



Fiche Jurisprudence <http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des Baux

Permis de location – nullité absolue n° 35

Justice de paix de Wavre, jugement du 29 mars 2001

Les dispositions sur le permis de location revêtent un caractère d'ordre public puisqu'elles touchent à la défense d'un intérêt d'ordre général et que leur non-respect est sanctionné pénalement. Leur violation entraîne la nullité du bail par application de l'article 6 du Code civil. Il convient d'écarter toutes considérations étrangères aux dispositions sur le permis de location et notamment le fait que la loi sur le bail de résidence principale prévoit la résolution en cas de non respect des conditions de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.



Jugement du 29 mars 2001

Attendu que la demande originaire tendait à obtenir :

- La restitution des loyers versés depuis le 1/4/97,
- Le paiement d'une indemnité de 30.000 francs,
- La restitution de la garantie locative,

Attendu que le jugement du 17/6/1999, prononcé par défaut à :

- Prononcé la résolution du bail aux torts et griefs de la défenderesse originaire, demanderesse sur opposition,
- Condamné au paiement de 30.000 frs de dommages et intérêts,
- Autorisé la restitution de la garantie locative.

Attendu que la procédure est régulière ;

Que l'opposition formée par la défenderesse originaire est recevable ;

Attendu qu'actuellement :

La demanderesse sur opposition sollicite :

- Que le jugement prononcé le 17/6/1999 soit mis néant,
- Que la demanderesse originaire, défenderesse sur opposition, soit condamnée à lui payer 8 237 frs à titre de dommages et intérêts pour dégâts locatifs,
- Que la garantie locative soit libérée en sa faveur à concurrence des condamnations prononcées à l'encontre de la demanderesse originaire, défenderesse sur opposition,

La demanderesse originaire, défenderesse sur opposition, sollicite à titre principal

- La nullité de la convention de bail,
- La condamnation de la défenderesse originaire à la rétrocession des loyers depuis le 1/4/1997, soit 325 000 frs,
- La libération de la garantie locative en sa faveur,

A titre subsidiaire

- La résolution de la convention de bail aux torts de la défenderesse originaire, demanderesse sur opposition,
- La condamnation de celle-ci au paiement de 50 000 frs de dommages et intérêts,
- La libération de la garantie locative en sa faveur,

Attendu que suivant bail du 17/31/1997, la demanderesse originaire, défenderesse sur opposition, a pris en location de a demanderesse sur opposition, défenderesse originaire, un studio sis ..., n ..., à Wavre, prenant cours le 1/4/1997 ;

Attendu que la demanderesse originaire invoque que les lieux loués ne répondaient pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité prévues par article 2 de la loi du 20/2/1991, ainsi qu'à celles du décret du 6/4/1995 de la Région wallonne (permis de location), c'est pourquoi elle a quitté les lieux fin mai 1999;

Conditions élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (article 2 de la loi du 20/2/1991):

Attendu que la demanderesse originaire, défenderesse sur opposition, a occupé les lieux depuis avril 1997 sans protestation ;

Qu'elle ne peut rapporter la preuve de la moindre protestation ou mise en demeure avant sa lettre du 30/4/1999 ;

Que la demanderesse originaire ne pouvait plus se prévaloir de l'article 2 (LOUVEAUX, p.99, n°101)

Absence de permis de location

Attendu qu'il est incontestable que la défenderesse originaire, demanderesse sur opposition, donné en location un bien, sans avoir obtenu préalablement un permis de location conformément au décret du 6/4/1995 de la Région wallonne



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des Baux

Permis de location – nullité absolue n° 35

Que ce décret revêt un caractère d'ordre public puisqu'il touche à la défense d'un intérêt d'ordre général (voir VANWYCK — ALEXANDRE M., "L'état général du bien loué, Le bail de résidence principale. 5 années d'application de la loi du 20/2/1991, La Charte, 1996, p.190 et VAN KERCKHOVE J. et VLIES M., JT., 1997, p594) ;

Attendu que ce caractère peut d'autant moins être contesté que le non respect de celui-ci est sanctionné pénalement ;

Qu'il en résulte que sa violation par application de l'article 6 du cc. entraîne la nullité du bail ;

