

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1227/2023  
E-BAIL-92/23

## Audience publique du 16 juin 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

**partie demanderesse,**

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, en remplacement de Maître David GROSS, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**PERSONNE2.)** et

**PERSONNE3.)**,

les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

**parties demanderesse par reconvention**, comparant par Maître Régua AMIALI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 17 février 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 8 mars 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 21 avril 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 19 mai 2023, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et explications.

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

### le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 17 février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la résiliation du bail, pour voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer le montant de 168,16 euros à titre d'arriéré de loyer avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 6 février 2020, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2020, il a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison d'habitation meublée sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.425.- euros.

Il soutient que le contrat de bail est prévu pour un usage d'habitation et il reproche aux locataires d'avoir inscrit le siège social de leur société à l'adresse de la maison louée sans avoir préalablement recueilli son accord. Il sollicite la résiliation du bail en application des dispositions de l'article 1729 du code civil alors que les locataires emploient les lieux loués à des fins commerciales ce qui n'aurait pas été prévu aux termes du contrat de bail. Il précise encore que la maison se situe dans une zone habitable de la commune de ADRESSE3.), de sorte qu'en y établissant le siège social sans y être autorisés, les locataires s'exposent à des sanctions pénales.

Le requérant reproche encore aux locataires de laisser le jardin à l'abandon et de s'en servir comme dépôt pour divers objets tels que des pneumatiques de véhicules. Les extérieurs seraient dans un état délabré et totalement intolérable. Il soutient que lors d'une récente intervention par la société SOCIETE1.) s.à r.l. dans la salle de bain, il a été informé de l'état inacceptable de la pièce faisant l'objet de moisissures. Il en conclut que les locataires n'usent pas de la salle de bain en bon père de famille et ne font rien pour y remédier, malgré mise en garde par le bailleur, ce qui constituerait une faute justifiant la résiliation du bail.

Il explique finalement qu'au mois de janvier 2023, les locataires ne se sont acquittés que d'un montant de 1.256,84 euros, au lieu du loyer mensuel de 1.425.- euros, de sorte qu'il réclame le paiement de la différence à hauteur de 168,16 euros.

A l'audience des plaidoiries du 19 mai 2023, le requérant fait valoir que les locataires ont procédé au paiement du montant de 168,16 euros, de sorte qu'il renonce à la demande en paiement telle que formulée dans la requête.

Il insiste néanmoins à ce que le bail soit résilié en raison du fait que les locataires ont domicilié une société commerciale dans les lieux loués qui n'aurait pas une activité purement administrative, mais qui serait une entreprise de construction et en raison du fait que les locataires n'usent pas de la salle de bain en bon père de famille, tel que l'installateur l'aurait constaté lors de son intervention, et qu'ils n'entretiennent pas le jardin. A l'appui de ses affirmations, le requérant prend appui sur les statuts de la société des locataires ainsi que sur des photos et une attestation de la société SOCIETE1.) s.à r.l..

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Quant au fond, ils contestent toutes les demandes dirigées à leur rencontre.

Ils font valoir que le contrat de bail signé entre parties ne prévoit pas expressément que les lieux loués sont exclusivement destinés à un usage d'habitation et qu'aucune clause n'interdit la domiciliation d'une société dans les lieux loués. Ils expliquent qu'ils habitent la maison litigieuse avec leurs quatre enfants et que le simple fait d'avoir domicilié une société dans les lieux loués n'est pas contraire aux stipulations contractuelles. Ils affirment qu'il n'y a ni sous-location ni cession du bail et qu'en tout état de cause, le bailleur n'invoque aucun dommage dans son chef qui résulterait de cette domiciliation.

Ils donnent encore à considérer que par courrier électronique du 28 août 2020, ils avaient informé le bailleur de leur intention de créer une entreprise et que ce dernier leur a donné la permission orale à leur demande. Ils affirment qu'en tout état de cause, ils sont sur le point de dissoudre la société litigieuse, de sorte que la résiliation du bail n'est pas justifiée sur base des dispositions de l'article 1729 du code civil.

