
LE PHARE

Périodique trimestriel

N° 62 - janvier, février, mars 2000 / Januari, Februari, Maart 2000

Editeur responsable : Edgard LAMBOTTE

Square Albert I, 32 – 1070 BRUXELLES

Sommaire

EDITORIAL.....	2
EDITORIAAL.....	2
Humanisation et nouveau regard sur la procédure d'expulsion.....	3
Logement social.....	7
Logement privé.....	8
Problèmes techniques : salles de bains cercueils.....	9
Problèmes techniques : la condensation.....	10
Petites fuites, grands effets.....	14
Troubles de fait émanant des colocataires.....	15

LE PHARE

Square Albert I, 32
1070 BRUXELLES

Journal trimestriel

Driemaandelijks tijdschrift

Comité de rédaction.

Edgard LAMBOTTE, José GARCIA, Louis DE BRUYNE.

Rédacteur en chef.

José GARCIA.

Ont collaboré à ce numéro:

Claude BIVORT, Hafid CHABAB, Louis DE BRUYNE, Edith GALOPIN

Marcel MIGNON, M.C. NOIZET.

Conception.

Edith GALOPIN.

Réalisation technique.

Sabrina PHILIPS, Kristel COLET.

Illustrateur.

Léon C.

Tél. 02/522.98.69

Fax 02/524.18.16

E-Mail : syndicatdeslocataires@swing.be

Editorial

AUX URNES, LOCATAIRES !

Les élections communales auront lieu le dimanche 8 octobre 2000, il n'est pas trop tôt pour y penser. La raison d'être de notre syndicat étant l'amélioration des conditions de logement dans la région bruxelloise, nous allons, bien sûr, poser, comme nous l'avons fait en 1994, un certain nombre de questions y relatives aux partis politiques qui se présenteront aux élections dans les dix-neuf communes.

D'autre part, il y a probablement quelques uns de nos affiliés qui pourraient contribuer à cette préparation. Ce sont ceux qui militent ou qui, plus simplement, entretiennent de bons rapports avec l'un ou l'autre membre actif d'un parti politique. Par ces contacts personnels, ils pourraient peut-être obtenir que le parti concerné fasse une large place au logement dans son programme pour la gestion de la commune de 2001 à 2006.

L'avenir de toutes nos communes est conditionné par l'offre suffisante de logements décents dont les loyers seraient compatibles avec les revenus de la quasi totalité des couches sociales de la population.

Les logements sociaux sont prévus pour répondre au critère de l'adéquation loyer/revenus modestes mais leur nombre ne permet pas de faire face à la pléthore de demandes. Donc, pour commencer, lorsque les communes détiennent un pouvoir important dans une S.I.S.P. locale, elles devraient s'attacher à développer son parc immobilier, pas nécessairement en construisant du neuf.

D'autres voies devraient être prévues dans les programmes. On pense notamment aux Régies foncières, aux Agences Immobilières Sociales (A.I.S.), à des aides à la rénovation, à la réquisition d'immeubles instaurée par la loi du 12.01.1993 dite "Onkelinx" (bien que cette loi soit d'une application difficile), à des collaborations avec la Société de Développement Régional Bruxellois (S.D.R.B.)...

Nous sommes persuadés que le parti qui ne mettrait pas la problématique du logement parmi les points primordiaux de son programme ne mériterait pas notre voix, quelles que soient ses propositions dans d'autres domaines. Edgard LAMBOTTE.

Editoriaal

STEMMEN, HUURDERS !

De gemeenteverkiezingen zullen op zondag 8 oktober 2000 plaatsvinden en we kunnen er nu reeds over nadenken. Het doel van ons syndicaat is de verbetering van de woonomstandigheden in het Brussels Gewest, en wij zullen uiteraard vragen in verband daarmee stellen aan de politieke partijen van de negentien gemeenten, zoals wij trouwens reeds gedaan hadden in 1994.

Anderzijds zijn er waarschijnlijk wel sommige van onze leden die ons bij deze voorbereiding zouden kunnen helpen. Het gaat om onze leden die zelf lid zijn van een partij, of eenvoudigweg goede betrekkingen hebben met een of ander actief lid van een politieke partij. Door deze persoonlijke contacten zouden ze misschien kunnen gedaan krijgen dat de betrokken partij een grotere plaats toekent aan huisvesting in haar programma voor gemeentelijk beheer 2000 – 2006.

De toekomst van al onze gemeenten wordt bepaald door een toereikend aanbod van degelijke huurwoningen waarvan de huur verenigbaar zou zijn met de inkomsten van de quasi totale bevolking.

Sociale woningen zijn er om tegemoet te komen aan dit probleem van passende verhouding huur/beperkt inkomen, maar het aanbod kan de steeds toenemende vraag niet volgen.

Dus zouden de gemeenten om te beginnen, wanneer ze een belangrijke macht uitoefenen in een plaatselijke sociale huisvestingmaatschappij, hun immobiëliaanbod moeten ontwikkelen, niet noodzakelijk met nieuwbouw. Er zouden andere mogelijkheden in de programma's voorzien kunnen worden. Zo kan bv. een beroep gedaan worden op grondregies en sociale agenschappen in onroerende goederen, hulp aan renovatie, opeising van gebouwen zoals voorzien in de zogenaamde "Onkelinx" wet van 12.01.93 (alhoewel de toepassing ervan nogal moeilijk blijkt), of medewerking met de GOMB...

We zijn ervan overtuigd, dat de partij die de woningbouw niet onder haar prioriteiten zou plaatsen, onze stem niet waard zou zijn, wat haar voorstellen op andere gebieden ook mogen zijn.

Edgard

LAMBOTTE.

La Nouvelle Réglementation concernant la Procédure d'Expulsion.

Réflexion par Maître Marcel MIGNON, trésorier de la Chambre Nationale des Huissiers de Belgique.