Qu'il convient d'écarter toutes considérations étrangères audit décret et notamment le fait que la loi nouvelle du 13/4/1997 sur les baux prévoit la résolution en cas de non respect des conditions de salubrité, de sécurité et d'hygiène ;

Attendu, enfin, que le permis de location été obtenu (le 31/8/1999) bien après le départ de la demanderesse originaire (fin mai 1999) ;

Attendu que la nullité de l'acte implique que celui-ci est censé n'avoir jamais existé et que chacune des parties soit replacée dans la situation initiale ;

Que la nullité résultant en l'espèce d'une violation de l'ordre public, les adages nemo auditor allegans "et" in pari causa turpitudinis cessat repetitio " ne s'appliquent pas (DE PAGE, t I, n94, pp.124—125) ;

Que les loyers doivent donc être restitués ;

Que, toutefois, la défenderesse originaire, demanderesse sur opposition, considère qu'il lui est dû une indemnité d'occupation pour la période pendant laquelle les lieux ont été occupés par la demanderesse originaire ;

Attendu qu'il est évidemment impossible pour la demanderesse originaire de restituer la jouissance qu'elle a eu des lieux et elle ne peut donc effectivement restituer qu'une indemnité d'occupation (en ce sens VANWIJCK-ALEXANDRE, les baux à loyer après la loi du 13/4/1997, La Charte, 1997. p.1 7, rV4O. Civil Nivelles, 1ère chambre du 27/10/2000, inédit, J.P. Wavre, 4/1/2001, inédit)

Attendu que la demanderesse originaire considère toutefois à titre subsidiaire que compte tenu de l'état des lieux, l'indemnité d'occupation doit être limitée à 6.000 frs par mois ;

Attendu que comme précisé ci-avant, la demanderesse originaire, défenderesse sur opposition, n'a jamais formulé la moindre plainte avant avril 1999 (soit un mois avant son départ) et a toujours payé ses loyers sans réserve ;

Qu'il y a donc lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant du loyer ;

Attendu qu'en ce qui concerne l'indemnité pour dégâts locatifs, un état des lieux contradictoire a bien été dressé le 31/5/1999, qui reprend les dégâts suivants :

- Une grosse tache (sonnette 2 x) ;
 - Une plaque décorative,
 - Une faïence cassée,
 - Deux coups dans le bac de douche,
 - Rideau de douche sale à remplacer.
- Que lesdits dégâts ne sont pas valorisés

Qu'il va lieu de fixer une indemnité de chef 5. 000 frs ex aequo et bono ;

Attendu que la demanderesse originaire, défenderesse sur opposition, réclame condamnation de la défenderesse originaire du paiement de 50 000 frs de dommages et intérêts évalués ex aequo et bono ;

Que le bail se terminait initialement le 31/3/2000
Que la nullité du bail a provoqué le départ de la demanderesse originaire 31/5/1999 ;

Que son préjudice résulte donc de l'anticipation d'un déménagement et des frais d'installation, de dix mois ;

Que le préjudice en résultant peut être évalué ex aequo et bono à 1500 frs ;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des Baux

Permis de location – nullité absolue n° 35

Décompte et compensation judiciaire

Attendu qu'il est du par la demanderesse sur opposition

Dommages et intérêts : 15 000 frs

Dégâts locatifs : -5 000 frs
10.000,frs

PAR CES MOTIFS.

NOUS JUGE CE PAIX.

Statuant contradictoirement et en premier ressort,

Recevons l'opposition et La disons recevable

Disons pour droit que le bail conclu par la partie
demanderesse originaire, défenderesse sur opposition et
défenderesse originaire, demanderesse sur opposition le

17/3/1997 relativement à un studio sis à

Wavre, rue ..., n ... est nul ;

Après compensation judiciaire, condamnons la
demanderesse sur opposition,

défenderesse originaire à payer à la demanderesse
originaire la somme de DIX MILLE FRANCS, à
majorer des intérêts judiciaires

Autorisons la libération de la garantie locative en
faveur de la demanderesse originaire, défenderesse sur
opposition et ce sur simple présentation du présent
jugement ;