Ils contestent tout défaut d'entretien du jardin de leur part et ils expliquent que les objets visibles sur la photo versée en cause par le requérant appartiennent aux voisins qui ont fait rénover leur maison.

En ce qui concerne le reproche de ne pas user en bon père de famille de la salle de bain et d'y avoir causé des moisissures, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) expliquent que les photos versées par le requérant sont celles qu'ils ont eux-mêmes envoyées en date du 17 février 2022 au bailleur pour dénoncer la présence de moisissures dans les lieux loués suite à un dégât des eaux en juillet 2020.

Ils expliquent avoir mandaté un expert pour déterminer les origines des moisissures et que dans son rapport du 6 mars 2023, l'expert David LALOUX a retenu qu'il n'y a pas de système de ventilation ce qui causerait des problèmes de condensation.

Ils en concluent qu'à défaut de preuve d'un mauvais usage des lieux loués de leur part, la résiliation du bail telle que sollicitée par le bailleur n'est pas justifiée.

Quant au montant de 168,16 euros initialement réclamé par le bailleur dans la requête, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) expliquent qu'il ne s'agissait pas d'un arriéré de loyer, mais du montant total de deux factures qu'ils ont payé pour l'intervention de l'installateur au mois de septembre et de décembre 2022 pour des pannes de la chaudière que le bailleur refuse de prendre en charge et qu'ils ont déduit du loyer du mois de janvier 2023 en application du principe de l'exception d'inexécution. Ils affirment avoir payé ledit montant suite au dépôt de la requête avec la mention « *somme non due sous réserve de décision du jugement* ».

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent ainsi à la demande en résiliation du bail. Ils donnent à considérer que la relation avec le bailleur était toujours bonne et que ce n'est que suite au dégât des eaux et au refus de l'assurance de prendre en charge les frais et suite aux problèmes de la chaudière que la relation s'est détériorée et que le bailleur a envoyé le courrier de résiliation du bail dans lequel il leur a pour la première fois reproché d'avoir domicilié la société dans les lieux loués. Ils affirment avoir toujours payé leurs loyers et ils soutiennent que le bailleur cherche des prétextes pour les faire sortir.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant total de 168,16 euros à titre de remboursement des factures payées pour l'intervention de l'installateur.

Ils demandent encore à titre reconventionnel à voir condamner PERSONNE1.) à faire effectuer à ses frais les réparations des vices et malfaçons constatés dans le rapport de l'expert David LALOUX, notamment à faire installer un système de ventilation dans la salle de bain et le hall, à faire réparer les joints des carrelages dans la salle de bain, à faire réparer la fuite de la canalisation dans la chaufferie au sous-sol, à faire remplacer les volets cassés et à faire refaire la peinture dans le salon. Ils précisent que les travaux les plus importants sont ceux liés à l'humidité et la canalisation. Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros et d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base des articles 6-1, 1382 et 1383 du code civil de 5.000.- euros.

PERSONNE1.) fait valoir que s'il est certes vrai que le contrat de bail n'interdit pas expressément la domiciliation de sociétés dans les lieux, il serait évident que l'intention des parties aurait été la location à des seules fins d'habitation. Il donne à considérer que dans le courrier électronique du 28 août 2020, le locataire a lui-même été d'avis que la domiciliation d'une société était interdite. Il conteste avoir donné son accord oral suite à ce courrier et il conteste en outre qu'il s'agit en l'occurrence d'une simple domiciliation alors que dans le courrier électronique précité, le locataire a indiqué qu'il voulait stocker du matériel dans le sous-sol. Il soutient encore que les défendeurs ne versent aucune pièce de laquelle il résulterait que la société litigieuse disposerait d'un autre local.