HUMANISATION ET NOUVEAU REGARD SUR LA PROCEDURE D'EXPULSION

“ Le droit à un logement décent ” est inscrit dans l'article 23 § 2 3° de la Constitution de la Belgique.

Au quotidien, l'exercice de ce droit par les citoyens se traduit essentiellement de deux manières, par l'accès à la propriété ou par la location.

Chaque situation génère des droits, devoirs et obligations aussi bien pour le propriétaire que pour l'occupant des lieux.

Ce n'est cependant pas cet aspect que nous voulons aborder et nous rappellerons seulement quelques éléments essentiels avant de vouloir brièvement schématiser la procédure d'expulsion du propriétaire de son bien ou du locataire des lieux loués.

Une des obligations essentielles pour le propriétaire, qui dans la majeure partie des cas a recours à l'emprunt pour l'achat de son immeuble, est celle de rembourser le prêteur, payer les diverses taxes ou autres et, pour le locataire, le devoir de payer le prix convenu pour jouir du bien.

Des accidents de la vie peuvent cependant survenir “ perte de revenus, problèmes familiaux... ” qui sont souvent à la source d'une procédure d'expulsion, que ce soit après la vente judiciaire de l'immeuble appartenant au propriétaire qui a emprunté pour le paiement de son achat, ou suite à la résiliation judiciaire du bail pour le locataire qui fait défaut et ne paie plus le montant de la location à son échéance.

Pendant de nombreuses années, le législateur s'est peu ou prou occupé du problème des personnes expulsées.

Le phénomène de surendettement et une plus grande sensibilisation par tous les acteurs du monde judiciaire, social et associatif prise en relais par le politique a permis il y a un an d'aboutir à une humanisation de la procédure d'expulsion et au vote de la loi du 30 décembre 1998 publiée au Moniteur Belge du 01.01.1999 entrée en vigueur le 11 janvier 1999 qui modifie les règles de procédure dans cette matière.

La loi a permis une approche plus humaine dans la procédure d'expulsion en lui fixant un cadre qui manifestement manquait.

Champs d'application de la loi.

Les nouvelles dispositions de la loi ne règlent cependant pas l'ensemble des problèmes et elles ne s'appliquent que si certaines conditions cumulatives sont réunies.

La demande en expulsion, qui peut être introduite par comparution volontaire (les deux parties s'accordent pour se présenter devant le Juge pour régler le litige qui les oppose), par requête déposée au Juge de Paix ou par citation (acte d'un huissier de justice) doit viser l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer qui porte sur un bien qui sert de domicile au preneur (locataire) ou à défaut de domicile, de résidence à celui-ci.

Dans tous les autres cas, les nouvelles dispositions de la Loi ne peuvent être appliquées notamment

- lorsque le bail est conclu avec une personne morale, (société commerciale)
- s'il s'agit d'un bail purement commercial,
- si la personne a un domicile en Belgique mais que l'expulsion se réalise à sa deuxième résidence,
- dans le cas de procédure d'expulsion en matière de séparation ou de divorce,
- ou lorsqu'il s'agit de l'expulsion du propriétaire par l'acheteur de son bien en cas de saisie de celui-ci, tout au moins dans la phase introductive.

Introduction de la procédure :

Comme il est dit ci-devant, la procédure qui tend à l'expulsion d'un locataire, peut être introduite de trois manières,

soit par comparution volontaire : les deux parties (propriétaire et locataire) se présentent devant le Juge de Paix pour régler le litige qui les oppose et celui-ci peut alors se saisir de la demande et prononcer un jugement. Cette procédure ne doit pas être confondue avec la conciliation où le rôle du Juge est passif et se limite uniquement à entériner l'accord volontaire des parties.

soit par requête : le propriétaire dépose une demande motivée au Juge de Paix et le Greffier du Tribunal notifie celle-ci au locataire en fixant un jour et une heure pour la comparution des parties devant le Juge de Paix qui entendra leurs explications et prononcera un jugement.

soit par citation : (acte d'huissier de justice) par lequel le propriétaire porte à la connaissance du locataire qu'il entend demander au juge sa condamnation à l'éventuel paiement des loyers dus et impayés et aussi voir autoriser la résiliation du bail et l'expulsion des lieux.

Initialement, lors de l'introduction de la procédure, que ce soit par requête ou par citation, le locataire devait prendre l'initiative de toutes les démarches vers les organes sociaux (CPAS ou associations).

La grande nouveauté de la Loi du 30 novembre 1998 est d'avoir inscrit dans son texte l'obligation pour le Greffier ou l'Huissier de Justice, après un délai de quatre jours qui suit la notification de la demande ou la signification de la citation, d'envoyer une copie de l'acte introductif d'instance au CPAS du domicile du locataire, ou à défaut de domicile, au CPAS de sa résidence.

Les droits du locataire ont cependant été protégés et toutes les garanties ont été prises pour le respect à la vie privée.

Ainsi, le locataire peut manifester dans les deux jours de la réception de la notification faite par le Greffe ou de la citation, son opposition à ce qu'il soit porté à la connaissance du CPAS qu'une procédure d'expulsion est engagée contre lui.

L'Huissier de Justice prendra acte de la déclaration qui est faite par le locataire de s'opposer à la transmission de l'information au CPAS et l'acte qui est signifié au locataire indique d'ailleurs clairement les délais et la voie à suivre pour s'opposer à cette communication.

Procédure d'expulsion.

Analysons ensuite la phase d'exécution.

Dès l'introduction de la demande, comme il a été relevé ci-devant, le CPAS peut être avisé qu'une procédure en expulsion a été introduite contre un locataire et il lui appartient de mettre en œuvre ou pas des moyens pour entrer en contact avec ce locataire en difficulté et trouver avec celui-ci une éventuelle solution au problème avant qu'un jugement ne soit prononcé.

