

Cour de cassation de Belgique

Arrêt

N° C.24.0273.F

S. Z.,

demanderesse en cassation,

représentée par Maître Gilles Genicot, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Liège, rue de Chaudfontaine, 11, où il est fait élection de domicile,

contre

F. A.,

défendeur en cassation.

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 29 février 2024 par le tribunal de première instance francophone de Bruxelles, statuant en degré d'appel.

Le conseiller Maxime Marchandise a fait rapport.

L'avocat général Philippe de Koster a conclu.

II. Les moyens de cassation

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, la demanderesse présente trois moyens.

III. La décision de la Cour

Sur le premier moyen :

Conformément à l'article 1149 de l'ancien Code civil, les dommages et intérêts dus au créancier sont de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé.

L'article 219 du Code bruxellois du logement prévoit, au paragraphe 2, que 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 et, au paragraphe 3, que, 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, et qu'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.

Il suit de la combinaison de ces dispositions que, lorsque le preneur n'opte pas pour l'exécution des travaux, il n'a droit à des dommages et intérêts que s'il subit un préjudice qui n'est pas réparé par la résolution.

Le moyen, qui repose sur un autre soutènement, manque en droit.

Sur le deuxième moyen :

Quant à la première branche :

En énonçant que, « si la présence de souris dans un logement est incontestablement un fléau, le bailleur n'en est pas automatiquement responsable », qu'« il convient de déterminer si la présence des nuisibles trouve sa cause dans un comportement fautif du locataire [...] ou du bailleur », que « les immeubles voisins étaient inoccupés pendant la période d'occupation des lieux par [la demanderesse], ce qui est une cause vraisemblable de la présence de nuisibles dans les lieux litigieux », que « [le défendeur] démontre avoir fait intervenir une société de dératisation en 2022 », que « l'état des lieux d'entrée atteste d'un logement en bon état général », que « [l'organisme public qui a inspecté le logement] n'a fait aucune remarque d'ordre structurel et n'a souligné que quelques manquements de faible importance, sans aucune mention de la présence de souris », et qu'« il en résulte que [la demanderesse] n'établit pas que la présence de souris résulterait d'une attitude fautive ou d'une négligence [du défendeur] », le jugement attaqué répond au moyen de la demanderesse tiré de l'existence de rongeurs dans le bien loué.

Il n'était pas tenu de répondre, en outre, à l'argument déduit de ce que la preuve de l'intervention d'une société de dératisation ne concernerait que l'atelier du défendeur situé au rez-de-chaussée de l'immeuble comportant le bien loué, qui ne constituait pas un moyen distinct.

Le moyen, en cette branche, ne peut être accueilli.

Quant à la seconde branche :

Le moyen, qui, en cette branche, invoque la violation de plusieurs dispositions légales dont le contenu est différent mais qui ne permet pas de discerner en quoi chacun des articles cités aurait été violé, est imprécis, partant, irrecevable.

Sur le troisième moyen :

Par aucun de ses motifs, le jugement attaqué ne répond aux conclusions de la demanderesse soutenant que la réclamation par le défendeur d'une indemnité de résiliation et de préavis constituait un abus de droit.

Le moyen est fondé.

Par ces motifs,

La Cour

Casse le jugement attaqué en tant qu'il statue sur l'indemnité de résiliation et de préavis et sur les dépens ;

Rejette le pourvoi pour le surplus ;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance du Brabant wallon, siégeant en degré d'appel.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Mireille Delange, président, le président de section Michel Lemal, les conseillers Marie-Claire Ernotte, Maxime Marchandise et Valéry De Wulf, et prononcé en audience publique du douze juin deux mille

12 JUIN 2025

C.24.0273.F/5

vingt-cinq par le président de section Mireille Delange, en présence de l'avocat général Philippe de Koster, avec l'assistance du greffier Lutgarde Body.