Il conteste que les déchets se trouvant dans le jardin proviennent des travaux de la maison voisine et il indique qu'en tout état de cause, il appartient aux locataires d'entretenir le jardin. Il conteste par ailleurs le rapport de l'expert David LALOUX qui ne lui serait pas opposable alors qu'il n'a pas été invité pour assister à la visite des lieux de l'expert.

Il conclut à l'irrecevabilité des demandes reconventionnelles à défaut d'avoir un lien suffisant avec la demande principale et il soulève la nullité pour libellé obscur en ce qui concerne la demande tendant aux réparations des prétendus vices et malfaçons qui serait formulée de façon vague et incompréhensible. Il conteste en tout état de cause devoir prendre en charge les frais de l'intervention de l'installateur qui incomberaient aux locataires et il conteste également les demandes en allocation d'une indemnité de procédure et d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

### **Motifs de la décision**

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 6 février 2020, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison meublée sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.325.- euros, augmenté à 1.425.- euros à compter du 1<sup>er</sup> juin 2022.

Par courrier recommandé du 19 décembre 2022, PERSONNE1.) a informé les locataires qu'il entend résilier le bail dans les termes suivants :

« Madame, Monsieur,  
Nous avons signé un bail à usage d'habitation du 06.02.2020.  
(contrat de bail d'une maison meublée à ADRESSE2.) L-ADRESSE2.)  
A ce jour, j'ai appris que vous avez constitué une société nommée SOCIETE2.)  
(NUMERO1.) dont le siège social est situé à la même adresse soit ADRESSE2.) L-  
ADRESSE2.).  
Le contrat de bail que nous avons signé est à usage strict d'habitation et ne vous autorise pas à vous en servir à un usage professionnel.  
Je vous mets en demeure de régulariser la situation sous 15 jours, à défaut je saisirai la justice pour faire valoir mes droits (À sa ou jusqu'à 3 ans d'anciennetés de loyers)  
D'autre part, le bail prévoit l'entretien extérieur à votre charge.  
Or, à ce jour, tout est dans un état de délabrement tel que même les voisins le plaignent.  
Je vous prie donc d'effectuer des travaux d'entretien et d'enlever les déchets (pneus et autres).  
Sous 15 jours. A défaut une société viendra effectuer les travaux à vos frais.  
Je saisirai également la justice afin de mettre un terme au bail qui nous lie dans les plus brefs délais et je demanderai des dommages et intérêts. (...) »

## **I. Les demandes principales**

### **La demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires**

- Quant aux reproches tirés de la domiciliation d'une société

PERSONNE1.) demande en premier lieu à voir résilier le bail, en application des dispositions de l'article 1729 du code civil, au motif que les locataires ont inscrit le siège social d'une société commerciale dans les lieux loués et l'y exploitent, ne respectant ainsi pas la destination des lieux loués réservée à un pur usage d'habitation, la maison litigieuse étant située dans une zone habitable de la commune de ADRESSE3.).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas avoir fixé le siège social de leur société SOCIETE2.) s.à r.l., constituée suivant acte notarié du 1<sup>er</sup> février 2021, à l'adresse des lieux loués, mais ils contestent toute exploitation de cette société dans les lieux loués.

Il est constant que les locataires habitent dans les lieux loués avec leurs quatre enfants.

L'article 1728 du code civil dispose que le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.

Suivant l'article 1729 du même code, si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En l'occurrence, le contrat de bail est muet quant à la destination des lieux loués. Il y est uniquement indiqué que « *Le bailleur loue au locataire, qui accepte, une maison meublée sise à (...)* ».

Le tribunal se doit de noter que le requérant ne verse pas le plan d'aménagement de la commune de ADRESSE3.), de sorte que son affirmation que la maison litigieuse se trouve dans une zone où il est interdit de domicilier des sociétés reste à l'état de pure allégation.

