

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Audience publique du lundi, vingt-huit avril deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

1) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.), et

2) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 29 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 10 mars 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 31 mars 2025.

La partie demanderesse PERSONNE1.), comparant en personne, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Le représentant des parties défenderesses, Maître Daniel CRAVATTE, fut entendu en ses réponses.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 29 janvier 2025, PERSONNE1.), exposant avoir pris en location de PERSONNE4.) une maison sise à L-ADRESSE1.), a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.), les héritières de la bailleresse, décédée en mai 2024, à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir réduire le loyer de 500.- euros par mois avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2024.

La locataire expose qu'il existerait un problème au niveau de la tuyauterie de la salle de bain entraînant des fuites d'eau, infiltrations et moisissures. L'eau de la douche aurait trouvé son chemin à travers la dalle dans le plafond du garage et à travers le mur jusque dans la remise adjacente. Les baillereses en auraient été informées en juillet 2024 mais une première inspection par un corps de métier n'aurait eu lieu qu'en janvier 2025. Aucun devis n'aurait été envoyé de sorte qu'une autre société aurait été sollicitée qui serait venue les 3 et 6 février 2025. L'intervention de cette société se serait limitée à détruire le carrelage à deux endroits de la douche et à imposer une aération accrue en laissant les fenêtres ouvertes. Depuis lors, la salle de bain serait totalement inutilisable. Le 14 mars 2025, une troisième société se serait présentée afin de pouvoir établir un devis. Entretemps, la situation serait encore compliquée par la nécessité de faire établir préalablement une expertise par la compagnie d'assurance. Actuellement, la locataire et sa famille se débrouilleraient tant bien que mal en utilisant la douche et le lavabo installés dans la cave. Elle a encore invoqué des carreaux qui se décolleraient à la terrasse, une humidité permanente dans la maison ainsi que des arbres morts qui risqueraient de tomber dans le jardin.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent in limine litis à l'irrecevabilité de la demande pour non-respect de la procédure prévue par l'article 8 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et qui imposerait une saisine de la commission des loyers. Subsidiairement, la demande serait à déclarer irrecevable pour défaut de base légale, en l'absence de disposition légale autorisant une réduction du loyer. Plus subsidiairement, la demande serait à déclarer non fondée. La maison aurait été donnée en location en mai 2023 et se serait trouvée en bon état. Le 13 novembre 2024, un expert du bureau d'expertises SOCIETE1.) aurait encore confirmé l'habitabilité de la maison. Il serait indéniable qu'en raison

de son âge, elle présenterait certaines traces d'usure. La question des joints de la douche principale aurait été abordée avec la locataire qui aurait affirmé procéder elle-même à leur remplacement. Les baillereses auraient donc été surprises de constater en juillet 2024 que le problème en question perdurerait. Elles soulignent que les doléances de PERSONNE1.) n'auraient absolument pas été ignorées et qu'elles auraient entrepris toutes les démarches afin de remédier au problème des fuites d'eau. Malheureusement, les deux premières entreprises spécialisées appelées sur place n'auraient pas été à la hauteur de leurs attentes. Après la visite de la SOCIETE2.) du 14 mars 2025, elles attendraient un devis et une appréciation par un expert de l'assurance. Il importerait toutefois de noter que la douche aurait été utilisable jusqu'au 3 février 2025. S'agissant du problème d'humidité, les parties défenderesses affirment que ce point n'aurait aucune influence sur la jouissance des lieux loués. L'entretien des arbres incomberait par ailleurs à la locataire. Les quelques carreaux décollés à la terrasse ne seraient pas de nature à justifier une réduction du loyer. En ce qui concerne la douche principale, les baillereses précisent qu'il existe une deuxième douche dans la cave qui pourrait être utilisée. Subsidiairement, et pour autant qu'une réduction du loyer serait justifiée, il y aurait lieu de revoir le montant très substantiellement à la baisse. Insistant sur le fait qu'elles seraient de bonne foi, les défenderesses font état de nombreuses interventions qu'elles auraient payées sans y être obligées.