L. Body

V. De Wulf

M. Marchandise

M.-Cl. Ernotte

M. Lemal

M. Delange

1^{er} feuillet

REQUETE EN CASSATION

Pour : Mme S. Z.,

demanderesse,

assistée et représentée par Me Gilles Genicot, avocat
à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à 4020 Liège, rue de
Chaufontaine 11, où il est fait élection de domicile,

Contre : M. F. A.,

défendeur.

A Messieurs les Premier Président et Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers composant la Cour de cassation,

Messieurs, Mesdames,

La demanderesse a l'honneur de déférer à votre
censure le jugement prononcé contradictoirement entre les parties le 29
février 2024 par la 8^{ème} chambre, affaires civiles, du tribunal de première
instance francophone de Bruxelles, section civile, statuant en degré d'appel
(R.G. n° 23/3301/A).

2^{ème} feuillet

Les faits et antécédents de la cause, tels qu'ils ressortent des pièces auxquelles votre Cour peut avoir égard, peuvent être brièvement résumés comme suit.

La demanderesse a pris en location auprès du défendeur un appartement situé [...]. Le bail a pris cours le 15 août 2021, pour une durée de trois ans, avec un loyer mensuel de 680 € et une provision pour charges communes de 25 € par mois.

Une garantie locative d'un montant de 1.360 € a été constituée par la demanderesse.

Un état des lieux d'entrée a été réalisé par l'expert G. le 12 août 2021 et cet état des lieux, ainsi que le contrat de bail, ont été enregistrés le 21 septembre suivant.

Le 11 octobre 2022, la demanderesse a notifié au défendeur son renon et a annoncé la libération des lieux au 1^{er} décembre 2022. Dans sa lettre de renon, la demanderesse a écrit : « Comme vous le savez, il y a toujours un problème relatif aux souris présentes dans l'appartement. Ce problème n'a jamais été réglé malgré mes demandes répétées et je constate que mon amie (précédente locataire) souffrait déjà de ce problème (...). Par ailleurs, il n'est pas question d'une quelconque indemnité ni d'un délai de préavis plus long, compte tenu de la situation actuelle. Nous établirons un état des lieux de sortie et vous me restituerez ma garantie locative ».

Le 12 octobre 2022, la demanderesse a écrit au défendeur : « Je trouve ça vraiment incroyable que vous me harceliez à cause de quelques taches dans les escaliers alors que ça fait des mois que je vous parle de ce problème de souris que vous ne réglez pas. Il y avait dans le couloir en bas une souris morte qui était là depuis plus d'un mois. Aujourd'hui, j'ai déplacé les meubles de la cuisine et j'en ai encore trouvé trois mortes. Je retrouve sans cesse des cacas de souris partout, armoires, gamelle de mon chien, etc, je vous ai même dit que la nuit, elle(s) m'empêchai(en)t de dormir à cause du bruit qu'elles font. Je ne peux plus vivre dans ces conditions. Je vous ai adressé un courrier hier, j'espère avoir une réaction très prochainement de votre part ».

Le 16 octobre 2022, le défendeur a répondu à la demanderesse qu'il exigeait un préavis de trois mois et une indemnité de rupture d'un mois. Il lui a également indiqué que, « concernant les souris, vous n'en avez jamais parlé toutefois le problème des souris je le savais par d'autres locataires de l'immeuble où j'ai donné des pièges à souris. Le produit est interdit pour protéger les animaux comme votre chien qui est interdit

dans le bail (article 21) donc si vous avez envie de déménager, c'est votre problème et prenez votre responsabilité ».

Le 27 octobre 2022, la demanderesse a introduit une requête devant le juge de paix du premier canton de Bruxelles afin d'obtenir la nullité du bail et le remboursement des loyers versés, ainsi qu'une indemnité de rupture équivalente à 680 €, exposant notamment que son logement était insalubre et infesté de souris et qu'elle avait été contrainte de quitter les lieux.

3^{ème} feuillet

Le défendeur a introduit par voie de conclusions une demande reconventionnelle poursuivant la condamnation de la demanderesse au paiement d'un montant de 705 € à titre d'arriérés de loyer, de 296 € à titre d'arriérés d'indexation, de 931 € à titre d'indemnité pour les dégâts locatifs et de 2.217,96 € à titre d'indemnité de résiliation.

