

JE

LE TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE DE NIVELLES

JUGEMENT DU VENDREDI DIX-NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE DIX

T.N° 1018223

Expédition
délivrée à

le
Coût : euros

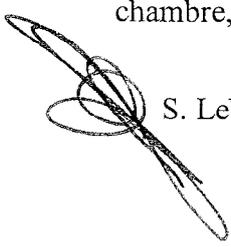
Expédition
Délivrée à

le
Coût : euros

La première chambre de la section civile du tribunal de première instance de Nivelles, où siégeaient :

M. X. Malengreau, vice-président, f.f. de président,
Mme A. Triffaux, juge de complément,
Mme D. Lebeau, juge,
Mme S. Leblicq, greffier,

a rendu et signé le jugement suivant, prononcé en audience publique du 19 novembre 2010, par M. X. Malengreau, vice-président, f.f. de président de chambre, assisté de Mme S. Leblicq, greffier.



S. Leblicq



X. Malengreau

En la cause n° 10/408/A du rôle général :

1)GASTOUT Jean,
domicilié à 1150 Bruxelles, avenue Xavier Henrard, 49,

2)GASTOUT René,
domicilié à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve, rue du Culot, 5,

3)GASTOUT Michel,
domicilié à 1150 Bruxelles, clos des Ormes, 15,

4)GASTOUT Colette,
domiciliée à 1150 Bruxelles, rue au Bois, 559,

5)GASTOUT Philippe,
domicilié à 1200 Bruxelles, rue du Pont Levis, 48,

appelants au principal, intimés sur incident,
originaires : demandeurs originaires, défendeurs sur opposition et sur reconvention,

(-comparaissant par leur conseil Me N. Robert, avocat à 5000 Namur, rue du Collège, 12, plaidant,

contre :

1)DELIENS Martine,

2) VANDENBROECK Thierry

domiciliés à 5377 Noisieux, rue d'Enneilles, 1,

intimés au principal, appelants sur incident,
originaires : défendeurs originaires, demandeurs sur opposition et sur
reconvention,

-comparaissant par leur conseil Me G. Lallemand, avocat à 5580 Rochefort,
avenue de Lorette, 15, plaidant,

& & &

Application des articles 1, 34, 36, 37 et 41 de la loi du 15 juin 1935 ayant été faite, la
première chambre de la section civile du tribunal de première instance de Nivelles a décidé
que :

Vu, en ladite cause 10/408/A du rôle général,

- la requête d'appel déposée le 24 février 2010,

- en copie conforme et avec les pièces de la procédure, le jugement dont appel prononcé sur
opposition le 29 septembre 2009, par le juge de paix du second canton de Wavre, en la cause
09A1105 de son rôle général, ainsi que le jugement dont opposition prononcé par défaut le 7
avril 2009, en la cause 09A464 de son rôle général,

- l'ordonnance rendue le 16 mars 2010, en application de l'article 747 § 1^{er} du Code
judiciaire,

- les conclusions, les conclusions de synthèse, ainsi que les pièces des consorts GASTOUT,

- les conclusions d'appel contenant un appel incident, les conclusions additionnelles et de
synthèse d'appel, ainsi que les pièces de Madame Martine DELIENS et Monsieur Thierry
VANDENBROECK,

Après avoir entendu les parties à l'audience du 22 octobre 2010,

Il est considéré ce qui suit :

En l'absence de signification établie du jugement entrepris, l'appel principal régulièrement
formé est recevable, de même que l'appel incident formé par conclusions.

La demande originaire des consorts GASTOUT, introduite par une requête déposée le 10
mars 2009, avait pour objet d'obtenir diverses mesures relatives à la fin d'un bail d'un
immeuble situé à Walhain-Saint-Paul, rue de la Cruchenère, 41, auquel Madame Martine
DELIENS et Monsieur Thierry VANDENBROECK ont mis fin le 31 décembre 2008, par un
préavis notifié le 26 septembre 2008.

Il est constant que lesdits locataires ont quitté les lieux à la fin du bail en y laissant divers
objets.

