

Condamnons le défendeur à payer au demandeur la somme de 1.000 euros, majorée des intérêts au taux de deux et demi pour-cent l'an du 5 mai 2006 au 23 octobre 2006, et des intérêts judiciaires ensuite jusqu'à complet paiement,

Le condamnons, en outre, aux frais de l'action, liquidés dans le chef du demandeur à la somme de 43 euros, ...

Siég. : M. D. Chevalier. Greffier : Mme N. Morel.  
Plaid. : Mme N. Perles et M<sup>e</sup> M. Cailleau (loco O. Verslype).

J.L.M.B. 07/703

## Justice de paix de Fontaine-l'Evêque

1<sup>er</sup> octobre 2007

### **Baux - Bail à loyer – Logement insalubre – Portée des constats des autorités administratives (avis) – Sanction légale – Nullité du contrat (non) – Résiliation judiciaire (oui).**

*Les constats dressés par les autorités administratives en matière de salubrité des logements ne valent que comme avis et ne s'imposent pas au juge qui statue dans le cadre de relations contractuelles en application de la législation fédérale sur les baux à loyer de résidence principale.*

*Un bien loué qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité n'entraîne pas la nullité du contrat de bail mais permet d'en demander la résiliation judiciaire sur la base de l'article 2 de la loi du 20 février 1991.*

(D. / F.)

...

### **A. Les faits**

Le demandeur est propriétaire d'un immeuble sis ... à 6140 Fontaine-l'Evêque.

Par convention écrite datée du 8 décembre 2005, il a donné ce bien en location à la défenderesse pour une durée de trois années qui a pris cours le 15 décembre 2005 pour expirer le 15 décembre 2008, moyennant un loyer mensuel de 450 euros. Il s'agit de la résidence principale de la défenderesse.

Aucun état des lieux d'entrée n'a été établi (contrairement à ce qui avait été expressément prévu dans le contrat).

Suite à une visite de la division logement du ministère de la Région wallonne du 17 novembre 2006, celle-ci a dressé un rapport qui conclut au caractère « *améliorable – inhabitable* » du bien par ses caractéristiques intrinsèques sur la base des critères fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999.

Ce rapport a été notifié à la défenderesse par courrier du ministère daté du 29 janvier 2007 et une attestation lui a été délivrée « à valoir en matière de droit d'accès prioritaire à un logement social ».

Le 28 février 2007, les services de l'administration communale de Fontaine-l'Evêque ont dressé un rapport qui a conclu au caractère « *insalubre-améliorable* » de l'immeuble et qui relate la déclaration de la locataire selon laquelle elle serait à la recherche d'un logement social ; « elle n'a d'autres remarques à signaler que les problèmes d'humidité ainsi que quelques odeurs provenant de la fosse septique, l'immeuble n'étant pas raccordé à l'égout ».

Quant au propriétaire, il aurait déclaré qu'il ne pouvait entreprendre de travaux tant que l'immeuble était occupé. Des travaux de réparation provisoires des corniches avant et arrière auraient été effectués. L'immeuble aurait été loué à madame F. à sa demande, pour lui faire plaisir. Elle connaissait parfaitement l'état de l'immeuble.

Ce rapport a été entériné par l'arrêté du bourgmestre du 22 mars 2007 qui a déclaré l'immeuble « *insalubre par nature et améliorable* », et qui a été notifié, à la même date, tant à la défenderesse qu'au propriétaire, lesquels n'ont fait allusion à aucun recours.

Aucune interdiction d'occuper n'a été prononcée (voy. l'article 7 du code du logement).

L'arrêté précise que les travaux suivants sont à réaliser « en l'absence de la locataire » :

- a. revoir le réseau électrique et le faire contrôler par un organisme agréé,
- b. supprimer toutes les traces et causes d'humidité,
- c. remplacer et fixer une rampe à la cage d'escalier,
- d. placer un détecteur de fumée

La locataire a cessé de payer le loyer depuis mai 2006.

Le bailleur n'a pas entrepris de travaux.