Le 29 novembre 2022, l'expert G. a réalisé l'état des lieux de sortie et estimé les dégâts locatifs à 911 €. Il a acté la remise des clés à cette même date.

Le 23 février 2023, à la suite d'une visite des lieux effectuée le 30 janvier, la direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) a mis le défendeur en demeure de réaliser les démarches et travaux nécessaires à la levée des infractions constatées, dans un délai de 12 mois sous peine que le logement soit frappé d'une interdiction de mettre le bien en location. Ces infractions visaient des problèmes de fermeture de porte, d'identification des disjoncteurs sur le tableau électrique privatif et de ventilation dans la salle de douche.

Par un jugement du 9 juin 2023, le magistrat cantonal, après avoir constaté que le bail avait pris fin le 31 octobre 2022 et considéré « que la fin du bail s'est imposée suite à l'état épouvantable dans lequel les lieux se trouvent », a condamné le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 680 € « à titre d'indemnité contractuelle pour non-respect par (le défendeur) de son obligation de livrer les lieux loués dans un état convenable ».

Il a également autorisé la demanderesse à percevoir la garantie locative et a dit la demande reconventionnelle du défendeur recevable mais non fondée.

Le 27 juin 2023, le défendeur a interjeté appel de cette décision. La demanderesse a formé appel incident par voie de conclusions.

Le jugement attaqué dit l'appel principal recevable et fondé et, mettant à néant le jugement entrepris, dit les demandes principales

originaires de la demanderesse recevables mais non fondées, constate que le bail a pris fin le 29 novembre 2022 et condamne la demanderesse au paiement des sommes de 705 € à titre d'arriérés de loyer et de charges, de 296,60 € à titre d'arriérés d'indexation, de 911 € à titre de dégâts locatifs, de 121 € à titre de frais d'expertise et de 2.217,96 € à titre d'indemnité de résiliation et compensatoire de préavis.

Il ordonne par ailleurs la libération de la garantie locative en faveur du défendeur, en apurement partiel des condamnations précitées, dit l'appel incident de la demanderesse recevable mais non fondé et condamne celle-ci aux dépens des deux instances.

La demanderesse a l'honneur de faire valoir les moyens de cassation suivants à l'encontre de cette décision.

COPIE NON CORRIGÉE

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Dispositions violées

- les articles 4, § 1^{er}, 2^o, et 219, §§ 2 et 3, de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, dans leur version établie par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation ;
- l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, avant son abrogation par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2023 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;
- les articles 1147, 1149, 1150 et 1151 de l'ancien Code civil.

Décision critiquée

Le jugement attaqué dit les demandes principales originaires de la demanderesse non fondées et l'en déboute, dit en revanche fondées les demandes reconventionnelles du défendeur, condamne la demanderesse à lui payer les sommes de 705 € à titre d'arriérés de loyer et de charges, de 296,60 € à titre d'arriérés d'indexation, de 911 € à titre de dégâts locatifs, de 121 € à titre de frais d'expertise et de 2.217,96 € à titre d'indemnité de résiliation et compensatoire de préavis, ordonne la libération de la garantie locative en faveur du défendeur, en apurement partiel desdites condamnations, dit non fondé l'appel incident de la demanderesse et la condamne aux dépens des deux instances.

Il dit en particulier non fondée la demande de la demanderesse de condamnation du défendeur du chef de la violation de ses obligations, déduite d'un défaut de conformité de la ventilation de la salle de douche aux normes instaurées par le Code bruxellois du logement en matière de sécurité et de salubrité et de la présence de boursoufflures liées à l'humidité dans cette même salle de douche, pour tous ses motifs réputés ici intégralement reproduits et, spécialement, pour les motifs que :

« Les manquements contractuels [du défendeur]

[La demanderesse] soutient que [le défendeur] aurait manqué à ses obligations contractuelles de délivrance et d'entretien des lieux loués, en ce que ceux-ci ne seraient pas conformes aux exigences de salubrité et d'habitabilité, prévues dans le Code bruxellois du logement. Elle invoque également la garantie d'éviction et considère que [le défendeur] n'aurait pas rempli son obligation de fournir la jouissance paisible des lieux.