Il résulte d'un courrier électronique du 28 août 2020 que PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) de son intention de créer une entreprise et d'exploiter le sous-sol de la maison comme entrepôt pour le stockage de matériel. Dans ce courrier, il lui a demandé la permission de le faire et par la suite, il lui a envoyé deux messages de relance par sms en date du 1<sup>er</sup> août et du 24 septembre 2020.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) affirment que PERSONNE1.) leur a donné son accord oral, ce que ce dernier conteste formellement.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) ait, avant la lettre de résiliation du 19 décembre 2022, fait part de son désaccord concernant le fait que la société SOCIETE2.) s.à r.l. a son siège social dans les lieux loués.

Au vu des pièces versées au dossier, il est établi que suite à la lettre du 19 décembre 2022, PERSONNE2.) a contacté sa fiduciaire pour préparer la liquidation de la société.

Si la domiciliation de la société dépasse éventuellement le cadre de l'affectation imaginée par le bailleur le tribunal estime qu'elle est tolérable dans une maison d'habitation, notamment si elle est exploitée par le locataire, qu'il n'est pas prouvé qu'elle est ouverte au public et que le bailleur n'a jamais signalé son désaccord pendant deux ans (voir en ce sens JPL 18.12.2017, Rép. fisc. n° 4094/2017).

En l'occurrence, le requérant ne verse aucune pièce au dossier de laquelle il résulte que les locataires exploitent effectivement une entreprise de construction dans les lieux loués et utilisent le sous-sol comme entrepôt de matériel.

Il n'est partant pas établi par les éléments du dossier que les locataires ont procédé à un changement de destination des lieux.

Eu égard aux développements qui précèdent, la demande en résiliation du bail sur base de l'article 1729 du code civil n'est pas fondée.

- Quant aux reproches tirés du défaut d'usage des lieux loués en bon père de famille

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de ne pas user des lieux loués en bon père de famille conformément aux dispositions de l'article 1728 du code civil et notamment d'utiliser la salle de bain comme salle de douche, causant ainsi des moisissures. Il leur reproche encore de ne pas entretenir le jardin et d'y entreposer divers objets. A l'appui de ses affirmations, il verse des photos ainsi qu'une attestation de l'entreprise SOCIETE1.) s.à r.l..

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent formellement tout usage non conforme des lieux loués.

Le preneur doit user de la chose louée en bon père de famille, c'est-à-dire comme un homme prudent et avisé. Le critère du bon père de famille est le critère de toute obligation de moyen. La chose louée est confiée au preneur pour qu'il puisse en jouir pendant toute la durée du bail ; il doit la restituer en fin de bail. C'est en tant que gardien de la chose qu'il est tenu de l'entretenir et de la conserver en s'abstenant de tout acte qui pourrait nuire à sa substance : tel est le fondement de l'obligation du preneur d'user de la chose en bon père de famille. Cela signifie qu'il devra entretenir

la chose louée, devra s'abstenir de la dégrader, soit par négligence, soit par un usage anormal ou excessif, devra avertir le bailleur des réparations qui s'imposent et incombent à ce dernier, ainsi que des évictions de la part des tiers (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général, n°261).

Le plus souvent, et sous réserve de stipulations contractuelles contraires, le respect de cette obligation se vérifie en fin de bail ; c'est effectivement à cette occasion que le preneur doit restituer les lieux dans l'état où il les a reçus. En principe, le bailleur ne peut, au cours même du bail, exiger la remise en état, à moins qu'il ne s'agisse de dégradations graves dépassant le cadre de réparations locatives, et dont l'exécution ne peut être différée ; celles-ci sont du reste éventuellement de nature à justifier la résolution du bail (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°805).

Le juge ne peut prononcer la résolution du bail que si les manquements des locataires lui paraissent suffisamment graves, selon son appréciation dépendant des circonstances de la cause. Un défaut d'entretien affectant le gros œuvre peut être invoqué par le bailleur comme motif de résolution fautive (cf. op cit., n°806).