Cependant, dans la plupart des cas, il faut bien admettre qu'il est fort difficile, avant le prononcé d'un jugement, de pouvoir négocier avec le propriétaire, qu'il soit institutionnel ou privé, puisque la motivation de l'introduction de l'action repose sur le non paiement d'importants arriérés de loyers et que le bailleur est peu enclin à donner encore crédit à la parole du locataire.

Un jugement condamnant le locataire au paiement des arriérés de loyers et ordonnant son expulsion des lieux, est souvent inévitable et c'est dans cette phase délicate que l'huissier de justice joue un rôle essentiel pour traduire dans les faits la volonté du juge et finaliser la procédure jusqu'à la sortie du locataire des lieux occupés.

La loi du 30 novembre 1998 a été essentiellement novatrice dans les délais et les formes de l'expulsion.

Dans les délais, puisque actuellement, sauf quelques dispositions bien précises, le juge ne pourra ordonner l'expulsion du locataire qu'après un délai d'un mois qui suit la signification du jugement et en tout état de cause, l'huissier de justice doit aviser l'occupant des lieux de la date effective de l'expulsion en respectant avant celle-ci un délai de cinq jours ouvrables.

Ceci n'empêche point l'expulsion d'être programmée dans le mois de la signification du jugement (c'est-à-dire à partir du moment où l'huissier de justice se déplace pour porter à la connaissance du locataire la décision du juge, mais dans cette hypothèse, l'acte de l'huissier de justice indiquera de manière précise les jour et heure de l'expulsion.)

Le grand mérite de cette nouvelle loi a aussi été d'introduire l'obligation pour l'huissier de justice, d'aviser le CPAS quatre jours à partir de la signification, qu'une procédure d'expulsion se poursuivait. Comme lors de l'introduction de la demande, la personne dont l'expulsion est ordonnée, peut aussi dans les deux jours à partir de la signification, s'opposer à ce que l'huissier de justice transmette cette information au CPAS avec la copie du jugement qui ordonne cette mesure.

En guise de conclusion :

La loi du 30 novembre 1998 a certainement permis d'humaniser l'expulsion du locataire mais il faut bien admettre que dans de nombreux cas les relais demeurent encore insuffisants.

De nombreux CPAS ne peuvent faire face aux demandes qui leurs sont faites par les personnes contre lesquelles une décision d'expulsion s'exécute et il est heureux que diverses organisations associatives prennent le relais pour tenter de rechercher une solution pragmatique pour les expulsés et leur trouver dans de nombreux cas un logement de secours ou provisoire.

Marcel MIGNON.

Permanences du Syndicat des Locataires

Vous pouvez venir nous consulter tous les matins sauf le vendredi à partir de 9h (nous prenons les 10 premières personnes) à 1070 Anderlecht: square Albert I, 32.

Une permanence a également lieu tous les lundis après-midi entre **14h et 17h** avenue Lambin, 2 à 1160 Bruxelles. Tél. **02/660.66.47**.

Nous organisons également des permanences juridiques par téléphone tous les après-midi (sauf le vendredi) au **02/522.98.69** et ce entre **14h et 17h**. Le **jeudi** uniquement nous pouvons répondre à vos questions relatives au **baill commercial**.

Le mercredi uniquement, notre conseiller technique sera accessible au téléphone.

Logement Social.

UNE BELLE VICTOIRE !

Foyer Laekenois.

La cohésion et la persévérance des locataires assistés par le Syndicat des Locataires ont permis de remporter une victoire certaine :

divers locataires avaient reçu un congé motivé par d'importants travaux de rénovation sans qu'aucun relogement ne soit prévu pour ceux-ci. Après négociation avec le Foyer Laekenois, le SLLS a obtenu les résultats suivants :

- La SISP proposera à chaque locataire deux choix d'attribution d'un logement adapté.
- Si une des propositions visait un logement sans confort, il s'agirait d'une proposition supplémentaire.
- Le locataire aurait la possibilité, s'il le désire, de réintégrer le logement rénové.
- Sur base de justificatifs, les locataires se verront rembourser les frais: de raccordement téléphonique et de la télédistribution d'ouverture de compteurs de gaz et d'électricité, ainsi que les frais d'enregistrement du bail.
- D'autre part, la société s'est engagée (nous attendons la confirmation écrite) à payer les frais de déménagement si les ADIL ne sont pas accordées (les dossiers ADIL sont constitués par le service social de la SISP), sur base de pièces justificatives.

Dans ces négociations avec le Foyer Laekenois, le Secrétaire Général du SLLS s'est notamment basé sur des engagements pris dans des conditions similaires par le Foyer Bruxellois.

Celui-ci s'était proposé d'aider administrativement et socialement les locataires concernés en

- communiquant chaque cas à la déléguée sociale
- en constituant un dossier "relogement" pour chaque locataire
- recherchant des aides extérieures (ADIL-aide CPAS).

D'autre part, le Foyer bruxellois promettait d'accorder une indemnité de déménagement (en fonction du nombre de chambres) et une indemnité d'installation (égale à X mois de loyers gratuits en fonction du nombre de chambres ainsi que le remboursement - au vu de justificatifs de divers frais (raccordement téléphonique, installation compteurs gaz, électricité, télédistribution).

Marie-Claire NOIZET
Assistante Sociale.

Logement Privé.

CHRONIQUE JURIDIQUE

Depuis quelques numéros déjà nous avons entamé l'examen des problèmes qui nous sont majoritairement soumis lors de nos permanences.

Le problème des charges locatives est complexe et souvent sibyllin pour beaucoup de locataires qui ne distinguent pas facilement dans les décomptes établis par les propriétaires ou les syndics ce qui leur incombe réellement de ce qui incombe au propriétaire. C'est pourquoi nous examinerons dans ce numéro la problématique des frais de gérance ou de syndic.

