là, qui auraient le cas échéant pu justifier une résolution du bail d'après les parties demanderesses, celles-ci pouvaient s'adresser à la justice de paix, plutôt que de signifier un congé comme elles l'ont fait;

Cet argument précité des parties demanderesses, qui ont la charge de la preuve de ce qu'elles soutiennent, ne peut être retenu comme un motif du congé notifié;

3. Les parties demanderesses prétendent également, qu'à supposer que le congé ne répondait pas aux conditions stipulées par la loi, que la conséquence serait la nullité dudit congé;

a) Cependant, le congé est une acte juridique unilatéral et irrévocable par lequel une partie manifeste sa décision unilatérale de mettre fin au bail, qui ne dépend pas de l'acceptation de l'autre partie et lorsqu'une des parties l'a notifié, elle ne peut plus y renoncer sans l'accord de l'autre partie;

Le Tribunal de céans adhère aux considérations suivantes du juge de paix de Fontaine-l'Évêque en son jugement du 08.08.05 (J.P. Fontaine-l'Évêque, 08.08.05, JLMBi, 2006/09, p. 392, nous soulignons):

« ... le tribunal a rappelé le principe selon lequel le congé est un acte unilatéral et que son auteur ne peut y renoncer sans l'accord de l'autre partie. Sinon, il suffirait au bailleur qui ignorait les conséquences juridiques du congé qu'il a notifié, d'y renoncer pour échapper au paiement de l'indemnité prévue par la loi. Le choix du bailleur de l'une des possibilités que lui offre la loi est irrévocable, même s'il est parfois lourd de conséquences.
(...)

Lorsque le congé est irrégulier, le bailleur ne peut en obtenir la validation pour expulser le locataire. Celui-ci a le droit, ou bien d'exiger son maintien dans les lieux, ou bien de les quitter tout en réclamant l'indemnité forfaitaire prévue (...);

Le bailleur qui donne un congé irrégulier, ne peut retirer celui-ci et le congé notifié en date du 23.10.17 pour le bail ayant pris cours le 01.07.13, est manifestement irrégulier: le bailleur n'a pas seulement pas respecté le moment auquel il pouvait donner un congé pour travaux, mais il n'a pas non plus justifié de leur montant;

Si le bailleur ne respecte pas les conditions du congé qu'il a donné pour travaux (si le bailleur n'exécute pas les travaux ou s'il est ne peut justifier de leur montant), il est tenu au paiement d'une indemnité. Le bailleur ne peut qu'échapper à cette indemnité s'il justifie d'une circonstance exceptionnelle, ce qui n'est pas le cas;

Le contrat a pris fin anticipativement, à l'initiative des bailleurs, et le droit à l'indemnité spéciale est né dès la notification du congé: cette indemnité doit permettre aux locataires de faire face aux frais résultant de leur départ anticipé et de la prise en location d'un nouveau logement (frais de déménagement, constitution d'une garantie locative, ...);

Ce congé pour travaux, lequel n'a pas été donné à la fin du 1^{er} ou du 2^{ème} triennat, doit être assimilé à une résiliation anticipée fautive du bail justifiant la résolution avec indemnité. L'indemnité est fixée forfaitairement à 18 mois conformément à l'art. 237§3 du Code bruxellois du Logement (correspondant à l'ancien l'art. 3 § 3 al. 5 de la loi du 20 février 1991 relative aux baux affectés à la résidence principale du preneur);

b) Attendu qu'il faut observer que le législateur a limité la possibilité de mettre fin au bail de 9 ans sans motif en fixant le délai du congé à respecter, ainsi qu'une indemnité forfaitaire revenant au preneur;

Attendu que, dans le cas d'espèce, le congé sans motif aurait pu être donné pour fin juin 2016 ou pour fin juin 2019, à savoir à l'expiration du premier ou second triennat, et en donnant congé six mois à l'avance, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf ou six mois de loyer au cas où le contrat prenait fin à l'expiration du premier ou second triennat (art. 237 §4 du Code bruxellois du Logement (correspondant à l'ancien art. 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 relative aux baux affectés à la résidence principale du preneur);