Des rapports précités, il résulte que l'immeuble est affecté essentiellement par des problèmes d'*humidité* (au rez-de-chaussée), qu'ils résultent d'un phénomène de condensation (importante en cuisine et salle de bains), qu'il s'agisse d'humidité par infiltration dans les maçonneries extérieures (murs arrières des cuisines et WC) et intérieures (pièce avant-droite : murs arrière et latéral) ou encore d'humidité ascensionnelle dans les maçonneries extérieures (à nouveau murs arrières des cuisines et WC) et intérieures (cuisine et WC), outre de l'humidité par infiltration au plafond dans l'angle arrière de la pièce avant-droite.

Les rapports ont relevé le manque d'étanchéité des corniches et/ou zingeries principales et des gouttières des annexes arrières et le manque d'étanchéité des tuyaux de descente d'eaux pluviales (récolte arrière au niveau de l'annexe cuisine et salle de bains).

Il faut cependant y ajouter :

- le plafond fissuré dans la pièce avant-droite
- la défectuosité des châssis avant du rez-de-chaussée et de l'étage
- un problème de conformité de l'escalier et la main-courante
- *l'absence de terre et de différentiel (installation électrique qualifiée de dangereuse)*
- un manque de planéité du sol de la pièce avant-droite et quelques carrelages descellés dans la salle de bains

Les constats dressés en matière de salubrité des logements, par la division logement du ministère de la Région wallonne que le service des travaux d'une commune ne valent qu'à titre de renseignements et ne s'imposent pas, comme tels, au juge qui statue dans le cadre des relations civiles nouées par contrat, en application de la législation fédérale sur les baux à loyer de résidence principale (voy. JULES MALAISE, juge de paix du second canton de Charleroi, in *Ech. Log.*, 2001).

Le rapport de l'enquête mandaté par la Région wallonne précise, à juste titre, que ledit rapport d'enquête ne vaut que comme avis et n'a donc pas la force probante

d'une expertise contradictoire. Il n'a d'ailleurs pas pour vocation première de constituer un mode de preuve pour le locataire ; ce rapport ne s'inscrit pas dans le champ contractuel et sa rédaction poursuit d'autres objectifs.

Le tribunal s'est toutefois rendu sur les lieux.

Au cours de cette descente sur les lieux, la défenderesse a indiqué que des infiltrations d'eaux pluviales s'étaient produites dans le courant du mois d'août 2006, suite à de fortes intempéries, le long du mur arrière de la pièce avant-droite de l'habitation (voy. les rapports précités à ce sujet – pièce identifiée comme « salon » dans le procès-verbal de descente sur les lieux).

Le tribunal a pu constater que le mur en question était encore humide et présentait, çà et là des traces de moisissures.

Des explications qui nous ont été données par les parties, il s'avère que, suite à de fortes intempéries, les eaux pluviales ont ruisselé le long de ce mur au point, selon la locataire, d'inonder la pièce ; ce débordement ou infiltration serait la conséquence de l'état de dégradation de la corniche attenante au mur, recouverte d'un produit « bitumeux ».

Avisé de suite du sinistre par sa locataire, le bailleur est intervenu (en septembre selon lui, en octobre 2006 selon la défenderesse) et a réalisé lui-même des réparations « de fortune » en enduisant de *roofing* le revêtement de la corniche qui s'était craquelé par endroit, après avoir rebouché les fissures les plus importantes.

Le tribunal a pu également constater à cette occasion :

– dans la salle à manger (pièce adjacente à la cuisine) : une tache d'humidité à droite de la fenêtre ; le mur côté cuisine présente une importante tache d'humidité dans l'angle gauche et une tache plus petite vers la droite ; selon le demandeur, l'origine en serait un solin en ciment défectueux au niveau de la couverture du passage latéral contigu à cette pièce. Il dit avoir effectué la réparation qui aurait mis fin aux infiltrations à cet endroit ;

– dans la cuisine, à hauteur d'une armoire murale, une partie du tapis n'est pas solidaire du support mais aucune trace de moisissure n'a été constatée ;

– dans le WC, nos constatations confirment le « diagnostic » d'humidité par condensation.

Un reportage photographique réalisé par nos soins illustre ces constatations matérielles.