FRAIS DE GERANCE OU FRAIS DE SYNDIC

Habituellement, un fois par an, le bailleur adresse au preneur un décompte de charges locatives. Celui-ci comprend généralement un poste frais de gérance (ou de syndic). Les auteurs spécialistes du droit du bail ont des opinions différentes quant aux montants qui doivent être mis à charge des locataires. Selon certains, les honoraires du syndic sont à charge du propriétaire, le syndic étant en effet le mandataire du bailleur (cf. B. LOUVEAUX, Droit du bail n°215 p.132). Pour d'autres comme Y. MERCHIERS, sauf convention contraire, les frais doivent être partagés à 50-50% entre le propriétaire et le locataire.

Il nous paraît correct quant à nous de considérer que, si le bail ne met pas expressément les frais de syndic à charge du locataire, ceux-ci incombent totalement au propriétaire (cf. J.P. St Josse-Ten-Noode, 28 juin 98 JJP 1999,80).

Si le bail fait mention des frais de gérance, nous estimons raisonnable, dans un esprit de conciliation, de ne mettre que 50% à charge des locataires, le syndic étant en effet quelqu'un qui agit principalement pour le propriétaire.

Edith GALOPIN
Docteur en Droit

Problèmes Techniques : Salles de bains cercueils.

Que n'a-t'on déjà à l'entrée de l'hiver écrit d'articles sur les dangers du CO dans les salles de bains (nécessité de faire vérifier les chauffe-bains, idem pour les cheminées,...), mais nous en utilisons aussi et, cela nous interpelle : connaissance d'accidents mortels ou très graves, dus à la négligence des utilisateurs des salles de bains. Il est à rappeler que les portes de salles de bains sont munies à leur base d'une ouverture destinée à amener de l'air dans une pièce.

Or, nous avons pu constater dans des circonstances graves que les utilisateurs :

Bouchent cet orifice avec des essuies ou autres matériaux.

Que ces orifices sont obstrués par de la poussière qui s'y accumule suite à l'appel d'air ;

Et que ce qui est plus grave, dans une pièce relativement petite dans les logements sociaux (+ou- 2m.x2m.), les utilisateurs installent un chauffage complémentaire soit sous forme d'un chauffage électrique (radiateur ou réglette), soit sous forme d'un chauffage au gaz butane.

Il est évident qu'en obstruant l'arrivée d'air et en installant une source de chaleur complémentaire au chauffe-bain, l'oxygène de la pièce est consommé en très peu de temps, d'où évanouissement rapide avec les suites décrites dans les articles sur le CO. Nous insistons particulièrement sur le maintien intégral de cette ouverture d'air et sur la nécessité d'éviter tout chauffage secondaire dans la salle de bains. Pourquoi ne pas laisser la porte entrebâillée ou même l'enlever et la remplacer par un rideau de perles et au lieu de rester faire trempette dans le bain durant une demi-heure, prendre une douche (plus rapide, moins chère et plus revigorante).

La vie ne tient qu'à peu de chose mais elle est tellement précieuse !

L. De Bruyne.

Erratum

En page 7 de notre numéro précédent, une erreur s'est glissée concernant la température de confort; il fallait comprendre 19-20° pour les heures d'ACTIVITE / 15° minimum pour la nuit.

Problèmes Techniques :

La Condensation.

1) DÉVELOPPEMENT DE LA CONDENSATION

Une forte production d'humidité, une aération insuffisante, le chauffage et les zones froides sont quelques-uns des facteurs qui, combinés, peuvent provoquer une condensation en surface ou en profondeur ainsi que l'apparition de moisissures.

Lorsque l'air se refroidit, il peut contenir moins de vapeur d'eau.

A 20°, (température intérieure), l'air peut contenir **maximum** 17 gr de vapeur d'eau par m³.

A 12° : 10,7 gr – à 10° : 9,38 gr – à 5° : 6,8 gr – à 0° : 4,84 gr,...

Il y a donc intérêt à ce que la température de l'air soit le plus élevé possible à l'intérieur du logement pour pouvoir emmagasiner le maximum de vapeur d'eau.

La quantité de vapeur présente dans l'air s'exprime en % de la quantité maximale absorbable à cette température, c'est ce qu'on appelle " l'humidité relative ".

Lorsque l'humidité relative atteint 100%, la condensation se développe.

La ventilation permet l'évacuation de l'humidité excédentaire sous forme de vapeur d'eau.

2) LOCALISATION

La condensation se manifeste aux endroits où l'air ambiant du logement entre en contact avec des surfaces plus froides que lui. C'est la raison pour laquelle elle est typiquement un phénomène se produisant en hiver lorsque les murs extérieurs sont plus froids que les murs intérieurs.

Dans le bâtiment, toutes les parois n'ont pas la même température. La vapeur d'eau migre toujours vers les zones les plus froides (donc en hiver de l'intérieur vers l'extérieur). Ce sont donc les parois les plus froides qui sont touchées en premier lieu : simples vitrages (dont la température est fort basse) principalement en hiver ou par temps de pluie.

La condensation apparaît sous forme de buée qui, après écoulement, est récoltée au bas du châssis. Un petit conduit prévu à cet effet rejette l'eau à l'extérieur (il ne doit jamais être bouché par de la peinture ou des saletés).

Puisque ces vitres simples sont plus froides que la plupart des autres parois froides (extérieures), la condensation superficielle apparaît beaucoup moins sur les murs dans les logements réalisés avec un vitrage simple que ceux réalisés avec un double vitrage. Cet effet asséchant est tellement important que l'humidité de l'air n'augmente que peu, une fois que la condensation se produit sur un simple vitrage.

Il convient toutefois de préciser que l'application du double vitrage ne présente aucun risque de condensation superficielle si les ponts thermiques sont évités et si les murs sont isolés normalement.

Un pont thermique est une partie d'une paroi présentant un défaut d'isolation et provoquant à cet endroit une perte de chaleur anormale.

Il en est ainsi pour un linteau en béton au-dessus d'une fenêtre en raison de la très faible isolation à l'endroit.