Attendu qu'il y a lieu d'attirer l'attention des bailleurs sur le fait qu'il ne serait pas raisonnable qu'un bailleur qui n'a pas respecté ni les conditions, ni le délai de préavis de la loi, bénéficierait d'un traitement plus avantageux qu'un bailleur qui aurait respecté les conditions d'un congé donné sans motif (voyez la note de B. HUBEAU sous le jugement du 31.01.1995 du Tribunal à Liège (Civ. Liège, 31.01.1994, J.J.P. 1994, p. 203));

Attendu que le prescrit de la loi n'a pas été respecté et les bailleurs doivent, dès lors, être condamnés au paiement d'une indemnité de résolution équivalente à 18 mois de loyers (**9.000€**);

3.4. Quant au décompte récapitulatif:

En effet, il y a lieu de faire la distinction entre 2 périodes: celle du loyer exagéré dès la signature du bail (en raison des caractéristiques du bien loué) et celle après le dégâts des eaux en décembre (qui a rendu l'ensemble des troubles de jouissance assurément fort important). Un montant de 4.358,34€ doit être restitué aux locataires:



	<u>loyers payés</u>		<u>loyers réduits dus</u>		<u>trop payé</u>
2013	6 x 650€ =	3.900€	6 x 500€ =	3.000€	
2014	12 x 650€ =	7.800€	12 x 500€ =	6.000€	
2015	12 x 650€ =	7.800€	12 x 500€ =	6.000€	
2016	12 x 650€ =	7.800€	11 x 500€ =	5.500€	
			1 x 400€ =	400€	
2017	6 x 650€ =	3.900€	12 x 400€ =	4.800€	
	2 x 325€ =	650€			
2018	1 x 325€ =	325€	5 x 400€ =	2.000€	
			1 x (400/30 x 8) =	<u>106,66€</u>	
Au total:		<u>32.175€</u>		27.806,66€ =	4.368,34€

3.5. Quant à la demande des bailleurs du paiement de 6.375€ à titre d'arriérés de loyers:

Les parties demanderesses estiment que les parties défenderesses n'ont pas respecté l'accord provisoire du 27.09.17, alors que les parties défenderesses estiment que les parties demanderesses n'ont pas respecté cet accord auquel il était prévu que:

«1) *Le trouble de jouissance est provisoirement estimé à 150 euros par mois, à partir de décembre 2016.*

2) *Le locataire s'engage à payer, dans la semaine, soit pour le 4 octobre au plus tard, la différence entre les loyers impayés (en ce compris celui d'octobre, soit $675 * 5 = 3750$) et la première estimation du trouble de jouissance ($150 * 100 = 1500$ euros), soit 1875 euros.*

3) *Le propriétaire s'engage à venir réparer le chauffe-eau le jeudi 28 septembre»;*

Bien que cet accord n'a pas été signé par les parties, mais qu'elles y font référence, il y a lieu de constater que le premier engagement prévu devait être respecté par les parties demanderesses, à savoir la réparation du chauffe-eau en date du 28.09.17, lequel devait être suivi par un paiement des locataires pour le 04.10.17;

Bien que les parties demanderesses prétendent que l'absence de réparation urgente, soulevé en leur courrier daté du 06.10.17, mais qu'envoyé le 13.10.17 par les parties défenderesses, serait «*en contradiction totale avec les faits*», prétendant qu'ils avaient, «*à cette date*», respecté leur engagement en remplaçant le chauffe-eau, force est de constater que celui-ci n'a été acheté qu'en date du 06.10.17, ce qui ressort de la facture qu'elles déposent (leur pièce 6) et que, dès lors, celui-ci n'a pu être placé en date du 28.09.17, ni avant la date du paiement prévu pour le 04.10.17;

Par leur courrier recommandé et simple du 06.10.17 (envoyé quelques jours plus tard), les parties défenderesses se sont vues obligées d'en encore inviter les parties demanderesses à remédier aux problèmes rencontrés, tout en faisant référence à leur précédent courrier du 22.06.17 et en annonçant que la DIRL avait effectué une visite d'inspection le 27.09.17 et que le paiement du loyer était suspendu en raison des troubles de jouissance vu l'absence de réparations dans l'appartement (pièce 5 des parties demanderesses et pièce 8 des parties défenderesses);

