

Texte pseudonymisé

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

**No. 346/24  
du 25 mars 2024**

**Audience publique du lundi, vingt-cinq mars deux mille vingt-quatre**

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,**

représentée par Maître Diana RIBEIRO MARTINS, avocat, en remplacement de Maître Sandrine OLIVEIRA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**e t :**

- 1) **PERSONNE2.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

représentées par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 11 décembre 2023 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, 26 janvier 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 11 mars 2024.

Maître Diana RIBEIRO MARTINS, représentante de la partie demanderesse, exposa l'affaire.

La représentante des parties défenderesses, Maître Cathy ARENDT, fut entendue en ses moyens.

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

### **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 11 décembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de céans pour voir constater que le contrat de bail a été résilié en date du 13 mars 2021 avec un préavis de trois mois et constater que les défendeurs ont manqué à leurs obligations contractuelles de s'acquitter des loyers pour les mois de mai et juin 2021, voir condamner les défendeurs à lui payer le montant de 2.040.- euros à titre d'arriérés de loyer, sinon constater que le contrat de bail a été résilié avec effet immédiat au 13 mars 2021, constater que les défendeurs sont redevables d'une indemnité d'occupation pour les mois de mai et juin 2021 et les condamner de ce chef à lui payer le montant de 2.040.- euros et pour voir condamner les défendeurs au paiement d'une indemnité de relocation de 1.020.- euros et de dommages-intérêts pour dégâts locatifs de 7.008,95.- euros dont à déduire la garantie locative de 2.000.- euros. Elle a encore réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros. Il résulte de la motivation de la requête que la requérante réclame encore paiement du montant de 603,64.- euros à titre d'arriérés de charges locatives pour l'année 2021 et du montant de 1.467,02.- euros à titre de frais relatifs au constat d'huissier du 30 juin 2021.

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait exposer avoir donné en location aux parties défenderesses un appartement sis à ADRESSE3.), et ce par contrat de bail du 2 septembre 2018, remplacé par un bail du 12 août 2020. À partir du mois d'octobre 2020, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient constaté l'apparition de moisissures sur le mur de la chambre à

coucher et par courrier du 13 mars 2021, ils auraient résilié le bail avec effet immédiat au motif que les lieux seraient devenus inhabitables en raison des prédites moisissures. La bailleuse aurait alors chargé l'expert Peyman ASSASSI d'une mission d'expertise relative à l'existence d'humidité et de moisissures. Celui-ci aurait conclu à l'absence d'imputabilité des moisissures à PERSONNE1.). Celle-ci aurait encore rappelé aux locataires le respect du délai de préavis de trois mois ce qu'ils auraient accepté par courrier du 31 mars 2021. Suivant un courrier de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs du 15 avril 2021, consultée par les locataires, ceux-ci ne sauraient être tenus responsables de l'existence des moisissures. Finalement, la date de sortie des lieux aurait été fixée au 30 juin 2021 par les mandataires des parties. Sur demande des locataires, l'huissier de justice Max GLODE aurait procédé à un état des lieux de sortie en date du 29 juin 2021. Sur demande de la bailleuse, l'huissier de justice Patrick MULLER aurait procédé à un état des lieux de sortie en date du 30 juin 2021, la remise des clés ayant eu lieu le même jour. Sur requête de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), le tribunal de paix de Diekirch aurait par jugement du 18 novembre 2021, chargé Marie-Paule JOURDAIN d'une mission d'expertise. Le 15 juin 2022, l'expert Serge FABER, nommé en remplacement, aurait rendu son rapport qui aurait conclu à une mauvaise utilisation de la chambre par les occupants, proposé une série de remèdes et fixé le défaut de jouissance à 19 mois.