## **B. La demande principale**

La demande principale, telle que reprise en termes de conclusions, tend à :

- voir résilier aux torts et griefs de la défenderesse le bail verbal intervenu entre parties au 30 juin 2007 et relatif à l'immeuble situé à Fontaine-l'Evêque, ...,
- voir ordonner l'expulsion immédiate de la locataire,
- la voir condamnée au paiement d'une somme de 450 euros par mois à titre d'arriéré de loyer de mai 2006 à juin 2007 inclus, soit 6.300 euros, compte arrêté au 30 juin 2007,
- voir condamner la défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation sur la base de 450 euros par mois jusqu'à la libération effective des lieux,

- voir condamner la défenderesse au paiement d'une somme de 1.350 euros à titre d'indemnité de relocation,
- voir condamner la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

### C. La demande reconventionnelle

La demande, telle que reprise en termes de conclusions, tend à :

- voir dire la demande recevable et fondée et, par conséquent,
- à titre principal, entendre prononcer la nullité du contrat de bail et condamner le défendeur sur reconvention à rembourser à la demanderesse sur reconvention l'intégralité des loyers perçus depuis le 1<sup>er</sup> mars 2006,
- à titre subsidiaire,
  - entendre prononcer la résiliation du bail aux torts du défendeur sur reconvention,
  - entendre dire pour droit que le loyer sera diminué à concurrence de 200 euros par mois, afin qu'il soit porté à la somme mensuelle de 250 euros et ce, à dater du 1<sup>er</sup> mars 2006,
  - entendre dire pour droit que la demanderesse sur reconvention est redevable de la somme de 3.100 euros,
- entendre condamner le défendeur sur reconvention aux entiers frais et dépens de l'instance liquidés à la somme de 438,61 euros,
- entendre ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant tout recours et sans caution.

### D. La décision du tribunal

Dans les conclusions de la défenderesse, on peut lire :

« L'immeuble loué présentait déjà des défauts auxquelles le demandeur avait promis de mettre fin sans délai » mais elle n'en donne aucun détail. « Qu'il y avait déjà des réparations à effectuer au moment de l'entrée dans les lieux, réparations que le demandeur s'était engagé à effectuer mais il n'en fit rien qui puisse éradiquer les causes d'humidité » (*sic*).

Même si, à nouveau, la défenderesse reste évasive, il résulte de ce qui précède que les problèmes d'humidité existaient et étaient connus d'elle dès l'entrée en jouissance. La nature des désordres énumérés plus haut est, du reste, telle qu'il ne pouvait sans doute pas en être autrement.

Il ressort, toutefois, de l'exposé des faits que la défenderesse n'a interpellé le bailleur qu'à la suite du « dégât des eaux » dont elle a été victime au cours de l'été 2006 (voy. *supra*).

Elle verse aux débats le récépissé d'un envoi recommandé destiné au demandeur, daté du 30 août 2006 sans produire la copie de cette correspondance.

En termes de conclusions, elle prétend que, par cette lettre, elle a avisé le bailleur « de la situation » ; à nouveau, même si elle se montre avare de commentaires, on peut raisonnablement penser que le contenu de cette lettre était en rapport avec « l'inondation » accidentelle de la pièce de séjour mais on ignore si, à cette occasion, elle a formulé d'autres griefs.

Ce sinistre survient pourtant environ huit mois après la prise de possession des lieux et [la] demanderesse ne prétend pas avoir adressé d'autres courriers au demandeur que celui qu'elle lui a envoyé [à] cette occasion. Néanmoins, dès le mois de mai

2006, elle avait décidé, de manière unilatérale, d'interrompre le paiement de son loyer, dans son *intégralité* et, depuis lors, elle n'a plus effectué le moindre paiement, à ce titre.

Elle ne prétend pas avoir, d'une manière ou d'une autre, consigné les fonds en attendant l'issue du litige.

Elle a contacté les services de la Région wallonne *postérieurement* au sinistre « dégâts des eaux » déjà évoqué mais elle n'a pris aucune initiative procédurale d'aucune sorte, même après avoir pris connaissance du rapport de la division logement et elle n'a adressé aucune mise en demeure au bailleur d'avoir à effectuer des travaux.