En l'occurrence, il résulte des pièces versées au dossier que deux des trois photos versées par le bailleur à l'appui de sa demande en résiliation du bail sont les mêmes que les locataires lui ont envoyées par un courrier électronique du 12 février 2022 dans lequel ils ont dénoncé au bailleur des problèmes dans la salle de bain suite à un dégât des eaux.

Le tribunal se doit en tout état de cause de noter que les trois photos versées en cause sont des gros plans montrant des traces de moisissures sur des joints de carrelages et dans des coins à côté d'une fenêtre et derrière un radiateur. PERSONNE1.) ne verse aucune photo montrant la salle de bain litigieuse dans son ensemble, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de vérifier l'ampleur de ces moisissures.

A l'appui de sa demande en résiliation, le requérant verse une « attestation » de la société SOCIETE1.) s.à r.l. du 9 juin 2022 rédigée comme suit :

*« Je soussigné M. PERSONNE4.), technicien de l'entreprise SOCIETE1.) S.A.R.L., certifie que la salle de bain au ADRESSE2.) L-ADRESSE2.), est bien conforme en salle de bain et non en salle de douche ».*

Contrairement aux affirmations du requérant, cette attestation ne permet pas de retenir que l'état de la salle de bain se trouve dans un état inacceptable et que les locataires en font un usage non conforme.

Au vu des pièces versées au dossier, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que les locataires n'usent pas de la salle de bain en bon père de famille et la demande en résiliation n'est pas fondée de ce chef.

PERSONNE1.) reproche encore aux locataires de ne pas entretenir le jardin et d'y entreposer des déchets et des pneus.

S'il est certes vrai qu'au vu des photos versées en cause, qui n'ont pas été contestées par les parties défenderesses, le jardin n'est pas entretenu et que des pneus y sont entreposés, le tribunal se doit cependant de noter qu'un simple défaut d'entretien du jardin ne justifie en l'occurrence pas la résiliation du bail aux torts des locataires, de sorte que la demande en résiliation du bail, suivie du déguerpissement des locataires, n'est pas fondée.

## **II. Les demandes reconventionnelles**

### **- Quant à la recevabilité des demandes reconventionnelles**

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant total de 168,16 euros à titre de remboursement des factures payées pour l'intervention de l'installateur.

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE1.) à faire effectuer à ses frais les réparations des vices et malfaçons constatés dans le rapport de l'expert David LALOUX, notamment à faire installer un système de ventilation dans la salle de bain et le hall, à faire réparer les joints des carrelages dans la salle de bain, à faire réparer la fuite de la canalisation dans la chaufferie au sous-sol, à faire remplacer les volets cassés et à faire refaire la peinture dans le salon. Ils précisent que les travaux les plus importants sont ceux liés à l'humidité et la canalisation.

La demande reconventionnelle est la demande incidente formée par le défendeur dans le but soit de faire prononcer une condamnation contre le demandeur, soit d'écarter la demande principale, soit d'en atténuer les effets. Elle est recevable si elle sert de défense à l'action principale, si elle tend à la compensation judiciaire, si son rejet entraîne un risque de décisions inconciliables ou si elle présente avec la demande principale un lien de connexité (cf. Répertoire pratique Dalloz, t. IV, v° Demande reconventionnelle, n° 1 et 5).

Dans le but de simplifier la procédure et d'éviter aux parties de se présenter successivement devant plusieurs juridictions, la jurisprudence permet au défendeur de porter devant le juge saisi de la demande principale les demandes simplement connexes à cette demande (cf. Répertoire pratique Dalloz, op. cité, n° 10).

Considérée dans son évolution, la jurisprudence tend manifestement à favoriser la demande reconventionnelle en réduisant au minimum les conditions essentielles de recevabilité et en se laissant guider dans une large mesure par les exigences de l'équité. Dans l'état actuel du droit, on admet généralement qu'il est satisfait au vœu de la loi lorsque la demande principale et la demande reconventionnelle ne sont pas complètement indépendantes l'une de l'autre. Dès qu'un certain lien les unit et qu'elles ne sont pas complètement étrangères l'une vis-à-vis de l'autre, il existe entre les deux demandes une connexité suffisante (R.P.D.B., t. III, v° Demande reconventionnelle, n° 57).