À l'audience du 11 mars 2024, la requérante a conclu à l'adjudication de ses différentes demandes. Les locataires auraient laissé l'appartement dans un état qui dépasserait le cadre de l'usure normale. Ainsi, la mise en peinture effectuée par les locataires aurait été contraire aux règles de l'art et le problème des moisissures leur serait également imputable. Dès récupération des clés le 30 juin 2021, PERSONNE1.) aurait dû procéder à des réparations qui auraient été achevées au mois d'avril 2022. Elle réclame donc de ce chef une indemnité d'indisponibilité de 10 mois, soit  $10 \times 1.020 = 10.200.-$  euros. Elle aurait alors encore mis un mois pour pouvoir relouer l'appartement de sorte qu'elle réclame à ce titre un montant de 1.020.- euros. Afin de remédier aux dégâts causés par les locataires, PERSONNE1.) aurait donc dû procéder à des travaux de remise en état et sa demande portant sur un montant de 7.008,95.- euros est ventilée comme suit :

- 25,38.- euros du chef de remplacement bac à frigo
- 4.881,95.- euros du chef de mise en peinture de l'appartement et 1.106,94.- euros du chef de mise en peinture de la chambre
- 994,68.- euros du chef de nettoyage de l'appartement

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) estiment que l'apparition des moisissures trouverait son origine dans un problème de construction de l'immeuble tel que cela résulterait du rapport de l'ULC.

Il n'est pas contesté qu'aucun loyer n'a été payé pour les mois de mai et juin 2021 de sorte qu'ils se sont rapportés à prudence de justice quant à ce volet de la demande ainsi qu'en ce qui concerne les arriérés de charges locatives. À titre reconventionnel, ils ont requis le remboursement de la garantie locative à hauteur de 2.000.- euros.

Subsidiairement, et s'agissant de l'indemnité d'indisponibilité, les défendeurs reprochent à la bailleuse de ne pas avoir agi avec la célérité requise pour relouer l'appartement. Ainsi, les dégâts invoqués ne justifieraient aucunement une indisponibilité de 10 mois alors que la bailleuse n'aurait eu aucune raison d'attendre jusqu'en mars 2022. Les conclusions de l'expert FABER seraient contestées alors qu'elles ne tiendraient pas compte du fait qu'en-dessous de la chambre à coucher se trouverait un garage et que cela constituerait la réelle origine des moisissures, et non une aération insuffisante. En ce qui concerne la question de la remise en peinture de l'appartement, les défendeurs précisent tout d'abord qu'il n'existerait aucune clause y relative dans le contrat de bail de sorte qu'ils n'auraient eu aucune obligation de chef. Ensuite, il résulterait du procès-verbal d'huissier que la peinture appliquée par les locataires aurait été correctement effectuée. Une nouvelle remise en peinture ne serait donc pas à leur charge. Ils estiment que les travaux relatifs à la remise en état de la chambre affectée par les moisissures auraient très bien pu se faire endéans un délai d'une semaine. Ladite indemnité serait donc à réduire très nettement.

L'indemnité de relocation est contestée en son principe alors que l'article 1760 du Code civil se limiterait à la résiliation fautive dans le chef du locataire ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. À titre subsidiaire, elle ne serait pas due alors que le nouveau contrat de bail aurait été conclu le 1<sup>er</sup> février 2022.

Quant aux dégâts locatifs, ils se sont rapportés à prudence de justice quant au bac de frigo tandis que les frais de peinture ont été contestés alors qu'ils ne seraient pas justifiés. Le cas échéant, il y aurait lieu de limiter une condamnation éventuelle au seul montant relatif à la chambre à coucher. Les coûts de nettoyage ont également été contestés alors que l'huissier aurait constaté l'état propre de l'appartement et que le nettoyage en question aurait eu lieu en avril 2022, soit 9 mois après leur départ, de sorte que cet état ne leur serait pas imputable. Les frais d'huissier réclamés par la requérante ont également été contestés alors qu'un procès-verbal d'huissier aurait déjà existé.

En dernier lieu, l'indemnité de procédure a été contestée.

PERSONNE1.) maintient ses conclusions antérieures et rajoute que l'huissier de justice MULLER aurait constaté que la peinture effectuée par les locataires aurait été défectueuse et que dès lors, tant les frais de peinture que les frais d'huissier seraient dus.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

Par contrat de bail en date du 12 août 2020, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> septembre 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un appartement dans un immeuble en copropriété, sis à ADRESSE3.).