Ainsi, les points particulièrement sensibles sont : les angles de murs, le plafond d'une pièce servant de plancher au grenier, les portions de murs extérieurs situées derrière les meubles, les placards, au-dessus des plinthes d'un mur extérieur du rez-de-chaussée, la face intérieure d'un

mur extérieur particulièrement froid, un mur séparant une pièce habitée de la cage d'escalier, un coin formé par deux murs extérieurs et un toit plat, un mur extérieur en

mauvais état qui fixe l'humidité.

Ce sont en général des endroits où la transmission de la chaleur entre l'air de la pièce et la paroi est rendue difficile. La température superficielle des parois diminue de ce fait et le risque de condensation superficielle augmente.

Un double vitrage est moins froid qu'un simple, on peut tout au plus avoir une condensation superficielle sur le double vitrage et sur les parois en cas de conditions d'habitation extrêmes (par exemple, nombre élevé d'occupant dans une seule pièce).

En cas de remplacement de vitrage simple par un vitrage double, il convient donc de faire une estimation préalable des ponts thermiques et de leur amélioration éventuelle. L'on peut alors en tirer par exemple la conclusion qu'il est plus sûr de conserver le vitrage simple dans les chambres à coucher non chauffées si les ponts thermiques ne sont pas améliorables (s'il n'est pas possible de les isoler), surtout si l'on place des châssis en PVC ou des châssis métalliques mal isolés.

Par ailleurs, il n'y a pas lieu de s'inquiéter si la buée est passagère et disparaît peu après l'arrêt ou la diminution de la production de vapeur.

3) CONSEILS POUR EVITER LA PRODUCTION DE VAPEUR D'EAU

Limiter la production d'humidité à la source :

- mieux vaut ne pas chauffer l'eau domestique à plus de 50°. A cette température, la production de vapeur est nettement moins importante qu'à des températures plus élevées. De plus, cela réduit la consommation d'énergie et les problèmes d'entartrage.
- lorsque vous consommez de l'eau chaude, réglez le robinet mélangeur de manière à ce que l'eau soit tout de suite à la bonne température. Si vous n'avez pas de robinet mélangeur, laissez couler l'eau froide avant l'eau chaude.
- Couvrez les casseroles lors de la préparation des repas et réduisez la source de chaleur aussitôt que l'ébullition est atteinte.
Cuisez les aliments dans la quantité d'eau minimale. Vous consommerez aussi également moins d'énergie. Faites fonctionner la hotte.
- Lorsque vous faites sécher le linge à l'intérieur, veillez à ce que l'eau d'évaporation soit évacuée le plus vite possible. (rappel : séchage d'une chemise : 200 grammes de vapeur d'eau). Une ventilation convenable du local de séchage est absolument nécessaire.
- Les machines à sécher le linge produisent de grandes quantités de vapeur. Celle-ci doit être évacuée directement de l'appareil vers l'extérieur par l'intermédiaire d'un conduit adéquat.

Equiper tous les locaux à production de vapeur importante d'évacuation mécanique (ventilateur de fenêtre, hotte aspirante à évacuation) dans la salle de bains.

Ventiler suffisamment

Dans les pièces où des personnes sont constamment présentes ou dans lesquelles il y a une production constante d'humidité (par exemple : présence d'un aquarium ou d'un grand nombre de plantes), il convient de veiller à une ventilation permanente, par exemple en ouvrant des grilles d'aération ou des vasistas et surtout dans les chambres à coucher (rappel : la seule respiration peut amener près de 50 grammes de vapeur d'eau à l'heure par personne).

Ces grilles ne seront fermées qu'en cas de vent violent. Une ventilation efficace se fait par courant d'air.

Aérer et chauffer.

En aérant plus, même par temps humide, on fait baisser l'humidité relative à l'intérieur du logement.

En effet, en faisant entrer de l'air extérieur plus froid, même par temps de brouillard, celui-ci en se réchauffant, pourra absorber plus l'humidité. Une fois les fenêtres fermées cet air se réchauffe et peut absorber de plus en plus de vapeur d'eau.

Il est conseillé de ne jamais descendre la température en-dessous de 10° tout spécialement par temps humide et peu froid mais adopter une température intérieure confortable surtout dans les pièces inoccupées.

Si on ne désire pas chauffer certains locaux occupés (les chambres à coucher par exemple) en période hivernale et sèche, la formation de condensation superficielle ne pourra être évitée qui si on augmente le débit de ventilation.

Un chauffage irrégulier peut aussi entraîner des problèmes de condensation, surtout dans les maisons dont les parois refroidissent très vite.

Dans les pièces où des personnes ne sont pas constamment présentes, telles que les chambres à coucher, il suffit d'aérer pendant une période relativement courte : une demi-heure d'aération en ouvrant largement les fenêtres suffit pour qu'un local soit " rafraîchi ". Il va de soi que l'on cesse de chauffer la pièce pendant cette période.

Mieux vaut aérer deux fois plutôt qu'une seule fois. Cela permet à l'air renouvelé de se charger d'humidité et d'être à nouveau évacué. S'il y a une grande production de vapeur d'eau, il faut aérer plus d'une heure (à deux reprises par exemple) pour assécher l'humidité condensée (par exemple le matin et le soir) même par temps de brouillard. La perte d'énergie est moindre si l'on ouvre carrément les fenêtres quelques minutes que si l'on les laisse entrouvertes pendant toute la journée.

Il faut prendre l'habitude d'aérer systématiquement la salle de bains et la cuisine après chaque bain et préparation de repas.

Pour augmenter la température des parois froides, il faut isoler.

Empêcher la propagation d'air humide dans le logement.

L'air plus humide exerce une pression plus élevée que l'air plus sec et se déplace rapidement vers les pièces où la pression et la température sont plus basses.

Si les occupants ne prennent pas des mesures pour empêcher la vapeur de se propager, par exemple, dans les locaux non chauffés, il est évident que l'humidité de l'air augmentera dans ceux-ci, avec comme conséquence l'apparition éventuelle de condensation superficielle sur les parois de la pièce non ou moins chauffée.