Par une lettre recommandée du 13 janvier 2009, Madame Martine DELIENS et Monsieur
Thierry VANDENBROECK ont indiqué que l'accès aux lieux leur avait été refusé par l'un

des copropriétaires la semaine précédente lorsqu'ils s'y sont présentés pour récupérer le reste de leurs affaires.

Aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été établi au moment de la remise des clés et aucun accord n'est intervenu pour y procéder à un autre moment.

Cet état des lieux de sortie n'a pas davantage fait l'objet d'une demande d'une mesure judiciaire.

Par un courrier électronique du 27 janvier 2009, les bailleurs ont indiqué que la meilleure offre obtenue pour l'évacuation des effets personnels des locataires sortants et le nettoyage des lieux était de 850 euros.

Les bailleurs ont constaté dans ce même courrier des dégâts locatifs non contestés à deux marches d'escalier qu'ils ont estimés unilatéralement à 120 euros et à une porte coulissante estimés à 180 euros.

Ils ont fait état, en outre, pour des tuyauteries et radiateurs pris par le gel, d'un montant de 250 euros.

Les bailleurs GASTOUT ont ensuite fait procéder unilatéralement le 3 février 2009 à un procès-verbal d'état des lieux de sortie par un expert immobilier qui, sur la base du procès-verbal d'état des lieux d'entrée du 3 août 2003, a relevé et évalué divers désordres pour un total de 14.917 euros.

Par un jugement rendu par défaut le 7 avril 2009, le premier juge a condamné les locataires sortants DELIENS et VANDENBROECK à payer aux bailleurs GASTOUT 2.100 euros d'arriérés de loyers et 14.917 euros à titre de dégâts locatifs, avec une autorisation d'expulsion et une libération de la garantie locative, en réservant à statuer sur les consommations d'eau et autres charges.

Sur opposition de Madame Martine DELIENS et Monsieur Thierry VANDENBROECK, ledit jugement a été mis à néant par le jugement dont appel du 29 septembre 2009 qui, par voie de dispositions nouvelles, les a condamnés à payer les arriérés de loyers non contestés en actant, à cet égard, une compensation avec la garantie locative, ainsi que la moitié des frais de l'état des lieux de sortie, soit 121 euros, a rejeté une demande d'indemnisation pour la remise en état du jardin et ordonné une mesure d'expertise pour l'évaluation du coût de divers dégâts locatifs.

Les consorts GASTOUT ont formé appel contre ce jugement pour obtenir l'indemnité de 14.917 euros qu'ils sollicitent du chef des dégâts locatifs avec, en outre, une indemnité d'occupation équivalente à cinq mois de loyers, soit 3.500 euros, du fait qu'ils n'ont pu relouer les lieux qu'au mois de mai 2009.

Par ailleurs, les consorts GASTOUT ont constaté, par une lettre de la banque de la Poste en cause et sans contestation, que le compte ouvert à titre de garantie locative a été clôturé, de telle sorte que la compensation retenue par le premier juge est devenue sans objet et que les intimés doivent être condamnés au paiement des arriérés de loyer non contestés en cause qui restent entièrement dus.

Madame Martine DELIENS et Monsieur Thierry VANDENBROECK ont formé un appel incident pour obtenir le rejet de la demande de contribution à l'état des lieux de sortie établi unilatéralement par les bailleurs GASTOUT.

Dès lors que le bail a pris fin le 31 décembre 2008 et que les clés des lieux loués ont été remises aux bailleurs qui, selon les correspondances produites, en avaient repris possession au début du mois de janvier 2009, les locataires étaient tenus de réparer tout dégât locatif persistant après leur sortie, en ce compris le manque de nettoyage ou d'évacuation d'objets laissés dans les lieux.

A cet égard, rien n'obligeait les bailleurs à encore autoriser les locataires sortants à pénétrer dans les lieux pour procéder à des nettoyages ou à des enlèvements qu'ils avaient l'obligation d'effectuer avant la fin du bail.

La preuve de dégâts locatifs doit, par contre, le cas échéant, être rapportée par les bailleurs créanciers éventuels d'une indemnité de ce chef.

Les bailleurs GASTOUT pouvaient, à cet égard, prendre toute mesure utile à la sortie des lieux ou lors de la remise des clés, en convenant du moment et des conditions des constatations contradictoires éventuellement nécessaires, et recourir, au besoin, à une action judiciaire.