Ce n'est qu'à la faveur de la procédure judiciaire diligentée par ce dernier que, re-conventionnellement, elle a soulevé, à titre principal, *la nullité du contrat* et, qu'à titre subsidiaire, elle a sollicité la résolution du bail aux torts du bailleur.

### La nullité du contrat

La locataire se prévaut de l'article 23 de la Constitution et « des dispositions légales et réglementaires concernant le logement décent ». Elle cite une décision du juge de paix de Grâce-Hollogne du 23 juillet 2002 (*Ech. Log.*, 2002, p. 206).

Le bailleur ... s'en réfère à l'appréciation du tribunal !!

L'article 2 de la loi du 20 février 1991 (tel que modifié par la loi du 13 avril 1997) dispose que :

« *Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.*

» *Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur ... ».*

Compte tenu des désordres qui affectent le bien loué, il ne peut être sérieusement contesté que celui-ci ne répondait pas aux *exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité* dès l'entrée en jouissance du preneur, même si les problèmes d'humidité ont été aggravés par le sinistre survenu au cours de l'été 2006.

La question de savoir si l'article 2 de la loi du 20 février 1991 est d'ordre public ou simplement impératif est controversée (voy. *J.T.*, 30 juin 2007, p. 516, n° 4, consacré à la loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail, notamment la modification apportée à l'article 2 et la confirmation de son caractère *impératif* – consulter les notes, notamment la note 47 à propos de la cause licite de l'obligation ; consulter également la note de LUC THOLOME, in *Ech. Log.*, 2002, p. 209 et suivantes).

Selon la décision vantée par la locataire (J.P. Grâce-Hollogne du 23 juillet 2002), serait nul, de nullité absolue, un contrat de bail relatif à un bien qui ne répond pas aux exigences de la loi en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité au motif que ces dispositions légales seraient *d'ordre public* en raison de ce que l'état de l'immeuble ne permettait pas d'héberger des personnes dans le respect de leur intégrité et/ou de la dignité humaine ; la jurisprudence dont se prévaut la locataire concerne un bien *non améliorable ou un bien améliorable s'il est établi que le propriétaire se trouve dans l'incapacité de procéder aux travaux d'aménagement*. Cette incapacité peut résulter de l'insolvabilité du bailleur, de l'ampleur des travaux ou de leur durée, incompatible(s) avec la poursuite de l'occupation (consulter J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000<sup>1</sup>, et 10 octobre 2000<sup>1</sup>, *J.J.P.*, 2003, p. 60 et suivantes, *Ech. Log.*, 2001).

1. Cette revue, 2001, p. 1263.

Il pourrait aussi s'agir d'un immeuble qui, par son état de décrépitude, est voué à la démolition pure et simple.

La nullité a également été constatée dans le cas où *un permis de location* était requis, les normes régionales relevant de l'ordre public, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (J.P. Arlon, 4 septembre 2001, *Ech. Log.*, 2002, p. 117, qui cite Civ. Nivelles, 27 octobre 2000, *Le Cri*, n° 251 de février 2001, p. 7, et J.P. Tournai, 3 janvier 2001, R.G. 00467, inédit ; voy. aussi J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 513).

La modification législative du 13 avril 1997 a permis de remédier à l'insécurité juridique qui résultait de l'absence de sanction légale et le législateur n'a pas opté pour la nullité (*Le bail de résidence principale*, La Charte, 2006, p. 122) (voy. J.P. Louvain, 15 octobre 2002, *Ech. Log.*, 2003 : le locataire ne peut pas invoquer la nullité mais plutôt la résiliation du bail).

En la présente cause, et même si l'on devait se rallier au courant jurisprudentiel évoqué ci-dessus, encore les conditions ne seraient pas remplies pour qu'il soit fait droit à la demande reconventionnelle en ce qu'elle tend à entendre prononcer la nullité du contrat.

Si le logement doit être considéré comme insalubre, il n'a pas été pour autant déclaré inhabitable. Il ne s'agit pas non plus d'un type de logement qui requiert un permis de location.