Au vu de ces développements, il y a lieu de retenir que les demandes reconventionnelles telles que formulées par les défenderesses présentent un lien suffisant avec la demande principale qui a eu pour but de prononcer la résiliation du contrat de bail.

Etant connexes à la demande principale, les demandes reconventionnelles sont à déclarer recevables.



- Quant au moyen de nullité tiré du libellé obscur

PERSONNE1.) soulève la nullité de la demande reconventionnelle tendant à l'exécution des travaux pour cause de libellé obscur alors que les demandes telles que formulées à l'audience ne seraient pas clairement formulées.

Le tribunal rappelle que l'exception tirée du libellé obscur constitue un moyen de nullité qui est destiné à sanctionner l'inobservation, dans les exploits d'ajournements, des dispositions de l'article 154, 1° du nouveau code de procédure civile, selon lesquelles l'exploit d'ajournement doit contenir, à peine de nullité l'indication de l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens (Cour, 23 octobre 1990, Pas. 28, p.70).

Ce type d'exception ne saurait dès lors être invoqué à l'égard d'une demande reconventionnelle.

Le moyen est donc inopérant et à rejeter.

- Quant au fond

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant total de 168,16 euros à titre de remboursement des factures suivantes de la société SOCIETE1.) s.à r.l.:

- facture du 10 octobre 2022 portant sur un montant de 84,04 euros
- facture du 28 décembre 2022 portant sur un montant de 84,04 euros

PERSONNE1.) s'oppose à cette demande en soutenant que ces frais sont à charge des locataires qui n'auraient pas effectué un contrôle régulier de la chaudière.

Il résulte des pièces versées au dossier que les locataires ont réglé les deux factures précitées en date du 18 octobre 2022 et du 2 janvier 2023 et qu'au vu du refus du bailleur de leur rembourser ces montants, ils ont retenu le montant de 168,16 euros du loyer du mois de janvier 2023.

Suite à l'introduction de la requête en date du 17 février 2023, aux termes de laquelle le bailleur a réclamé le montant de 168,16 euros à titre d'arriéré de loyer, les locataires ont payé le montant de 168,16 euros en date du 8 mars 2023 avec la mention expresse « *somme non due sous réserve de décision du jugement* ».

Le bailleur a alors renoncé à sa demande en paiement à l'audience des plaidoiries, de sorte que les locataires sollicitent actuellement à titre reconventionnel, le remboursement du montant de 168,16 euros au motif qu'ils estiment que les frais d'intervention de l'installateur sont à charge du bailleur.

Il est de principe que le locataire assure l'entretien général de la chaudière et de ses accessoires tandis que le remplacement de la chaudière incombe au bailleur.

Il résulte des éléments du dossier que la société SOCIETE1.) s.à r.l. est intervenue en date du 29 septembre 2022 pour un problème de chaudière, les radiateurs ayant été froids.

Sur la facture du 18 octobre 2022 concernant l'intervention du 19 septembre 2022, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a indiqué que l'entretien de la chaudière était prévu le 20 octobre 2022.

En date du 20 octobre 2022, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a effectué l'entretien de la chaudière comme prévu et une électrode a été remplacée. Pour le surplus,

l'installateur n'a rien noté d'anormal concernant le fonctionnement de la chaudière et la facture relative à ces travaux a été payée par les locataires en date du 31 octobre 2022.

En date du 6 décembre 2022, les locataires ont de nouveau dû faire appel à la société SOCIETE1.) s.à r.l. qui a retenu sur la facture du 28 décembre 2022 la mention suivante « *chaudière fonctionne mais radiateurs froids, dépannage chaudière, priorité eau chaude pas de chauffage* ».