En l'espèce, les constatations et évaluations faites unilatéralement plus d'un mois après la fin du bail ne rapportent pas une preuve suffisante des dégâts en cause, de leur ampleur et de leur imputabilité.

En l'espèce, il faut constater que l'état des lieux d'entrée a lui-même été établi de manière particulièrement sommaire avec des descriptions se limitant pour la plupart à une mention « OK ».

En outre, le procès-verbal unilatéral d'état des lieux de sortie semble particulièrement peu crédible en ce qu'il évalue à 14.917 euros des dégâts dont les bailleurs eux-mêmes n'ont fait mention dans un courrier du 27 janvier 2009 écrit en pleine connaissance de cause que pour un montant qu'ils ont eux-mêmes évalué à 1.400 euros au total (850 + 120 + 180 + 250).

Dans les conditions qui précèdent, il n'est pas justifié de mettre à charge des locataires sortants DELIENS et VANDENBROECK les dégradations, ni les montants indiqués uniquement dans ledit procès-verbal, ni une partie du coût de ce procès-verbal lui-même.

Par contre, compte tenu des photographies produites et de l'absence de contestation quant à l'encombrement des lieux persistant après la fin du bail, la somme de 850 euros est justifiée pour indemniser le préjudice causé à cet égard.

Les sommes de 120 et 180 euros prises en compte pour deux marches d'escalier et une porte-fenêtre, évoquées dans le courrier précité du 27 janvier 2009, n'ont pas été contestées dans la réponse de Madame Martine DELIENS et Monsieur Thierry VANDENBROECK.

Ces sommes adéquates sont dues.

En ce qui concerne les dégâts dus au gel dénoncés dans le même courrier, les bailleurs reconnaissent qu'ils sont postérieurs à la fin du bail et ne maintiennent plus leur réclamation à cet égard.

Dans les conditions qui précèdent, le recours à une mesure d'expertise n'est pas utile.

La circonstance que les lieux n'ont été reloués qu'en mai 2009 ne peut être imputée aux locataires sortants à défaut de constatations contradictoires ou, du moins, judiciaires permettant d'établir que les dégâts en cause ne permettraient pas de relouer les lieux un mois après la fin du bail liant les parties.

La demande nouvelle formée à cet égard n'est pas fondée, sauf pour le seul mois de janvier 2009.

Dès lors, les dégâts locatifs justifient, en l'espèce, une indemnité de réparation de 1.100 euros (850 + 120 + 180) qu'il est justifié de majorer d'une indemnité d'un mois d'occupation du fait de la remise en état nécessaire adéquatement fixé à un mois de loyer, soit 700 euros, ce qui fixe à 1.800 euros l'indemnisation due du chef des dégâts locatifs en cause, outre les loyers restant dû de 2.100 euros, soit un total de 3.900 euros.

PAR CES MOTIFS, le tribunal statuant contradictoirement en degré d'appel,

Reçoit les appels principal et incident.

Déclare l'appel principal partiellement fondé comme suit.

Déclare l'appel incident fondé.

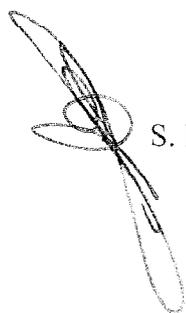
Confirme le jugement dont appel uniquement en ce qu'il a mis à néant le jugement dont opposition et rejeté la demande d'indemnisation pour la remise en état du jardin.

Le met à néant pour le surplus, et émendant,

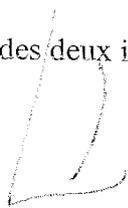
Déclare le surplus des demandes des appelants au principal partiellement fondées comme suit.

Condamne solidairement Madame Martine DELIENS et Monsieur Thierry VANDENBROECK à payer aux appelants au principal GASTOUT une somme de TROIS MILLE NEUF CENTS euros, augmentée d'intérêts moratoires puis judiciaires aux taux légaux successifs à partir du 10 mars 2009 jusqu'au parfait paiement.

Compense les dépens des deux instances.



S. LEBLICQ



D. LEBEAU



X. MALENGREAU



A. TRIFFAUX