PERSONNE1.) y réplique en donnant à considérer que ce serait toujours elle qui aurait appelé les corps de métier. Elle soutient que l'état des lieux de 2023 aurait dû être complété ce qui n'aurait toutefois pas eu lieu. Elle conteste que les photos de la maison versées en cause dateraient d'avril 2023. La présence sur place de l'expert du bureau SOCIETE1.) aurait été particulièrement brève. Elle estime encore que les fuites d'eau trouveraient leur origine dans le carrelage défectueux dès le début du bail. Elle réclame finalement des dommages et intérêts pour le temps durant lequel elle n'aurait pas pu profiter de la douche.

Les parties défenderesses soulèvent l'irrecevabilité de cette dernière demande pour ne pas être réservée dans la requête introductive d'instance et pour ne pas être chiffrée.

Par contrat de bail du 2 mai 2023 et prenant effet le même jour, PERSONNE4.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.100.- euros. À la suite du décès de PERSONNE4.) le 20 mai 2024, ses filles PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont devenues propriétaires et baillereses de l'immeuble loué à PERSONNE1.).

Quant aux moyens d'irrecevabilité :

L'article 8 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *la partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le*

réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevins transmettra sans délai la requête à la commission compétente. ».

En l'espèce toutefois, la demande introduite par PERSONNE1.) devant le juge de paix n'a pas pour objet de demander une réduction du loyer sur base des dispositions de la loi du 21 septembre 2006, mais il s'agit d'une demande dirigée contre les bailleurs pour violation de leurs obligations découlant des articles 1719 à 1721 du Code civil pour laquelle le juge de paix du lieu de situation du logement est seul compétent en vertu de l'article 19 de la même loi.

Le moyen relatif à la saisine de la commission des loyers est donc à rejeter.

L'article 1719 alinéa 3 du Code civil impose au bailleur de « faire jouir paisiblement » le locataire de l'objet loué pendant toute la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, 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 les réparations locatives.

Aux termes de l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie au locataire pour tous les vices ou défauts affectant la chose louée qui en empêchent l'usage quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

Pour que la garantie soit due, peu importe également que le vice ne rende pas l'usage de la chose complètement impossible ; il suffit qu'il soit de nature à entraver la jouissance du preneur et à lui causer un trouble véritable.

Si le bailleur ne satisfait pas à son obligation d'entretien, le preneur pourra lui opposer l'exception d'inexécution. Il pourra donc surseoir au paiement du loyer tant que le bailleur, préalablement mis en demeure d'effectuer les réparations, n'aura pas satisfait à son obligation.

S'il est incontestable que le bailleur doit assurer le bon fonctionnement du bien loué, ce n'est toutefois qu'à supposer qu'un dysfonctionnement soit établi - la charge de cette preuve incombant à la partie qui s'en prévaut, c'est-à-dire en l'espèce à la partie demanderesse - et que ce dysfonctionnement ait été porté à la connaissance du bailleur, que ce dernier doit en répondre.

Ce n'est qu'à supposer que ces conditions soient remplies qu'un locataire peut demander des dommages et intérêts, ceux-ci prenant, en pratique, la forme d'une indemnité allouée par mois, équivalant à une réduction du loyer.

A noter que le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu, étant souligné que c'est au juge qu'il appartient, en fonction de toutes les circonstances de fait, de constater si l'inexécution présente un

caractère de gravité suffisant pour justifier l'allocation de dommages et intérêts, respectivement une réduction de loyer.

Le tribunal en conclut que la demande de PERSONNE1.) en réduction du loyer est à déclarer recevable.

Quant au fond :

Tel que précédemment exposé, il ne suffit pas d'un manquement quelconque d'une des parties au contrat pour justifier l'exception, mais il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation. L'exception d'inexécution ne sera admise qu'à la condition que les travaux à réaliser, d'une part, sont des travaux qu'il incombe au propriétaire d'effectuer, et, d'autre part, que le défaut d'exécution desdits travaux prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence P. 31, p. 335 et 336).

L'exception d'inexécution ne peut devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit donc être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Ainsi faut-il que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations importantes à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement des loyers en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (cf. Yvette MERCHERS, Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244).

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier. Une mise en demeure formelle n'est pas requise, il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter. Une mise en demeure formelle est encore inutile lorsque le bailleur avait connaissance ou ne pouvait ignorer la nécessité de procéder à des réparations.