Ainsi, il convient d'éviter :

- d'ouvrir les portes de cuisines pendant ou directement après la cuisson
- d'ouvrir les portes de salle de bains après le bain
- de chauffer et aérer les chambres en ouvrant les portes de la pièce (sauf après vous être assurés que le maximum de vapeur d'eau a été évacuée de la pièce).

Il y a lieu de prendre des mesures pour éviter la propagation de la vapeur à l'intérieur du logement, c'est à dire que la vapeur doit être évacuée du local où elle est produite directement vers l'extérieur, par exemple :

- en ouvrant les fenêtres des cuisines pendant la cuisson des repas, en ouvrant les fenêtres de la salle de bains après le bain et en fermant les portes intérieures de ces locaux ; sauf lorsqu'on est pratiquement certain qu'en ouvrant la porte de la salle de bains, seulement de l'air peut entrer (par exemple, lorsqu'une cheminée de ventilation fonctionne en sens unique par l'effet de cheminée).
- par l'utilisation d'un ventilateur permettant d'augmenter le débit de ventilation (par exemple hotte de cuisine).

De même, il est préférable de fermer les portes des locaux non chauffés.

Eviter de calfeutrer les joints de fenêtre avec des bandes adhésives sauf si un courant d'air est réellement gênant et importune les occupants (rappel : il faut permettre une ventilation naturelle).

Il est absurde de prétendre que le vacillement de la flamme d'une bougie placée devant les joints d'une fenêtre lorsqu'il y a du vent, est une preuve de la mauvaise qualité du châssis.

4) MOYENS POUR DECELER LA CONDENSATION.

Fixez sur la paroi un film d'aluminium (30 cm x 30 cm par exemple comme ceux qu'on utilise pour des emballages ménagers). La fixation doit être assurée par un ruban plastique adhésif bien étanche. Ce film d'aluminium doit rester en place une douzaine d'heures (la nuit par exemple, surtout s'il s'agit d'une chambre à coucher).

Si le lendemain, de l'humidité ou des gouttelettes apparaissent sur l'aluminium, il s'agit d'un problème de condensation. Une présence d'humidité sur la face située contre le mur ne doit pas nécessairement vous inquiéter ; le mur a, en effet, déjà pu atteindre un certain degré d'humidité interne suite aux condensations précédentes.

Appliquez une feuille de plastique adhésif transparent après avoir essuyé une petite zone de la tache. Si la buée apparaît sur le plastique, il s'agit de condensation.

Forez un trou dans la paroi pour examiner la poussière de forage.

Si elle est sèche, il s'agit de condensation. Si elle est humide, il s'agit probablement d'un autre problème d'humidité (infiltration par exemple). Faites attention de ne pas dégrader le revêtement de la paroi.

Claude BIVORT
Conseiller technique

Petites Fuites..... Grands Effets

Kleine Lekken..... Grote Gevolgen

	<p style="text-align: center;">Quantité gaspillée Verspilde hoeveelheid</p>	<p>Coût au prix moyen 1999 CIBE du m³ supplémentaire dans toutes les communes de la région bruxelloise. Kostprijs tegen het gemiddelde tarief 1999 van de m³ oververbruik in alle gemeenten van de brusselse geweest. 73,36/m³</p>
<p>GOUTTE A GOUTTE (robinet) DRUPPEL VOOR DRUPPEL</p>	<p style="text-align: center;">4 litres/heure liter/uur</p> <p style="text-align: center;">35 M³/an/jaar</p>	<p style="text-align: center;">2.568F/an/jaar</p>
<p>MINCE FILET D'EAU (robinet) FIJN WATERSTRAALTJ E</p>	<p style="text-align: center;">16 litres/heure <i>liter/uur</i></p> <p style="text-align: center;">140 M³/an/jaar</p>	<p style="text-align: center;">10.270F/an/jaar</p>

<p>FILET D'EAU (robinet) WATERSTRAALTJ E</p>	<p>63 litres/heure liter/uur</p> <p>552 M3/an/jaar</p>	<p>40.495F/an/jaar</p>
<p>FUITE (chasse d'eau)</p> <p>LEK</p>	<p>25 litres/heure liter/uur</p> <p>219 an/jaar</p>	<p>10.066F /an/jaar</p>

Troubles de Fait émanant des Colocataires.

POSITION DU PROBLEME

Le problème rencontré par plus d'un locataire et singulièrement aigu dans les immeubles à appartements multiples est le suivant : un occupant de l'immeuble trouble par ses agissements les autres occupants qui se plaignent de scènes de ménages, de tapages nocturnes, de présence d'animaux perturbateurs, de disputes, voire d'émanations putrides....

Quel est dans ces diverses situations plus qu'incommodantes, le recours du preneur indisposé et sur quelle base juridique est-il à même d'agir ?

La question est d'autant plus cruciale que les problèmes de voisinages peuvent être de nature à rendre la vie au quotidien insupportable, voire même conduire le locataire à envisager un départ anticipé des lieux. Le bailleur peut-il être rendu responsable du trouble de fait que subit le preneur par le fait de ses colocataires ?

Pour rappel, l'obligation du bailleur de garantir à son locataire une occupation paisible est fondée sur la responsabilité contractuelle et présente trois aspects :

1. La garantie du fait personnel :

Le bailleur ne pouvant troubler l'occupation du preneur par certains actes qu'il poserait lui-même.

Il doit garantir le preneur tant des faits matériels que des actes juridiques qui lui sont imputables (1).

2. La garantie du vice caché :

Il s'agit des défauts de l'immeuble loué qui en empêchent l'usage normal ou qui diminuent cet usage (2).