La défenderesse, à titre subsidiaire, a fait choix de la seconde branche de l'alternative que lui offre la loi en sollicitant, à bon droit, la résolution du contrat, compte tenu de l'état du bien tel que décrit en détails ci-dessus. Elle ne précise, toutefois, pas à quelle date cette résolution devrait être prononcée.

En conséquence, la résolution interviendra à la date du *30 septembre 2007*.

### L'exception d'inexécution

L'exception d'inexécution, en matière de contrats synallagmatiques, est un principe général de droit (Cass. (1<sup>ère</sup> ch.), 6 mars 1986, *R.C.J.B.*, 1990, p. 559, note). Sa mise en œuvre suppose tout d'abord le respect du principe de proportionnalité entre les manquements imputés au cocontractant, d'une part, et l'inexécution opposée, d'autre part ; qu'il doit, en effet, y avoir un équilibre entre les obligations réciproques non exécutées.

Pour pouvoir prétendre, sous le couvert de ce principe, cesser tout paiement de loyers, le locataire doit être en mesure d'établir que toute jouissance des lieux est devenue impossible ; en toute hypothèse, le preneur doit apporter la preuve de ses griefs quant à la perte de jouissance du bien et ou, à tout le moins, justifier de leur vraisemblance ainsi que de l'imputabilité, fût-elle partielle, de la défaillance à son cocontractant. Il doit établir que sa créance est certaine et exigible (en revanche, il ne doit pas démontrer qu'elle est liquide).

Ensuite, le preneur a l'obligation d'adresser sinon une mise en demeure, à tout le moins un avertissement au bailleur quant à la situation dont il se plaint et qui le priverait partiellement ou totalement de la jouissance du bien loué afin [que] ce dernier puisse prendre les dispositions utiles et nécessaires pour mettre fin au trouble.

Face à l'inertie éventuelle du bailleur, dûment informé de la situation, il appartient au preneur de prendre les dispositions qui s'imposent afin de faire constater les manquements, de préférence de manière contradictoire.

L'exception d'inexécution ne peut se transformer en un acte de justice privée ou être une manière d'échapper à ses obligations.

La défenderesse au principal n'a mis en demeure le bailleur qu'en août 2006 et encore n'a-t-il pas été possible de savoir si son courrier avait pour objet l'ensemble des désordres qui affectent le bien ou uniquement les suites de l'inondation dont elle a été victime à cette époque. Sur le plan procédural, elle n'a entrepris aucune démarche, fût-ce un appel en conciliation. Ce n'est qu'à la faveur de la requête introduite par le bailleur qu'elle a formulé une demande reconventionnelle.

Au vu des éléments dont il dispose, le tribunal considère que, même si la locataire était en droit de se plaindre de divers troubles de jouissance et même si l'immeuble a été déclaré insalubre, en revanche, *le non-paiement de la totalité du loyer depuis mai 2006 constituait une réponse disproportionnée* dans son chef, dès lors que le bien n'était pas inhabitable au point de la dispenser de tout paiement ; elle continue, du reste, de se maintenir dans les lieux, sans bourse délier.

Il résulte de ce qui précède que les conditions de la mise en application de l'exception d'inexécution ne sont pas remplies en l'espèce. Le tribunal est donc d'avis que chacune des parties a manqué gravement à ses obligations contractuelles de sorte que le bail sera résolu à leurs torts réciproques.

### La réduction du loyer

Les dommages et intérêts dont question à l'alinéa 4 de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 peuvent être octroyés sous forme d'une réduction du loyer de nature à compenser le trouble de jouissance subi par le locataire.

La demanderesse sur reconvention estime raisonnablement cette réduction à la somme de 200 euros compte tenu de la superficie affectée par les désordres divers.

Elle fixe le point de départ de cette réduction au 1<sup>er</sup> mars 2006. Le tribunal ne s'explique pas cette date mais il ne lui est pas permis de statuer « *ultra petita* ».

Par ces motifs, ...

Prononçons, aux torts réciproques des parties, à la date du 30 novembre 2007, la résolution du bail relatif au bien sis ... à 6140 Fontaine-l'Evêque.

