

## Clauses abusives et illicites

### PROBLEMATIQUE DES CLAUSES DE RESPONSABILITE COLLECTIVE DES LOCATAIRES OCCUPANT DES LOGEMENTS CONSTRUITS OU GERES PAR LES SOCIETES DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC

Dans le cadre d'un contrat de bail, la question se pose souvent de savoir qui, de la SLSP ou du locataire, doit supporter le coût de certains frais.

Dans le même ordre d'idée, on peut également se demander si une SLSP peut insérer dans un règlement de location une clause prévoyant la responsabilité collective des locataires, occupant un immeuble, en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée.

Une telle clause est-elle compatible avec les règles spécifiques de fonctionnement du service public du logement ?

La question est sensible et souvent d'actualité. Pour tenter d'y répondre, il convient de tenir compte, non seulement de la nature des prestations effectuées, mais aussi des dispositions, d'une part, du Code wallon du Logement qui soulignent, en son article 155, § 1<sup>er</sup>, que « le montant des charges locatives est fixé par les sociétés conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement », et, d'autre part, de l'AGW du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives, qui précise, en son article 2, alinéas 2 et 3, que « le présent arrêté détermine les charges qui peuvent être imputées aux locataires et fixe les règles de répartition entre les locataires concernés » ainsi que du contrat-type de bail établi par arrêté du Ministre ou annexé à la réglementation locative.

Dans la présente note, on considère que la société a donné ou donne ses logements en location sur la base du contrat-type de bail établi par arrêté ministériel du 15 juin 2001 (voir MB du 27 juillet 2001, p. 25.483) ou repris en annexe 5, de l'AGW du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la SWL ou par les SLSP).

#### OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

##### a) PRINCIPE

En vertu de l'article 11, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du contrat-type de bail, « le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille », conformément à l'article 1728, du Code civil », qui dispose explicitement que « le preneur est tenu 1<sup>o</sup> d'user de la chose louée en bon père de famille », c'est-à-dire, comme le ferait un homme soigneux, usant de la chose qui lui appartiendrait, en y donnant les soins qu'une personne prudente et avisée donne à ses propres affaires ; la négligence qu'il apporterait à ses propres affaires ne l'excuserait donc pas.

Il en découle que le locataire est responsable de son environnement immédiat. Pendant la durée du bail, il doit apporter à la conservation de la chose louée les soins d'un père de famille ; il est responsable des dégradations qui sont commises par sa faute et par des personnes dont il doit surveiller les actes.

##### b) ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES

L'article 11, § 2, du contrat-type de bail, dispose, en son alinéa 1<sup>er</sup>, que « les réparations locatives et l'entretien courant sont à charge du locataire » et précise, en ses alinéas 2 et 3, que « les travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par le locataire sont également à sa charge » et que « l'entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire et des conduits y afférents, pour autant qu'il s'agisse d'appareils qui équipaient le logement au début du bail ou qui ont été installés en cours de bail par la société, est assuré par cette dernière ».

Ces obligations contractuelles trouvent leur fondement légal dans l'article 1754, du Code civil qui stipule que « les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux et, entre autres, les réparations à faire : aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées ; au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre, aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures ».

On observe que le Code civil définit la notion de réparations locatives par référence à l'usage des lieux et donne une énumération non limitative des réparations à faire par le locataire.

Toutes ces réparations sont à la charge du locataire parce qu'il arrive le plus souvent qu'elles résultent d'un défaut d'entretien ou d'un usage abusif de la part du locataire ou des personnes dont il doit répondre, membres de sa famille ou serveurs.

En effet, conformément aux dispositions des articles 1732 et 1735, du Code civil, le locataire « répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute » et « est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires ».

La présomption de faute établie ainsi par la loi n'a lieu que contre le locataire et en faveur du propriétaire. Le preneur ne pourrait dès lors être déchargé des réparations de mise en état qu'en prouvant qu'il n'a pas commis de faute.