Par courrier du 13 mars 2021, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont informé PERSONNE1.) qu'ils résilient le bail avec effet immédiat en raison de la présence de moisissures sur le mur en-dessous de la fenêtre de la chambre à coucher.

L'expert Peyman ASSASSI, mandaté par PERSONNE1.), a établi un rapport daté au 30 mars 2021 qui recommande une ventilation adéquate de tout l'appartement mais qui reste toutefois non-concluant quant à l'origine des moisissures.

Par courrier du 25 mars 2021, la bailleuse a informé les locataires qu'ils devraient respecter un délai de préavis de trois mois et réparer les dégâts causés par les moisissures.

Par courrier du 31 mars 2021, les locataires ont déclaré résilier le bail avec effet au 30 juin 2021 en respectant le préavis de trois mois prévu dans le contrat.

Suivant courrier de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs ULC du 15 avril 2021, son inspecteur technique aurait imputé l'origine des moisissures à des ponts thermiques importants au niveau de la jonction de la baie vitrée avec le sol formant le plafond d'un garage non isolé et chauffé. Un rapport dudit inspecteur fait toutefois défaut.

Saisi d'une requête de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) déposée le 8 juin 2021, le juge de paix de Diekirch, statuant en référé bail à loyer, a, par ordonnance du 18 novembre 2021, chargé un expert d'une mission de consultation. Le rapport de consultation a été dressé le 15 juin 2022 par le bureau CONVEX/Serge FABER et celui-ci exclut la présence d'un pont thermique important et conclut que les traces de moisissures sont la suite

directe d'une mauvaise utilisation de la chambre par les occupants qui n'ont pas procédé à une aération suffisante de la chambre à coucher.

Les parties ont encore chacune fait dresser séparément un procès-verbal de constat par les huissiers Georges WEBER/Max GLODE le 29 juin 2021 (sur requête de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) respectivement Patrick MULLER le 30 juin 2021 (sur requête de PERSONNE1.)).

Les clés de l'appartement ont été remises le 30 juin 2021 au mandataire de la bailleuse.

### Arriérés de loyer

Tel qu'il vient d'être exposé, le bail entre parties a été résilié par les locataires avec effet au 30 juin 2021 de sorte que le loyer pour les mois de mai et de juin 2021 est dû.

Il y a lieu de déclarer la demande en paiement d'arriérés de loyer fondée et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) de ce chef le montant de [2 x 1.020 =] 2.040.- euros avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives jusqu'à solde.

### Arriérés de charges locatives

Il découle encore des pièces versées en cause et des débats tenus à l'audience que le décompte individuel des locataires pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021 s'élève à 1.423,64.- euros et que des avances sur charges à hauteur de 820.- euros ont été réglées par les locataires.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) de chef le montant de 603,64.- euros.

### Indemnité d'indisponibilité

Il est admis que la reprise de jouissance des lieux par le bailleur n'est pas nécessairement exclusive de la notion d'indisponibilité des lieux. Il en est notamment ainsi lorsque les lieux ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux. L'indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, P. 31, n° 2/2001, n° 192).

En l'espèce, il n'est pas contesté que les clés ont été remises le 30 juin 2021, mais que la visite des lieux de l'expert n'a eu lieu que le 14 mars 2022 et que les travaux de remise en peinture ont été effectués à la même époque.

La cause de cette lenteur réside dans le fait que l'ordonnance instituant la consultation a été prise le 18 novembre 2021 et qu'il y a eu deux remplacements de consultants par la suite.

Le tribunal relève que la mesure d'instruction portait sur la détermination des origines des moisissures dans la chambre à coucher de l'appartement litigieux, l'existence et l'emplacement desdites moisissures n'ayant jamais faits l'objet de contestations. Or, il y a lieu de relever que les constatations à effectuer par le consultant ne s'opposaient pas à ce que les lieux soient préalablement remis en état. En effet, il s'agissait en l'occurrence, tel que cela résulte du rapport, de prendre une série de mesurages afin de déterminer si la présence d'humidité est due à des infiltrations provenant de l'extérieur ou à un pont thermique. Ces deux causes ont été exclues par le consultant qui a imputé l'origine à une humidité en superficie engendrée par un manque d'aération. Il est un fait que ce constat aurait pu se faire à tout moment et indépendamment de l'état rénové ou non des lieux. Force est d'ailleurs de constater que lors de la visite des lieux par le consultant (voir photos jointes au rapport), les travaux de remise en état étaient déjà entamés.