5^{ème} feuillet

Elle invoque, plus précisément :

- *des boursouffures dans les murs liées à l'humidité ;*
- *la présence de souris.*

[Le défendeur] conteste l'existence des boursouffures et soutient que la présence de souris ne peut lui être imputée.

L'existence de boursouffures dans les murs n'est objectivée par aucune pièce du dossier de [la demanderesse].

L'état des lieux d'entrée n'en fait pas mention. L'état des lieux de sortie non plus.

Si le rapport de la DIRL indique une intervention nécessaire au niveau de la ventilation dans la salle de douche, il ne peut être déduit l'existence de boursouffures dans les murs, dont il n'est nullement fait état.

A supposer que la présence de boursouffures eût été établie, [la demanderesse] ne démontre pas que celles-ci engendreraient un manquement dans le chef du bailleur à ses obligations de délivrance et d'entretien, ni qu'elles entraveraient une jouissance paisible des lieux.

L'obligation de délivrance n'impose pas que les lieux soient mis à disposition à l'état neuf et exempts de la moindre irrégularité. La chose doit être délivrée dans un bon état général compte tenu de l'usage pour lequel elle a été louée, soit qu'il s'agisse d'un usage contractuellement convenu, soit qu'il s'agisse d'un usage évident compte tenu de la configuration des lieux.

[La demanderesse] n'établit pas en quoi la présence éventuelle de boursouffures dans les murs – pour rappel non démontrée – rendrait les lieux loués impropres à leur occupation en tant que logement.

Le moyen n'est pas fondé.

[...]

[La demanderesse] postule à titre subsidiaire la nullité du contrat de bail pour non-conformité du bien avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité prévues par le Code bruxellois du logement.

La législation relative aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité est d'ordre public.

La Cour de cassation, se prononçant à l'égard de normes urbanistiques, a considéré que "le caractère d'ordre public desdites normes n'oblige pas pour autant le juge à prononcer la nullité absolue du bail" (Cass. 6 janvier 2022, www.cass.be). Il en résulte que tout manquement à ce type de norme n'emporte pas automatiquement la nullité de la convention.

Dans son arrêt du 7 novembre 2019, la Cour de cassation a décidé que "si le caractère illicite d'un contrat est ou peut être annulé, de telle façon que l'objectif poursuivi par la loi est ou peut être atteint, le contrat persiste alors. Il s'agit en l'espèce d'un contrat ayant pour objet la construction d'un bâtiment d'habitation en contrariété avec les prescriptions urbanistiques tandis qu'il pourrait être remédié à l'infraction en matière d'urbanisme et que l'infraction en matière d'urbanisme peut être régularisée. En vertu des articles 6 et 1108 du Code civil, un contrat ayant un objet illicite est nul. Un contrat a un objet illicite s'il oblige à une prestation interdite par une loi d'ordre public ou s'il est contraire aux bonnes mœurs. Sauf si la loi s'y oppose, le contrat reste en vigueur si son illicéité est ou peut être supprimée" (Cass., 7 novembre 2019, R.G. C.19.0061.N, www.juportal.be).

6^{ème} feuillet

En l'espèce, le tribunal relève que :

- *le bien loué a été donné en location à usage d'habitation,*
- *23 février 2023, la DIRL a relevé diverses infractions aux normes obligatoires du Code bruxellois du logement,*
- *ces manquements aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité étaient minimes et le bailleur pouvait aisément y remédier,*
- *[la demanderesse] ne démontre nullement le préjudice subi en raison des infractions telles que constatées par la DIRL,*
- *la présence de souris n'est pas renseignée sur le rapport de la DIRL,*
- *la cause de la présence de ces nuisibles ne peut être imputée au bailleur, ainsi que décidé ci-avant.*

Il en résulte que la demande de nullité du contrat est non fondée, ainsi que la demande de restitution des loyers qui en découle ».