Cela étant, l'article 11, § 2, du contrat-type de bail prévoit, en son alinéa 4, que « les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble sont à la charge du bailleur ».

Cette disposition se base sur l'article 1755, du Code civil qui dispose qu'« aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure ». Ce qui exclut toute idée de faute ou de manque de soin de la part du locataire.

On ne peut, par exemple, demander à un locataire de refaire sols et plafonds après dix ans d'occupation.

C'est au locataire qu'il incombe de faire la preuve de la vétusté (usure naturelle en l'absence de toute négligence de la part du locataire) ou de la force majeure (tout évènement fortuit, toute force étrangère, à laquelle il faut nécessairement se soumettre, en cas de grêle, d'inondation, de tremblement de terre, d'explosion de gaz dans le voisinage, etc.), conformément à l'article 1348 du Code civil.

Cependant, le locataire n'est jamais tenu, même si d'après le contrat de bail ou le règlement de location (règlement d'ordre intérieur), il doit faire les grosses réparations, de celles qui sont nécessitées par un vice de construction, ni de rétablir les objets dont la vétusté est telle qu'ils doivent être entièrement refaits à neuf.

Peuvent résulter d'un vice de forme, les inondations dues à une mauvaise étanchéité, les peintures mal faites, etc.

On rappelle également qu'en vertu de l'article 1756, du Code civil, « le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire », en insistant que, d'une part, la clause que le locataire fera les réparations, ne concernera que les réparations locatives et que, d'autre part, la clause mettant à la charge du locataire les réparations tant grosses que menues n'englobe que les réparations d'entretien.

Si le locataire n'exécute pas ou ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui sont à sa charge, l'article 11, § 4, du contrat-type de bail prévoit que « la société a le droit de les faire exécuter elle-même pour le compte du locataire ».

A cet effet, « elle envoie préalablement une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de quinze jours pour s'exécuter » et « le locataire doit rembourser à la société les sommes ainsi dépensées dans le mois de leur facturation ».

Au vu de ce qui précède, l'obligation d'entretenir le bien loué est à la charge de la société lorsque les dégâts résultent de l'usage normal, de la vétusté, de malfaçons, d'un cas fortuit ou de force majeure.

Si ces dégâts proviennent d'un mauvais usage, d'un manque d'entretien ou de surveillance du locataire ou des personnes à sa charge, la société n'est pas tenue par son obligation d'entretien.

Toutefois, dans la pratique, déterminer les travaux d'entretien qui incombent au propriétaire et ceux qui incombent au locataire constitue souvent une tâche difficile.

Il conviendra alors de se tourner vers la jurisprudence et d'analyser les décisions rendues par les Juges de Paix en la matière.

C'est ainsi qu'on considère que sont à charge de la société la réparation du chauffe-eau (sauf si cette réparation a été rendue nécessaire par le locataire en raison d'un mauvais entretien), le renouvellement de la chaudière, la réparation de la toiture, des balcons, la réparation des châssis de fenêtre, des canalisations d'eau, de l'ascenseur ou du chauffage central.

L'obligation d'utiliser la chose louée en bon père de famille implique également qu'en cas de dégradations devant être réparées par la société, le locataire doit avertir immédiatement cette dernière afin d'éviter une aggravation des dégâts (dégâts des eaux, apparition de mэрule, etc.).

c) OBLIGATION D'INFORMER LA SOCIETE EN CAS DE DOMMAGE-REPARATION

L'article 11, § 5, alinéas 1 et 2, du contrat-type de bail stipule que « le locataire doit, dès l'apparition d'un dommage, signaler à la société les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires », en soulignant qu' « à défaut d'avoir averti la société, le locataire est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens loués ».

Occupant des lieux, il pèse sur lui une véritable présomption de responsabilité. Ce sera donc au locataire à déterminer qu'il n'a pas commis de faute et non au propriétaire de prouver la faute.