PERSONNE1.) n'était donc pas obligée d'attendre la visite du consultant avant de charger une entreprise de la réfection des lieux.

Au vu de l'envergure des travaux préconisés par le consultant CONVEX, le tribunal considère que le temps nécessaire à la remise en état de la chambre à coucher peut être évalué à 2 mois.

Il résulte de ce qui précède que PERSONNE1.) peut prétendre à une indemnité d'indisponibilité de 2 mois et il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de [2 x 1.020 =] 2.040.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité.

#### Indemnité de relocation

L'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation. Cette indemnité compense la perte de loyer subie par le bailleur pendant le temps nécessaire à trouver un nouveau locataire (cf. L. THIELEN, Le contrat de bail, n° 230).

En l'espèce, le contrat de bail a valablement été résilié par les locataires avec effet au 30 juin 2021. La résiliation du contrat de bail n'étant pas intervenue par la faute de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de relocation est à déclarer non fondée.

### Dégâts locatifs

En ce qui concerne tout d'abord le remplacement du bac à frigo, il résulte du procès-verbal de l'huissier Patrick MULLER que ce bac était endommagé et que les frais y relatifs s'élèvent à 25,38.- euros suivant facture SOCIETE1.) du 22 septembre 2021.

Ce même procès-verbal, basé sur un constat du 30 juin 2021, retient encore que l'appartement, dont surtout la salle de douche et la cuisine, nécessitait un nettoyage à fond. Le procès-verbal de l'huissier de justice Patrick MULLER n'est pas contredit par celui dressé par l'huissier Max GLODE alors que celui-ci ne s'est pas prononcé du tout sur la question de la propreté des lieux. Même si l'intervention relative au nettoyage n'a eu lieu que le 12 avril 2022, le tribunal estime que c'est à bon droit que PERSONNE1.) réclame de ce chef un montant de 994,68.- euros suivant facture SOCIETE2.) du 30 avril 2022.

S'agissant du montant de 4.881,95.- euros relatif aux travaux de remise en peinture de l'appartement, le tribunal relève, sur base des procès-verbaux d'huissiers, que l'état des murs de l'appartement ne présente pas une dégradation excessive mais davantage une usure normale et que le contrat de bail ne prévoit aucune obligation de repeindre les murs et plafonds à la fin du bail de sorte que ce volet de la demande est à rejeter.

Comme il a été retenu que les dégâts liés à l'apparition des moisissures sont imputables aux locataires, il y a lieu de déclarer la demande y relative fondée pour le montant de 1.106,94.- euros suivant facture « Schimmelsanierung » de la société SOCIETE3.) du 24 mars 2022.

La demande est donc fondée pour le montant de [25,38 + 994,68 + 1.106,94 =] 2.127.- euros.

Conformément à la demande de la requérante, il y a lieu de déduire la garantie locative à hauteur de 2.000.- euros de ce montant et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement du montant de 127.- euros.

### Frais d'huissier



Il découle des circonstances de la cause que les parties n'étaient pas disposées à faire un état des lieux de sortie contradictoire.

Étant donné que la pertinence du procès-verbal de l'huissier Patrick MULLER se limite au constat de l'état malpropre de l'appartement, il n'y a lieu de mettre les frais y relatifs à charge des parties défenderesses que pour 1/4 , soit 366,75.- euros.

PERSONNE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure requiert un rejet.

## 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 de PERSONNE1.) en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.040.- euros avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives jusqu'à solde à titre d'arriérés de loyer ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 603,64.- euros à titre de charges locatives ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.040.- euros à titre d'indemnité d'indisponibilité ;

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de relocation ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 127.- euros à titre de dégâts locatifs après déduction de la garantie locative ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 366,75.- euros à titre de frais d'huissier ;

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.