Griefs

Aux termes de l'article 4, § 1, 2°, du Code bruxellois du logement, les logements « doivent respecter les exigences suivantes : [...] l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement ».

Sur la base de l'habilitation qui lui a été accordée par l'article 4, § 2, du même code, le gouvernement bruxellois a adopté, le 4 septembre 2003, un arrêté déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements dont l'article 3, §§ 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 5, dispose que :

« L'exigence de salubrité élémentaire prescrite par l'article 4, § 1^{er}, 2^o, de l'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement, comprend des normes minimales relatives à l'humidité, aux parasites, à l'éclairage et à la ventilation.

[...]

En ce qui concerne l'exigence de salubrité portant sur la ventilation, les locaux habitables du logement ainsi que les salles de bain, salles de douche, cabinets de toilette ou WC doivent disposer d'une ventilation de base, réalisée :

- 1^o soit, par une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur ;
- 2^o soit, par une évacuation de l'air vicié réalisée par un orifice obturable donnant sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur ;
- 3^o soit, par une évacuation mécanique de l'air vicié, réalisée par un ventilateur électrique en bon état de fonctionnement, donnant directement sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur.

7^{ème} feuillet

Dans les cas visés aux 2^o et 3^o, le débit de ventilation nominal minimum est de 75 m³/heure pour un living, de 50 m³/heure pour une cuisine, pour une salle de douche ou une salle de bain, et de 25 m³/heure pour une chambre à coucher, et pour un WC ou un cabinet de toilette ».

Il résulte des §§ 1^{er} et 2 de l'article 219 du Code bruxellois du logement que « le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce », que « 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 » et que « cette condition s'apprécie à tout moment ».

Et, en vertu du § 3 de ladite disposition :

« 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 ».

Sur ces bases, la demanderesse sollicitait à titre principal la confirmation du jugement entrepris et la condamnation du

défendeur à des dommages et intérêts à titre d'indemnité pour inexécution de ses obligations contractuelles.

Dans ses conclusions de synthèse d'appel (pp. 7 et 10), elle faisait valoir que le rapport de la direction de l'inspection régionale du logement démontrait clairement que « la ventilation de la salle de bain n'est pas conforme et n'est pas suffisante », en manière telle que « le bien ne répondait pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements de sorte que [le défendeur] n'a pas rempli son obligation de délivrance ».

Elle en voulait pour preuve que, dans ledit rapport consécutif à sa visite des lieux loués du 30 janvier 2023 (pièce jointe n° 2), la direction de l'inspection régionale du logement avait constaté que « la salle de douche ne dispose pas d'une ventilation de base. En effet, la grille présente dans le plafond débouche sur la cage d'escalier et non sur l'air extérieur » et assigné au défendeur, à titre de « travaux et démarches à réaliser », la charge de « pourvoir la salle de douche d'une ventilation de base conforme à l'article 3, § 5, de l'AGRBC du 04/09/03 consistant en : * une fenêtre ouvrante donnant sur l'air extérieur, * ou une évacuation de l'air vicié réalisée par un orifice obturable donnant sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur, * ou une évacuation mécanique de l'air vicié, réalisée par un ventilateur électrique en bon état de fonctionnement, donnant directement sur l'air extérieur ou sur un conduit en contact avec l'air extérieur. L'orifice en façade doit être pourvu d'une grille extérieure destinée à prévenir l'invasion par des insectes, oiseaux ou rongeurs. Si l'une des deux dernières options est choisie, un apport d'air frais équivalent au débit d'air évacué doit être assuré par la pose d'une grille de ventilation ».

Le jugement attaqué relève que « *le rapport de la DIRL indique une intervention nécessaire au niveau de la ventilation dans la salle de douche* ».