DEGRADATIONS CAUSEES LORS DES TENTATIVES D'EFFRACTION OU A L'OCCASION D' ACTES DE VANDALISME

a) CONTRAT-TYPE DE BAIL ETABLI PAR L'ARRETE MINISTERIEL DU 15 JUIN 2001

Conformément à l'article 11, § 5, alinéa 3, de ce contrat-type de bail, « lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute du locataire et sauf convention contraire, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés. Le locataire veille à déclarer immédiatement le vol et les dégâts à la police. Il utilise le procès-verbal ainsi dressé comme moyen de preuve et le transmet à son assureur et au propriétaire ».

Il en découle que les réparations consécutives à des tentatives d'effraction ou à des actes de vandalisme sont à la charge du propriétaire sauf si le propriétaire établit la responsabilité du locataire, en faisant la preuve de la faute, du manque de soin ou de la négligence de ce dernier ou s'il a été convenu que le coût de la réparation de tels dégâts incombe au locataire.

La question se pose dès lors de savoir si une SLSP peut insérer dans le règlement de location une clause prévoyant la responsabilité collective des locataires en cas de dégradations des parties communes des immeubles qu'elle gère.

En effet, on observe que bon nombre de SLSP prévoient, dans le règlement d'ordre intérieur, une clause stipulant que les frais de dégorgeement et de réparations des canalisations d'évacuations ou vide-ordures obstrués ou détériorés seront à la charge de l'ensemble des locataires lorsque l'auteur restera inconnu.

On peut dès lors se demander si une telle clause est valable ?

Pour répondre valablement à cette question, il convient tout d'abord de rappeler que « comme en matière de fixation des loyers, le secteur locatif du logement applique des règles spécifiques en matière de charges locatives. Le but de cette réglementation spécifique est à la fois de mieux préciser les responsabilités respectives du maître d'ouvrage (la société agréée par la SRWL, actuellement, il s'agit de la SWL) et des locataires, mais aussi de prendre en considération les particularités de l'habitat social collectif » (voir Exposé de la note au Gouvernement wallon du 15 juillet 1993, n° NGN/93/07.15/AD).

Ce régime particulier se fonde sur l'article 94, § 1<sup>er</sup>, du Code wallon du Logement qui dispose que « sur la proposition ou après avis de la Société, le Gouvernement fixe, s'il échet par dérogation aux dispositions du Code civil, les conditions de location ou d'occupation d'un logement géré ou construit par la Société ou par une SLSP. Ces conditions concernent : 3° les clauses des conventions de bail ou d'occupation relatives : b. à la nature et au mode de calcul des charges ; e. aux obligations respectives des parties ».

On insiste également sur le fait que « le montant des charges locatives est fixé par les sociétés conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement » (voir article 155, § 1<sup>er</sup>, du Code wallon du logement) et est imputé aux locataires conformément à l'AGW du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives.

Il en découle qu'une clause du règlement de location qui prévoit, conformément à la clause « sauf convention contraire » visée à l'article 11, § 5, alinéa 3, du contrat-type de bail, que les frais de débouchage des vide-ordures et des égouts, le dégorgeement des canalisations ou l'entretien des pompes de relevage des eaux usées seront à la charge de l'ensemble des locataires lorsque l'auteur des dégâts ou des dégradations demeurera inconnu est abusive en ce qu'elle crée un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations réciproques des parties au contrat de bail et, en l'espèce, aux dépens du locataire.

En effet, si chaque locataire est responsable de son environnement immédiat et s'est engagé à occuper et à utiliser les lieux loués en bon père de famille, conformément à l'article 1728 du Code civil, en supportant les réparations locatives et l'entretien courant de la chose louée, la société, propriétaire des logements, « est obligée, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail » (voir article 1719, du Code civil).

Elle doit également procéder à tous les entretiens et à toutes les réparations (autres que locatives) nécessaires pour la bonne conservation du bien loué, en application de l'article 1720, du Code civil qui dispose que « le bailleur est tenu de délivrer la

chose en bon état de réparations de toute espèce, il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives ».