3. La garantie du fait des tiers :

Il s'agit des troubles que d'autres personnes que le bailleur apportent à l'occupation du preneur. Le bailleur ne doit ici garantir le preneur que des troubles de droit émanant des tiers (Il y a trouble de droit dès qu'un tiers prétend avoir un droit à exercer sur la chose louée et que ce droit entraverait la jouissance paisible émanant des colocataires) (3). Nous nous étendrons dans la présente et brève étude que sur les troubles de fait émanant des colocataires.

Il y a trouble de fait chaque fois qu'un tiers vient troubler la jouissance paisible du preneur, sans prétendre à aucun droit sur la chose louée.

Exemples :

- **Aboiements du chien du voisin.**
- **Dégagement de fumées.**
- **Pose de graffitis sur les lieux loués.**
- **Dépôts de matériaux ou de déchets encombrant l'accès de l'immeuble loué.**

Que dit le Code civil à cet égard ?

L'art. 1725 stipule expressément que le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent à sa jouissance par voies de fait, sans prétendre d'ailleurs à aucun droit sur la chose louée. Le preneur peut, lui, poursuivre cette personne en son nom personnel.

Le tiers est toute personne dont le bailleur ne doit pas répondre par son fait personnel. La doctrine considère que le voisin est un tiers tel que visé par l'art. 1725.

POSITION DE LA COUR DE CASSATION

Arrêt Cour de Cassation du 17 septembre 1982 :

Dans le cas soumis à la justice, la Cour suprême va énoncer un arrêt de principe.

Il s'agissait d'un locataire victime de son voisin – colocataire - occupant l'étage supérieur qui se plaignait de l'usage excessif d'un instrument de musique, de jour comme de nuit et qui entreprit d'assigner son bailleur en garantie.

La Cour décida dans son arrêt du 17 septembre 1982 que le bailleur n'est pas tenu, conformément à la règle éditée par l'art. 1725 du Code civil, de garantir le preneur du trouble que des tiers, tels des colocataires, apportent à la jouissance du preneur.

Ce dernier a uniquement le droit de poursuivre individuellement l'auteur de la voie de fait et ne peut invoquer à l'égard du bailleur un règlement d'ordre intérieur de l'immeuble qui impose certaines obligations aux différents locataires.

En conséquence, la Cour décide que viole l'art. 1725 du Code civil, le jugement qui décide que le bailleur doit utiliser les moyens dont il dispose pour faire cesser le trouble causé par un de ses colocataires et qui décide que le maintien du trouble constitue dans le chef du bailleur un manquement contractuel à ses obligations dont il doit réparation (4).

La Cour considère ainsi que le bailleur n'a pas à assurer la police dans l'immeuble.

Ainsi se référant à cette Jurisprudence le bailleur ne doit pas :

- Répondre d'une inondation causée par la faute d'un colocataire (5).
- Répondre d'un tuyau obstrué par le fait du même colocataire (6).
- Répondre de l'effondrement d'un mur du jardin loué (7).

CRITIQUES:

La rigueur de cette jurisprudence est à déplorer, ceci d'autant que c'est le bailleur qui autorise la présence du locataire perturbateur dans l'immeuble, plus encore, c'est lui seul qui dispose en exclusivité du seul moyen qui pourrait faire cesser le trouble, à savoir l'action en résolution du bail.

L'art 1741 du Code civil stipule que le contrat de louage de chose se résout par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements ;

Or, le trouble causé aux colocataires ou aux voisins constitue un manquement grave qui justifie la résolution du bail aux torts du locataire (8).

Il suffit selon nous au bailleur de produire la correspondance lui notifiée par les autres occupants ainsi que leurs témoignages.

Remarquons par ailleurs que partant du même texte légal, à savoir l'art 1725 du Code civil, la Cour de cassation française retient, quant à elle, la garantie du bailleur pour les troubles causés par des colocataires en considérant (à l'opposé de notre Cour suprême) que le colocataire ne peut être un tiers au sens de l'art. 1725 (9).

CAS PARTICULIERS

Est-ce à dire que le bailleur ne pourrait jamais être inquiété ? Il nous semble que non.

Certains tribunaux estiment en effet qu'il convient de faire la distinction selon que les troubles trouvent ou non leur cause dans des droits conférés par le bail du colocataire "troublant".

Si les troubles trouvent leur origine dans les droits conférés par le bail du colocataire fautif, la responsabilité du bailleur serait engagée sur base de sa garantie du fait personnel.

Par contre, si les troubles n'ont pas leur cause dans le bail, il faut les classer parmi les troubles de voisinage pour lesquels le bailleur n'est pas responsable.

D'éminents auteurs de doctrine comme M. VLIES et M. J. VANKERCKHOVE soutiennent que le fait d'un tiers peut engager la responsabilité du bailleur lorsqu'il s'associe à un manquement de ce dernier à ses obligations ; il ne s'agit dès lors plus en ce cas du fait d'un tiers, mais du bailleur lui-même manquant à son obligation personnelle (10).

Exemples:

- Un locataire est autorisé par une clause de son bail à remiser sa bicyclette dans le corridor commun. Les autres colocataires se plaignant de l'obstruction créée dans une partie commune sont en droit d'exiger du bailleur qu'il mette fin à cet état de chose. Et ce au motif qu'il a manqué à son obligation de garantie du fait personnel : c'est lui qui a autorisé le locataire à remiser sa bicyclette dans une partie commune. Mais si dans le même exemple le bailleur n'avait pas accordé ce droit, les autres colocataires devraient agir contre le locataire fautif sans que le bailleur ne puisse être mis en cause.
- De même si suite à un défaut dans l'aménagement des lieux, un des preneurs est gêné par les bruits des autres occupants notamment en raison d'un manque d'insonorisation de l'appartement (11).
- Il en sera de même lorsque le locataire ayant loué en premier lieu un appartement destiné à une habitation et qu'ensuite le bailleur loue le bien à une personne qui le destine à une activité professionnelle bruyante (12).
Il a été jugé que le bailleur ne pouvait affecter un arrière bâtiment initialement occupé par un tapissier-garnisseur à l'installation d'un garage pour voitures avec comme conséquence une augmentation importante du trafic, des odeurs et des fumées (13).