8^{ème} feuillet

Il constate ainsi que les lieux loués par le défendeur à la demanderesse n'étaient pas conformes aux exigences de salubrité posées par les articles 4, § 1^{er}, 2^o, du Code bruxellois du logement et 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, dispositions qui, précise-t-il à bon droit, sont d'ordre public.

Pareil défaut de conformité – la DIRL constatant que la salle de douche ne disposait pas d'une « ventilation de base » – emporte *ipso facto*, en vertu des articles 4 et 219 du Code bruxellois du logement et selon l'option choisie par le locataire, la condamnation du propriétaire à exécuter les travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité ou au paiement de dommages et intérêts, sauf dans les hypothèses – que le

jugement attaqué ne constate pas et que le défendeur n'alléguait d'ailleurs pas – où le locataire serait à l'origine de cette absence de ventilation de base ou que celle où la carence constatée aurait pris naissance après son départ.

Le jugement attaqué qui, tout en relevant qu' « *une intervention [était] nécessaire au niveau de la ventilation dans la salle de douche* » de l'appartement loué par la demanderesse, et en constatant que, le « *23 février 2023, la DIRL a relevé diverses infractions aux normes obligatoires du Code bruxellois du logement* » visées au moyen, déboute néanmoins la demanderesse de sa demande aux motifs que « *l'obligation de délivrance n'impose pas que les lieux soient mis à disposition à l'état neuf et exempts de la moindre irrégularité* », que « *ces manquements aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité étaient minimes et le bailleur pouvait aisément y remédier* » et que « *[la demanderesse] ne démontre nullement le préjudice subi en raison des infractions telles que constatées par la DIRL* », viole, partant, les articles 4, § 1^{er}, 2^o, et 219, §§ 2 et 3, de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 et, par voie de conséquence, les articles 1147, 1149, 1150 et 1151 de l'ancien Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Dispositions violées

- les articles 4, § 1^{er}, 2^o, et 219, §§ 2 et 3, de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, dans leur version établie par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation ;
- l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, avant son abrogation par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2023 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;

9^{ème} feuillet

- les articles 1147, 1149, 1150, 1151 et 1315 de l'ancien Code civil ;
- l'article 8.4 du Code civil ;
- l'article 870 du Code judiciaire ;

- l'article 149 de la Constitution.

Décision critiquée

Le jugement attaqué dit les demandes principales originaires de la demanderesse non fondées et l'en déboute, dit en revanche fondées les demandes reconventionnelles du défendeur, condamne la demanderesse à lui payer les sommes de 705 € à titre d'arriérés de loyer et de charges, de 296,60 € à titre d'arriérés d'indexation, de 911 € à titre de dégâts locatifs, de 121 € à titre de frais d'expertise et de 2.217,96 € à titre d'indemnité de résiliation et compensatoire de préavis, ordonne la libération de la garantie locative en faveur du défendeur, en apurement partiel desdites condamnations, dit non fondé l'appel incident de la demanderesse et la condamne aux dépens des deux instances.

Il dit en particulier non fondée « la demande d'indemnité » de la demanderesse du chef de la violation par le défendeur de ses obligations, déduite de la présence de souris dans les lieux loués, pour tous ses motifs réputés ici intégralement reproduits et, spécialement, pour les motifs que :

« Concernant la présence de souris, celle-ci n'est pas contestée par [le défendeur] qui soutient en revanche qu'il n'en est pas responsable.

Si la présence de souris dans un logement est incontestablement un fléau, le bailleur n'en est pas automatiquement responsable. Il convient de déterminer si la présence des nuisible[s] trouve sa cause dans un comportement fautif du locataire (par exemple en cas de défaut d'entretien des lieux ayant contribué à attirer les nuisibles) ou du bailleur (par exemple en cas de défaut d'isolation des lieux, etc).