Cette obligation est constante et englobe autant la charge des grosses réparations que celle de gros entretiens (bon fonctionnement des installations, réparation des canalisations, sécurité des équipements, entre autres).

En vertu du principe de la hiérarchie des normes, cette clause est également irrégulière en ce sens qu'elle s'écarte de l'article 7, § 2, de l'AGW du 25 février 1999 déjà cité qui prévoit, en son alinéa 4, que « pour autant que la responsabilité des locataires soit établie, le compte d'exploitation comprend, les prestations pour intervention de débouchage des vide-ordures ; le débouchage des décharges ; les dégagements des combles, caves et communs encombrés par des dépôts anonymes ».

Le Gouvernement wallon, dans l'Exposé de sa note du 15 juillet 1993, n° NGW/93/07.15/AD, précise, à cet égard, que « concernant la prise en charge de la réparation des actes de négligence ou de vandalisme, il incombera à la société d'établir la responsabilité des locataires. Il n'est donc pas question de mettre à charge de la collectivité le coût des actes de négligence ou de vandalisme de quelques uns ».

Enfin, on rappelle qu'une SLSP ne peut insérer une telle clause dans un règlement de location sans avoir consulté le CCLP, conformément à l'article 155, du CWL qui dispose, en son § 1<sup>er</sup>, que « le comité consultatif des locataires et des propriétaires rend un avis préalable et obligatoire sur 1° les relations entre la société, les propriétaires et les locataires et l'information relative à toute matière portant sur les droits et obligations respectifs des sociétés, d'une part, et des propriétaires et des locataires, d'autre part », en soulignant cependant que, parce qu'il doit respecter le Code wallon du Logement et ses arrêtés d'exécution, le CCLP ne peut rendre un avis qui s'écarterait d'une disposition explicite de l'AGW du 25 février 1999 précité.

b) CONTRAT-TYPE DE BAIL REPRIS EN ANNEXE 5 DE L'AGW DU 6 SEPTEMBRE 2007

Pour les baux conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, l'article 11, § 5, alinéas 3 et 4, du contrat-type de bail prévoit que « lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute du locataire et sauf convention contraire, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble. Le locataire veille à déclarer immédiatement le vol et les dégâts à la police. Il utilise le procès-verbal ainsi dressé comme moyen de preuve et le transmet à son assureur et au propriétaire ».

On observe que les mots « et sauf convention contraire » ne figurent plus dans cette disposition contractuelle.

Il s'ensuit qu'une clause prévoyant la responsabilité collective des locataires en cas de dégâts consécutifs à des actes de vandalisme serait contraire à cette disposition du contrat-type de bail.

Une telle clause est inopposable au locataire, en application de l'article 24, § 4, de l'AGW du 6 septembre 2007 déjà cité et ne se conforme pas à l'article 7, § 2, alinéa 4, du CWL du 25 février 1999 déjà cité.

En vertu du principe de la hiérarchie des normes, cette clause n'est donc pas valable.

c) CONCLUSIONS

Conformément aux dispositions des articles 1728, 1732, 1733, 1735 et 1754, du Code civil, on peut considérer que le locataire est présumé responsable du bon état des lieux qu'il loue en sa qualité de gardien de la chose louée.

On admet généralement que cette règle n'est applicable que pour les parties du logement occupé personnellement par le locataire ou dont le locataire a la jouissance exclusive.

Ainsi, il a été jugé que « les parties privatives du vide-poubelles sont d'entretien locatif ; le preneur est responsable des dégâts aux parties communes s'il est en faute ».

Il en découle qu'il n'existe pas de présomption de faute à charge du locataire relativement aux dégradations causées dans les parties communes de l'immeuble où il habite.

Pour les baux conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, le propriétaire est tenu d'établir la faute du locataire, en vertu de l'article 11, § 5, alinéa 3, du contrat-type de bail repris en annexe 5, de l'AGW du 6 septembre 2007 déjà cité.

