

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, douze juillet deux mille vingt-trois

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.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Céline SCHMITZ, avocat, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître José LOPES GONÇALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 22 décembre 2022 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 vendredi 10 février 2023 à 09.30

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.

A l'appel de la cause à l'audience publique 10 février 2023 l'affaire fut d'abord remise au mercredi, 19 avril 2023 et ensuite au 14 juin 2023, où elle fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Céline SCHMITZ, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître José LOPES GONÇALVES, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses moyens de défense.

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 en date du 22 décembre 2022, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour s'y entendre condamner à payer les montants suivants :

Dommages et intérêts pour perte de jouissance 11/20-08/22 :	15.400,00 €
Frais d'expertise :	2.877,03 €
Remboursement caution :	1.400,00 €

En outre, la partie demanderesse réclame le paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- €

Il est constant en cause que PERSONNE1.) avait pris en location auprès de la partie défenderesse une chambre meublée avec salle de bains à ADRESSE2.), ceci à partir du 2 octobre 2020 et pour un loyer mensuel de 700,- €

La partie demanderesse a occupé ladite chambre avec son fils né en 2019 jusqu'au DATE1.).

Elle indique que déjà après quelques semaines, des moisissures seraient apparues dans les lieux loués.

En date du 8 avril 2021, un inspecteur sanitaire de la Direction de la santé a pris inspection des lieux et a constaté une importante présence de moisissures dans la chambre.

Par ordonnance rendue par le Tribunal de Paix de céans en date du 3 février 2022, un consultant a été nommé afin de :

- dresser un état des lieux de la chambre meublée avec salle de bains sis à L-ADRESSE2.) ;
- se prononcer sur le fonctionnement du chauffage ;
- déterminer la cause et l'origine des moisissures et de l'humidité dont serait affectée la chambre louée par PERSONNE1.) ;
- proposer les moyens de remise en état et d'en chiffrer les coûts ;
- déterminer si la chambre louée est conforme aux dispositions du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ;
- évaluer une éventuelle perte de jouissance des lieux depuis l'apparition des moisissures ;

En date du 2 juin 2022, le consultant a dressé son rapport en exécution de la prédite ordonnance.

PERSONNE1.), en se basant sur les conclusions du consultant, demande en ordre principal la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au paiement de dommages et intérêts pour perte de jouissance subie pendant la période de novembre 2020 à août 2022 d'un montant de 15.400,- € (700,- € par mois).

En application de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En l'espèce, il résulte à suffisance de droit des pièces versées en cause et notamment du rapport du consultant que les lieux loués étaient « envahis » par des moisissures et qu'ainsi ils étaient inaptes à un usage normal et nuisibles à la santé des locataires.

Les parties sont en désaccord sur l'origine de ce phénomène et partant sur la question de savoir si la responsabilité du propriétaire est engagée.

Le Tribunal retient tout d'abord que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) n'a pas contesté avoir été informé par la locataire du problème d'humidité affectant la chambre prise en location.

Le consultant retient que les murs sont secs et que le chauffage fonctionne correctement. Il indique aussi qu'à son avis, la locataire utilisait de façon correcte les lieux. Pour le consultant, l'humidité respectivement les moisissures étaient déjà présentes en début de bail.

La partie défenderesse conteste cette conclusion alors que la locataire aurait reçu les lieux en bon état.

Aucun état des lieux d'entrée n'a été versé. A défaut d'état des lieux, les lieux sont censés avoir été en bon état. Or il est concevable que les lieux aient été fraîchement repeints avant l'entrée de la partie requérante de sorte que la conclusion du consultant n'est pas étonnée par le contrat de bail.

Il résulte encore des éléments du dossier que PERSONNE1.) séchait son linge dans la chambre et y cuisinait. Le propriétaire en fait état pour expliquer l'apparition des moisissures. Selon le propriétaire, la locataire avait à sa disposition une cuisine et une buanderie commune. La requérante conteste qu'elle ait eu accès à ces locaux.

Force est de constater que le contrat de bail signé entre parties n'indique nullement que la locataire avait à sa disposition une cuisine et une buanderie. Le bail parle uniquement de la chambre équipée d'une salle de bains.

Il faut en conclure que PERSONNE1.) n'avait pas accès à ces lieux communs et était partant forcée à sécher son linge et cuisiner dans sa chambre. Ce comportement, ayant sûrement aggravé le problème d'humidité affectant déjà la pièce, n'est partant pas fautif alors que le propriétaire n'a pas respecté les obligations légales lui incombant en ce qui concerne la mise à disposition de locaux adéquats.

Il y a partant lieu de retenir ex aequo et bono un montant de 8.800,- € à titre de dommages et intérêts pour perte de jouissance subie entre les mois de novembre 2020 et août 2022.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais de la consultation est à déclarer fondée.

Il y a encore lieu de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au paiement du montant de 1.400,- € au titre de la caution payée en début de bail, cette demande n'ayant par ailleurs pas été contestée par la partie défenderesse.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300,- €

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

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 ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 13.077,03 €;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300,- € à titre d'indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.