Par ailleurs, il était bien indiqué dans le compte rendu de la réunion du 27.09.17 que le trouble de



jouissance n'était que «*provisoirement*» estimé à 150€/mois, à partir de décembre 2016 et qu'à première vue, le loyer semblait disproportionné par rapport aux caractéristiques de logement et aux valeurs locatives habituelles, avis que les bailleurs ne partageaient pas;

En outre, lors de la visite du 27.09.17 de la DURL, une série de manquements structurels avait encore été constatée;

Compte tenu du décompte récapitulatif précité, il n'y a pas lieu de condamner les parties défenderesses au paiement du moindre arriéré de loyer;

3.6. Quant à l'indemnité de résolution réclamée par les bailleurs pour résolution du contrat de bail aux entiers torts et griefs des locataires:

Les parties demanderesses estiment qu'elles peuvent réclamer un indemnité de 3 mois de loyers en raison d'un important arriéré de loyers qui s'élèverait, selon eux, à la somme de 6.375€;

Les parties demanderesses se retranchent aussi derrière la clause particulière, à savoir la possibilité de résilier le contrat de bail en cas de retard de paiement, mais n'ayant rempli leurs propres obligations, elles ne peuvent exiger des locataires de remplir leurs obligations et une telle clause ne peut bien évidemment pas exonérer les bailleurs de réaliser les travaux qui s'imposaient: ils ont des droits, mais aussi des obligations;

Cependant, tel que précisé ci-dessus, les parties défenderesses ont fait application de l'exception d'inexécution en raison de l'inertie avérée des bailleurs, et ce pendant de nombreux mois;

Il n'y a, dès lors, pas lieu de prononcer la résolution du bail aux torts et griefs des locataires, ni de les condamner au paiement de l'indemnité réclamée;

3.7. Quant à la demande des bailleurs du paiement des provisions pour charges à raison de 300€:

Les parties défenderesses n'ont pas encore pris position à ce sujet-là, les provisions payées n'ayant été reprises dans leur décompte récapitulatif;

Il est réservé à statuer à ce sujet;

3.8. Quant à la libération de la garantie locative de 1.300€:

Vu ce qui précède, il y a lieu d'ordonner la restitution de la garantie locative aux parties défenderesses;

3.9. Quant aux dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure:

Vu ce qui précède, les frais doivent être mis à charge des bailleurs, y compris l'indemnité de procédure. Celle-ci concerne des demandes évaluables en argent et est fixée à 1.320€;



Décision

Le Tribunal, statuant **contradictoirement**,

Déclare les demandes des parties demanderessees recevables, mais non fondées;

Déclare la demande des parties défenderesses recevables et fondée dans la mesure ci-après;

Condamne les parties demanderessees au paiement aux parties défenderesses de:

- la somme de **4.368,34€** à titre de remboursement de loyers trop perçus, tenant compte de la réduction du loyer de 150€/mois à dater de la signature du contrat bail du 01.07.13 pour loyer excessif (déraisonnable) et de l'indemnité de 100€/mois à dater du 01.12.16 pour le trouble de jouissance encouru, et ce jusqu'au départ des locataires en juin 2018;
- la somme de **9.000€** à titre d'indemnité pour préavis contraire à l'art. 237 du Code bruxellois du Logement;
- la somme de **1.300€** à titre de restitution de la garantie locative;

Réserve à statuer quant aux provisions pour charges;

Condamne les parties demanderessees aux dépens, y compris l'indemnité de procédure, taxés jusqu'ores:

dans le chef des parties demanderessees:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| - requête: | 80 € |
| - indemnité de procédure | <u>1.320 €</u> |
| | 1.400 € |

Dans le chef des parties défenderesses:

- | | |
|---------------------------|--------|
| - Indemnité de procédure: | 1.320€ |
|---------------------------|--------|

Déclare le présent jugement exécutoire par provision.

Et le juge de paix a signé avec le greffier délégué.

Le greffier délégué,

Le juge de paix,