En l'absence de faute du locataire, la société doit donc supporter le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble, non seulement pour les dégradations consécutives à des tentatives d'effractions ou à des actes de vandalismes mais aussi dans les cas visés à l'article 7, § 2, b, alinéa 4, de l'AGW du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives.

En ce qui concerne les baux conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002, c'est à tort que certaines SLSP s'appuient sur l'exception « sauf convention contraire » visée à l'article 11, § 5, alinéa 3 du contrat-type de bail pour justifier la validité de la clause de responsabilité collective des locataires qu'elles insèrent dans le règlement de location.

En effet, une telle clause doit être considérée comme abusive dans la mesure où elle crée un déséquilibre important entre les droits et les obligations réciproques de la société et des locataires et ce, au détriment de ces derniers.

Elle est également irrégulière en ce qu'elle s'écarte de l'article 7, § 2, b), alinéa 4, de l'AGW du 25 février 1999 qui subordonne l'imputation du coût de la réparation des dégradations causées aux parties communes à l'occasion d'actes de négligence et de vandalisme à l'établissement par la société de la responsabilité des locataires.

Il s'ensuit qu'en vertu du principe de la hiérarchie des normes, cette clause n'est pas valable et doit être considérée comme non écrite.

Enfin, s'il a été convenu de mettre toutes les réparations à charge des locataires, il faut encore en excepter les réparations rendues nécessaires par un vice de construction. Celles-ci doivent être supportées par le propriétaire.

#### d) SITUATION EN FRANCE

##### 11. DISPOSITION GENERALE

Selon la loi, le locataire doit répondre des dégradations et des pertes qui se produisent dans son logement et durant la durée du bail, exceptée si celles-ci ont été causées par un tiers qui s'est introduit dans le logement contre la volonté du locataire (tel un cambrioleur), par la faute du bailleur ou par un cas de force majeure (comme une tempête extrême).

En ce qui concerne la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'une chose commune, celle-ci ne pourra pas être engagée.

Par exemple, si une canalisation commune de l'immeuble est bouchée, le bailleur ne pourra réclamer à l'ensemble des locataires une quote-part des travaux visant à la déboucher.

En effet, conformément à l'article 4 (les clauses interdites) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, « est réputée non écrite toute clause e) qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose jugée ».

Cela signifie que même si un locataire a signé un bail avec une telle clause, elle ne peut s'appliquer (voir aussi annexe « clauses illicites au regard de dispositions d'ordre public », point 22 « clauses relatives à la responsabilité collective des locataires » de la recommandation n° 2000-01 émise par la Commission des clauses abusives)

##### 12. QUELQUES DECISIONS DES COURS ET TRIBUNAUX

###### 21. LE STOCKAGE ET L'ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS

« Le stockage et l'enlèvement des encombrants n'entrent pas dans l'élimination des rejets et ne figurent pas dans la liste limitative des charges locatives annexée au décret du 26 août 1987. En conséquence, de tels frais doivent être exclus des charges récupérables » (voir Cassation, civil, 3<sup>ème</sup> chambre, du 15 mai 2008).

###### 22. LES FRAIS DE DEBOUCHAGE DES VIDE-ORDURES

Pour rejeter la demande de Madame X..., l'arrêt d'appel retient que le débouchage des vide-ordures étant une opération liée à la bonne élimination des rejets, constitue une charge récupérable. En statuant ainsi, alors que la liste de l'annexe au décret du 26 août 1987 a un caractère limitatif, la cour d'appel a violé le texte susvisé (voir Cassation, civil, 3<sup>ème</sup> chambre, du 27 novembre 2002 et du 1<sup>er</sup> avril 2003).

###### 23. LES FRAIS DE DEBOUCHAGE DES EGOUTS

Pour condamner Madame X... à payer une somme au titre de frais de débouchage des égouts, l'arrêt d'appel retient que cette opération est une modalité d'élimination de rejets, laquelle fait partie des dépenses récupérables. En statuant ainsi, alors que l'annexe au décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui fixe de manière limitative la liste des charges récupérables, ne mentionne pas les frais de débouchage des égouts, la cour d'appel a violé le texte susvisé (voir Cassation, civil, 3<sup>ème</sup> chambre, du 3 avril 2007).