Le Tribunal relève qu'en l'espèce :

- *les immeubles voisins étaient inoccupés durant la période d'occupation des lieux par [la demanderesse], ce qui est une cause vraisemblable de la présence de nuisibles dans les lieux litigieux ;*
- *[le défendeur] démontre avoir fait intervenir une société de dératisation en avril 2022 ;*
- *l'état des lieux d'entrée atteste d'un logement en bon état général ;*
- *la DIRM n'a fait aucune remarque d'ordre structurel, et n'a souligné que quelques manquements de faible importance, sans aucune mention de la présence de souris.*

Il en résulte que [la demanderesse] n'établit pas que la présence de souris résulterait d'une attitude fautive ou d'une négligence dans le chef [du défendeur]. La faute contractuelle n'est pas démontrée.

La demande d'indemnité n'est donc pas fondée ».

10^{ème} feuillet

Griefs

Le jugement attaqué relève que « *la présence de souris [...] n'est pas contestée par [le défendeur]* » et que pareille présence constitue « *incontestablement un fléau* », constatant ainsi l'existence d'un important préjudice dans le chef de la demanderesse.

Dans ces conditions, il importe peu que « *la DURL n'a[it] fait aucune remarque d'ordre structurel, et n'a[it] souligné que quelques manquements de faible importance, sans aucune mention de la présence de souris* », et que « *l'état des lieux d'entrée atteste d'un logement en bon état général* ».

Le tribunal ne décide aucunement que la demanderesse serait responsable de la présence des souris, mais bien qu'elle n'établisse pas que le défendeur serait lui-même responsable de cette situation.

Première branche

Le jugement attaqué écarte une « *faute contractuelle* » dans le chef du défendeur au motif qu'il « *démontre avoir fait intervenir une société de dératisation en avril 2022* », le défendeur produisant en pièce 11 de son dossier une « *facture de la société NUISIBLES-OUT dd 20 avril 2022* » (ses concl. app., p. 20).

Or, la demanderesse faisait valoir, à propos de l'intervention de cette société effectuée à l'initiative du défendeur afin, selon les dires de ce dernier, « *de venir à bout des souris présentes dans l'immeuble* » (ses concl. app., p. 9), qu'« *il s'agit d'une intervention effectuée en avril 2022, ce qui prouve qu'il y avait déjà un problème de souris à cette date et qui démontre uniquement que l'intervention a été effectuée sur l'atelier [du défendeur]. Cette pièce ne démontre pas que [le défendeur] a fait le nécessaire pour venir à bout des nuisibles présents dans l'appartement de la [demanderesse] », celle-ci précisant que l'atelier du défendeur était « *situé au rez-de-chaussée* » de l'immeuble (concl. synth. app., pp. 11-12; soulignement ajouté).*

Le jugement attaqué ne rencontre par aucune considération ce moyen soutenant qu'aucune intervention de dératisation n'avait été effectuée dans l'appartement de la demanderesse. Il n'est, partant, pas régulièrement motivé (violation de l'article 149 de la Constitution).

Seconde branche

Le jugement attaqué fonde par ailleurs sa décision sur la considération que *« les immeubles voisins étaient inoccupés durant la période d'occupation des lieux par [la demanderesse], ce qui est une cause vraisemblable de la présence de nuisibles dans les lieux litigieux »*.

11^{ème} feuillet

Le défendeur n'ayant pas contesté, ainsi que le relève le jugement, la présence de souris dans l'appartement de la demanderesse, c'est à lui qu'il incombait d'établir, conformément aux articles 1147 et 1315 de l'ancien Code civil, 8.4 du Code civil et 870 du Code judiciaire, la cause étrangère libératoire dont il se prévalait, à savoir le fait que *« les nuisibles venaient non pas de son immeuble mais des deux immeubles voisins qui sont abandonnés depuis plusieurs années »* (ses concl. app., p. 7).

Il en est d'autant plus ainsi que la demanderesse contestait l'existence de pareille cause étrangère libératoire, faisant valoir que *« [le défendeur] reconnaît la présence des souris et justifie cette présence par les immeubles voisins, ce qui ne l'exonère pas de sa responsabilité. Cette situation ne peut pas être imputée aux locataires. Il appartient aux propriétaires de prendre les dispositions nécessaires à l'égard des propriétaires voisins pour éviter la présence des souris. Les locataires n'ont pas à subir [ces] troubles »* (concl. synth. app., p. 15).