Au vu des pièces versées au dossier, il n'est pas établi que les interventions de la société SOCIETE1.) s.à r.l. en date du 29 septembre 2022 et du 28 décembre 2022 dépassaient le simple entretien de la chaudière de la maison litigieuse. Les locataires ne rapportent pas non plus la preuve que la chaudière de la maison est défectueuse et à remplacer dans son ensemble, de sorte qu'ils doivent supporter les frais liés à ces interventions.

La demande reconventionnelle n'est partant pas fondée de ce chef.

Les parties défenderesses demandent encore à voir condamner PERSONNE1.) à faire effectuer à ses frais les réparations des vices et malfaçons constatés dans le rapport de l'expert David LALOUX, notamment à faire installer un système de ventilation dans la salle de bain et le hall, à faire réparer les joints des carrelages dans la salle de bain, à faire réparer la fuite de la canalisation dans la chaufferie au sous-sol, à faire remplacer les volets cassés et à faire refaire la peinture dans le salon. Ils précisent que les travaux les plus importants sont ceux liés à l'humidité et la canalisation.

A l'appui de leur demande, ils versent le rapport de l'expert David LALOUX daté du 16 mars 2023.

S'il est certes vrai que ce rapport a été dressé de façon unilatérale, le tribunal rappelle que l'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions n'est par définition pas contradictoire. Une telle expertise lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties – comme c'est le cas en l'espèce – vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction.

Il s'ensuit que les conclusions de PERSONNE1.) tendant à voir écarter d'emblée ce rapport de mesurages sont à écarter comme non fondées.

Le tribunal se doit cependant de noter que si les parties défenderesses versent certes le rapport de l'expert David LALOUX daté du 16 mars 2023, elles ne versent pas les photos prises par l'expert lors de sa visite des lieux en date du 6 mars 2023 et auxquelles l'expert renvoie tout au long de son rapport.

Le tribunal note à la lecture du rapport que l'expert ne retient pas que le défaut de ventilation dans la salle de bain est la cause des moisissures et qu'il ne fait que constater l'existence d'une « fuite sur la canalisation de la chaufferie » sans fournir de plus amples détails à cet égard. En ce qui concerne les volets, l'expert les décrit simplement comme « anciens et usés ».

A défaut d'avoir versé le rapport dans son intégralité, le tribunal n'est pas en mesure de déterminer si les défauts relevés par l'expert sont à considérer comme vices et malfaçons dont le bailleur doit répondre.

La demande tendant à l'exécution de travaux par le bailleur est partant à déclarer non fondée.

### **III. Les demandes accessoires**

#### **Les demandes en paiement à titre d'indemnité de procédure**

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, les deux parties sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

#### **La demande en paiement à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire**

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base des articles 6-1, 1382 et 1383 du code civil.

Il échet de relever que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient, en effet, de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice de celle-ci (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150; Cour 17 mars 1993, no 14446 du rôle; Cour 22 mars 1993, no 14971 du rôle, Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, no 25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si cette dernière prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, nos 21687 et 22631 du rôle).

Il appartient ainsi à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), pour prospérer dans leur action, d'établir un dommage actuel, certain, direct et immédiat (cf. Cour 8 novembre 1995, no 16782 du rôle).

Indépendamment du fait qu'en l'espèce, aucun préjudice n'est prouvé ni même allégué par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), un abus de droit n'est pas établi, alors qu'on ne saurait dire que le requérant ait agi avec une intention de nuire ou avec une légèreté blâmable, de sorte que la demande en dommages et intérêts est à rejeter.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

## **Par ces motifs :**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

**donne acte** à PERSONNE1.) qu'il renonce à sa demande en paiement,

**dit** non fondées les demandes de PERSONNE1.) en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires,

**dit** non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),

**dit** non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**dit** non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*