#### 24. L'ENTRETIEN DES POMPES DE RELEVAGE DES EAUX USEES

Ayant exactement relevé que les charges récupérables étaient limitativement énumérées, le tribunal a retenu, à bon droit, que l'entretien d'une pompe de relevage des eaux usées ne figurent pas dans les prestations dont le coût est imputable aux locataires (voir Cassation, civil, 3<sup>ème</sup> chambre, du 27 mai 2003).

#### 13. COMPARAISON AVEC LA REGLEMENTATION BELGE EN MATIERE DE CHARGES LOCATIVES

Au vu des termes précis de l'article 3, alinéa 1<sup>er</sup> de l'AGW du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives, qui dispose que « nulle autre charge que celles prévues par le présent arrêté ne peut être mise à charge du locataire », on peut admettre que cet arrêté donne également une liste limitative des charges locatives.

Il en découle que les dépenses payées par une SLSP pour « le stockage et l'enlèvement des encombrants, le débouchage des vide-ordures, le débouchage des égouts, le dégorgement des canalisations et l'entretien des pompes de relevage des eaux usées » ne peuvent être imputées aux locataires puisque, conformément à l'AGW du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives, ces dépenses constituent des frais et résultent de prestations qui ne sont pas reprises dans l'énumération visée à l'article 7, § 2, b, de cet arrêté, à savoir « les entretiens d'immeubles » n'ayant pas de conciergerie et, dans les immeubles bénéficiant de conciergerie, « les prestations de nettoyage », « les prestations de manutention des poubelles » et « les taxes relatives à l'enlèvement des immondices ». Par ailleurs, « les prestations pour intervention de débouchage des vide-poubelles, le débouchage des décharges et les dégagements des combles, caves et communs encombrés par des dépôts anonymes » ne peuvent, en vertu de la même disposition réglementaire, être inclus dans les charges récupérables que « pour autant que la responsabilité des locataires soit établie ».

Par ailleurs, la clause que les locataires feront les réparations ne peut concerner que les réparations locatives et d'entretien.

Ce qui n'est pas le cas, en l'espèce.

En effet, les travaux visant le dégorgement des canalisations, l'enlèvement des encombrants, le débouchage des vide-ordures et des égouts, la réparation des pompes de relevage des eaux usées constituent la réparation des dégradations volontaires, dont les auteurs sont responsables.

De tels travaux ne peuvent être assimilés à des travaux d'entretien courant ni être classés dans les dépenses relatives aux fournitures consommables.

Il s'ensuit que la responsabilité collective des locataires ne peut être engagée en cas de dégradation d'une chose commune consécutivement à des actes anonymes de vandalismes ou de négligence.

Par exemple, si une canalisation commune de l'immeuble est bouchée par une personne inconnue, la société ne peut réclamer à l'ensemble des locataires une quote-part des travaux visant à la déboucher.

En effet, elle doit prouver le lien de causalité entre l'obstruction et l'action de chacun des occupants de l'immeuble.

En l'absence de faute du locataire, la société est donc tenue de supporter le coût de la réparation des dégâts causés à la chose commune.

Cela signifie que, même si un locataire a signé un règlement de location avec une telle clause, celle-ci ne peut s'appliquer parce que, non seulement, elle crée un déséquilibre significatif entre les obligations réciproques de la société et du locataire et ce, aux dépens de ce dernier, mais aussi, elle est contraire aux dispositions de l'article 7, § 2, b, de l'AGW du 25 février 1999, qui s'imposent aux deux parties.

Une telle clause est donc inopposable aux locataires occupant des logements gérés par la SWL ou par les SLSP.

Grégoire MULIMBI

Administrateur AWCCLP