Si le preneur a négligé d'avertir le bailleur des réparations à effectuer au bien loué et si, ultérieurement, il en résulte pour lui un dommage causé à sa personne ou à ses biens, il ne pourra pas prétendre à l'allocation de dommages-intérêts. En n'avertissant pas le bailleur en temps utile, il a manqué à son obligation de jouir en bon père de famille qui lui impose, ayant en un certain sens la garde de l'immeuble, d'avertir le bailleur de tout ce qui peut visiblement mettre l'immeuble en péril. Il en résulte qu'ayant manqué à ses propres obligations, il n'aura non seulement pas droit à indemnité en cas de dommage mais qu'il peut lui-même être tenu de dommages-intérêts envers le bailleur (cf. Henri DE PAGE ; Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, les principaux contrats, n° 594a, page 606, 3ème édition, 1972).

Il ressort des considérations qui précèdent que le locataire doit, s'il s'estime en cours de bail victime d'un défaut de jouissance imputable à son bailleur, agir immédiatement contre ce dernier pour faire cesser le trouble.

D'après les pièces versées en cause, PERSONNE1.) a informé PERSONNE2.) par un courriel du 10 juillet 2024 d'un problème de fuite d'eau dans le garage trouvant son origine dans la douche de l'étage du dessus. Elle y invoque également des carreaux décollés au niveau de la terrasse. Par courriel du 22 octobre 2024, elle lui a écrit à nouveau en précisant que les infiltrations se seraient étendues au niveau de la remise dans la cave. Il n'est pas contesté que PERSONNE1.) a encore adressé un courrier recommandé du 16 décembre 2024 à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux termes duquel elle demande une réduction du loyer.

Le tribunal constate que la fuite d'eau en cause, dont l'existence-même n'a pas été autrement discutée, provient très vraisemblablement de la douche principale au rez-de-chaussée de la maison. Il est encore à admettre que l'infiltration d'eau est causée par des joints en silicone et des joints de carrelage défectueux dans la salle de bain. Toujours est-il que jusqu'au 3 février 2025, date à partir de laquelle la douche n'était plus utilisable, celle-ci a encore servi à ses fins normales et que les conséquences dommageables se sont fait ressentir au niveau du garage et de la remise. L'envergure des troubles de jouissance quant à ces pièces ne peut pas être évaluée. Il y a lieu de relever que la maison dispose encore en son sous-sol d'une douche et d'un lavabo qui sont de ce fait toutefois moins pratiques et moins confortables.

A partir du 3 février 2025, les bailleuses ont donc manqué à leur obligation de garantir à la locataire une jouissance paisible et de lui délivrer une salle de bain adéquate en bon état d'usage.

En l'absence d'autres éléments d'appréciation, le tribunal, en tenant compte du trouble de jouissance subi par la locataire, réduit, *ex aequo et bono*, le loyer de 200.- euros par mois et ce à partir du 3 février 2025.

Il y a partant lieu de réduire le loyer à 1.900.- euros par mois et ce à partir du 3 février 2025.

La locataire n'a cependant pas rapporté la preuve que la maison serait humide et que la présence des arbres à proximité de la maison, respectivement des carreaux décollés à la terrasse empêcheraient une jouissance paisible des lieux loués.

Étant donné que les bailleuses ont manifesté de manière crédible leur intention de faire remédier au trouble en question, il y a lieu de refixer l'affaire à une audience ultérieure afin de s'enquérir sur l'éventuelle remise en état de la douche.

La demande de PERSONNE1.) à titre de dommages et intérêts pour le temps durant lequel elle n'a pas pu utiliser la douche, non contenue dans la requête introductive d'instance, est à déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle prohibée.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

la **déclare** partiellement fondée;

réduit le loyer de 200.- euros au montant de 1.900.- euros par mois à partir du 3 février 2025 ;

refixe l'affaire pour contrôle ou continuation des débats à l'audience publique du lundi, 16 juin 2025 à 16h30, en la salle n° 1 de la Justice de Paix de et à Diekirch ;

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) en octroi de dommages et intérêts ;

réserve le surplus et les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.