Le jugement attaqué, qui se borne à considérer à cet égard que *« les immeubles voisins étaient inoccupés durant la période d'occupation des lieux par [la demanderesse], ce qui est une cause vraisemblable de la présence de nuisibles dans les lieux litigieux »*, ne justifie pas légalement sa décision que la responsabilité contractuelle du défendeur n'est pas engagée et viole, partant, toutes les dispositions visées au moyen, à l'exception de l'article 149 de la Constitution.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION**Disposition violée**

L'article 149 de la Constitution.

Décision critiquée

Le jugement attaqué condamne la demanderesse au paiement d'une somme de 2.217,96 € à titre d'indemnité de résiliation et compensatoire de préavis, à majorer des intérêts moratoires au taux légal depuis le 30 novembre 2022, aux motifs que :

« L'article 238, al. 4 du Code bruxellois du logement prévoit que :

"Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer".

12^{ème} feuillet

[La demanderesse] a envoyé son renon le 11 octobre 2022. Il a pris effet le 1^{er} novembre 2022. [La demanderesse] a libéré les lieux le 30 novembre 2022.

Elle reste donc tenue au paiement d'une indemnité de résiliation d'un mois et d'une indemnité compensatoire de préavis équivalente à 2 mois.

La demande de condamnation à trois mois de loyer, soit 2.217,96 €, est fondée ».

Grief

Dans ses conclusions de synthèse d'appel (pp. 15-16), la demanderesse articulait que la demande de condamnation à une indemnité de relocation était entachée d'abus de droit dans le chef du défendeur dans la mesure où « il est important de souligner que le 19/12/2022 une nouvelle domiciliation a eu lieu dans l'immeuble litigieux. Qu'il est évident qu'il s'agit de l'ancien appartement de la [demanderesse] compte tenu du fait que c'était le seul libre à cette date. [Le défendeur] le mentionne d'ailleurs dans sa requête, le premier était occupé par un Monsieur K. et le troisième par Monsieur B. Le quatrième étage est occupé par Monsieur A. O. Que [le défendeur] a directement remis l'appartement litigieux en location [...]. Qu'en postulant une indemnité de relocation, [il] commet manifestement un abus de droit ».

Le jugement attaqué ne rencontre par aucune considération ce moyen de la défenderesse, de sorte qu'il n'est pas régulièrement motivé (violation de l'article 149 de la Constitution).

Développement

La seule référence faite par le jugement attaqué aux termes de l'article 238, alinéa 4, du Code bruxellois du logement ne suffit pas à écarter l'existence d'un abus de droit dans le chef de la partie qui se prévaut de cette disposition. Dans un arrêt du 10 juin 1988 (*Pas.*, n° 620), votre Cour a en effet rappelé que « l'abus de droit peut exister même lorsque ce droit est fondé sur la loi et est réclamé par une procédure régulière ».

13^{ème} et dernier feuillet

PAR CES CONSIDERATIONS,

l'avocat à la Cour de cassation soussigné conclut qu'il vous plaise, Messieurs, Mesdames, casser le jugement attaqué ; ordonner que mention de votre arrêt soit faite en marge de la décision annulée ; renvoyer la cause et les parties devant un autre tribunal de première instance siégeant en degré d'appel ; statuer comme de droit quant aux dépens.

Gilles Genicot

Liège, le 11 juillet 2024

Pièce jointe n° 1 : copie certifiée conforme de l'exploit de signification du jugement attaqué, contenant l'élection de domicile du défendeur en l'étude de Me Hugues Hellebaut, Huissier de Justice de résidence à 1050 Ixelles, boulevard de la Cambre 3/34

Pièce jointe n° 2 : pour l'information de la Cour : copie de la mise en demeure adressée par le Service Public Régional de Bruxelles au défendeur le 23 février 2023, à laquelle est annexé le « constat de visite de la DIRM du 30/01/2023 »

COPIE NON CORRIGÉE