En conséquence, condamnons la défenderesse au principal à remettre au demandeur au principal l'immeuble litigieux sis à 6140 Fontaine-l'Evêque ..., pour cette dernière date, sinon et faute pour elle de ce faire au plus tard dans le délai d'un mois suivant la signification du présent jugement, autorisons dès à présent et pour lors le demandeur au principal à l'en faire expulser, elle, les siens et tous ceux qui pourraient s'y trouver de son chef, par toutes voies de droit, au besoin même à l'aide de la force publique, et à faire déposer ses meubles et objets mobiliers sur la voie publique à ses frais, risques et périls.

Disons pour droit que le loyer mensuel sera réduit à 250 euros à partir du 1<sup>er</sup> mars 2006.

Condamnons la défenderesse au principal au paiement de la somme mensuelle de (250) euros à titre de loyers, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2006, soit la somme de 19 x 250 euros = 4.750 euros, selon compte arrêté à septembre 2007, sous déduction de toutes sommes que la défenderesse au principal justifierait avoir payées de ce chef, en particulier les échéances de mars et avril 2006.

Condamnons la défenderesse au principal au paiement d'une indemnité journalière d'occupation de 8,33 euros, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007 jusqu'au délaissement complet des lieux et la restitution des clés.

Déboutons les parties du surplus.

Condamnons la défenderesse au principal aux frais non liquidés.

Compensons les indemnités de procédure ...

Siég. : M. D. Rubens. Greffier : Mme F. Bastien.

Plaid. : M<sup>rs</sup> Ch. Lenoir et Y. Losseau (loco V. Cecere).

J.L.M.B. 07/626

## Sommaires\*

---

### Tribunal civil de Namur (1<sup>ère</sup> chambre)

15 octobre 2007

**Baux - Bail à loyer – Dégâts locatifs – Etat des lieux de sortie – Désignation de commun accord d'un expert – Conséquences – Tierce décision obligatoire.**

*Lorsque les parties au contrat de bail désignent un expert de commun accord en vue d'établir l'état des lieux de sortie et d'évaluer les dégâts locatifs de manière contraignante à leur égard, le rapport de cet expert constitue une tierce décision obligatoire qui s'impose à eux<sup>1</sup>.*

J.L.M.B. 07/706

---

### Justice de paix de Fontaine-l'Évêque

24 août 2007

**Baux - Bail à loyer – Congé donné par le bailleur – Irrégularité du congé – Couverture de l'irrégularité – Conséquences – Droit du preneur à l'indemnité forfaitaire.**

*Un congé irrégulier quant à son délai n'est pas nul, ses effets étant reportés jusqu'à la date pour laquelle il aurait dû être donné<sup>2</sup>.*

*La couverture de l'irrégularité du congé par le locataire qui n'exige pas son maintien dans les lieux n'entraîne en soi aucune renonciation à l'indemnité forfaitaire légale.*

J.L.M.B. 07/547

---

### Justice de paix de Fontaine-l'Évêque

30 août 2007

**Baux - Bail à loyer – Congé pour occupation personnelle – Non-respect du délai de préavis – Sanction – Nullité (non).**

*Un congé pour occupation personnelle notifié au mépris du prescrit légal relatif à la durée de six mois du préavis n'est pas nul, mais ses effets sont reportés dans le temps de manière à correspondre aux exigences de la loi.*

J.L.M.B. 07/586

---

\* Toutes les décisions qui nous parviennent sont enregistrées sous une référence J.L.M.B. ... Nous vous rappelons que celles qui sont citées dans les inédits et les sommaires peuvent être commandées in extenso au secrétariat de la rédaction (2,50 € de droit fixe par envoi et 0,50 € la page, majorés de 21% de T.V.A. et des frais de port). Merci de préciser la référence de la J.L.M.B. reproduite sous chaque décision et le numéro de la revue qui la cite.

1. La décision cite : J.P. Rhode-St-Genèse, 9 novembre 2004, J.J.P., 2006, liv. 5-6, 205.

2. La décision cite : *Le droit de résidence principale*, La Charte, 2006, n° 41, et J.P. Tournai, 26 février 2006, J.L.M.B., 2003, p. 1643.