DE QUELS RECOURS DISPOSE LE PRENEUR CONTRE LES TROUBLES DE FAIT EMANANT DU COLOCATAIRE OU D'UN TIERS EN GENERAL?

Le preneur à uniquement le droit de poursuivre individuellement l'auteur des voies de fait. Le fait que le colocataire tienne son bail du même bailleur ne modifie en rien la garantie du bailleur pour fait de tiers.

A) Le recours de droit commun (1382 du Code civil).

Le preneur peut exercer son recours de droit commun fondé sur la responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle. Il devra dans ce cas établir : - **une faute,**

- **un dommage,**

- **et un lien de causalité entre la faute et le dommage.**

B) Le recours à la théorie du trouble de voisinage (art. 544 du Code civil).

Depuis 1960, la Cour de Cassation a instauré une obligation de réparation du dommage engendré à l'immeuble voisin par des troubles qui causent un déséquilibre dans les relations de voisinage, troubles dont l'origine n'est pas une faute.

Une telle responsabilité sans faute est fondée sur l'article 544 du Code civil et l'article 11 de la Constitution.

Le propriétaire d'un immeuble qui tout en ne comettant pas de faute, rompt cet équilibre et occasionne au voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaire du voisinage lui doit une juste et adéquate compensation rétablissant l'égalité rompue (14).

Il n'est pas requis que le trouble soit permanent ou définitif ni qu'il soit étroitement lié à un bien immobilier.

Le trouble peut résulter de toute atteinte à la qualité de la vie.

Il est intéressant de noter que selon les enseignements de la Cour, le locataire peut être l'auteur ou la victime d'un trouble de voisinage (15).

Le locataire est donc à même d'agir contre son voisin si celui-ci lui occasionne un trouble excessif.

La victime (ici locataire) conservera toutefois le droit d'opter entre l'action pour trouble de voisinage et celle fondée sur la faute (16).

TROUBLES DE FAIT ET INFORMATION DU BAILLEUR

Victime d'un trouble de fait émanant d'un colocataire ou d'un tiers en général, le preneur devra en informer le bailleur afin que celui-ci puisse prendre à l'égard du tiers les mesures de sauvegarde de ses propres intérêts si ce trouble est de nature à dégrader la propriété. Ce faisant, le preneur ne fera que son devoir d'user du bien en bon père de famille.

CONCLUSIONS

La responsabilité du bailleur implique une faute de sa part : elle n'existe pas si un voisin est bruyant, si un voleur pénètre chez le locataire, pas plus qu'elle n'existerait si un passant giflait le preneur (17). Sa responsabilité pourra néanmoins être engagée si, dérogeant au droit commun, les parties insèrent une clause dans le bail qui stipule expressément que le bailleur sera responsable des troubles de fait émanant des colocataires ou des tiers en général.

Sa responsabilité ne pourrait être engagée que s'il confère expressément à un colocataire des droits qui troublent la jouissance des autres preneurs.

Hafid CHABAB
Juriste

(1) Art 1719 du Code civil

(2) Art 1721 du Code civil

(3) Art 1725 du Code civil

(4) C. Cass. 1ère ch. 17 septembre 1981 J.J.P. 1982 p.73

(5) Civil Brux, 25 mai 1962, J.T. 1962 p.405

(6) Civil Liège, 19 décembre 1974, RGAR, 1978-9 p.851

(7) Namur, 4 juin 1971, Jur. Liège 1971-72 p.199

(8) Pauwels et Raes, Manuel Permanent des Baux à loyers et commerciaux n° 248 et 282

(9) P. CORLAY : " Les limites de l'obligation de garantie du bailleur en cas d'abus de jouissance d'un locataire au préjudice d'un autre locataire " - Dalloz, 1979, VI p.28 / J.P. DE GALL : " L'obligation de garantir dans le louage de chose. " - L.G.D.J. 1568

(10) J.T. 1993 p. 773

(11) Civil Brux. 18 mars 1960, J.T. 1962 p.136

(12) J.P. Saint-Gilles, 9 mars 1995 J.J.P. 1996 p.82

(13) Civil Brux. 8 janvier 1959 J.T. 1959 p.311

(14) C. Cass 6 avril 1960 RGAR 6657 – J.P. Brux 14 novembre 1984 J.J.P. 1992 p.97

(15) C. Cass 10 janvier 1974 RCJB 1975 p.357

(16) Civil Brux. 10 mars 1976 J.T. 1976 p.410

(17) La Haye et Vankerckove : Le louage de chose, I, Les baux en général - Les Nouvelles, Droit civil, T. IV n° 646

Nouveau...Nouveau...Nouveau...Nouveau..._

COMMUNIQUE.

Dorénavant, **l'équipe des juristes** du Syndicat des Locataires pourra traiter tous vos problèmes relatifs à des **beaux commerciaux** lors des permanences des **lundis et mardis matins**.

Si vous désirez nous permettre d'être plus représentatifs, de "peser plus lourd" sur toutes les décisions qui vous touchent directement...

Dites-le, parlez-en autour de vous !

La cotisation annuelle s'élève à 400 francs (minimum) !
Elle donne accès à toutes les informations sur le logement, à des consultations juridiques par téléphone et/ou en nos bureaux, à des articles de fond via notre journal "Le Phare",...

La cotisation peut être versée sur le compte:
310-1038549-56 (pour les locataires d'un logement privé),
310-0137884-36 (pour les locataires d'un logement social, indiquer en communication le nom de votre société).
D'avance, nous vous en remercions vivement.

Echéance cotisation

La date qui est reprise sur l'étiquette où figure votre nom, indique le moment limite jusqu'auquel vous êtes en ordre de cotisation.

LE PHARE Journal trimestriel
Square Albert 1er , 32
1070 Bruxelles

