

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1080/2023  
E-BAIL-329/22 et E-BAIL-428/22

## Audience publique du 26 mai 2023

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

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

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Célia WEBER, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

**la société anonyme SOCIETE1.) s.a.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et dans la cause entre :

**la société anonyme SOCIETE1.) s.a.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**1. PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

- **partie défenderesse** - comparant par Maître Michel JORDAN, avocat, demeurant à Frisange,

**2. Maître Nicolas BERNARDY**, demeurant professionnellement à L-2763 Luxembourg, 2 rue Sainte Zitheen **sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l.**, actuellement en faillite, établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE4.),

- **partie défenderesse** - ne comparant pas,

**3. PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE5.),

- **partie défenderesse** - faisant défaut,

---

## **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête déposée le 1 juillet 2022 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette. Une requête en intervention fut déposée le 29 août 2022, lesquelles requêtes demeurent annexées au présent jugement.

Sur convocations émanant du greffe, les deux affaires furent appelées à l'audience publique du 28 septembre 2022.

Après 2 remises contradictoires, les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 10 mars 2023.

A cette audience, les mandataires furent entendus en leurs explications et moyens.

Maître Nicolas BERNARDY, curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l., et PERSONNE3.) ne comparurent pas.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

## **le jugement**

qui suit :

Par requête déposée au greffe en date du le 1<sup>er</sup> juillet 2022, PERSONNE1.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.) S.A. devant le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour

- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 206.929,75 € à titre de frais de remise en état, augmenté des intérêts légaux à compter du jour de la présente requête,

- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 15.000 € à titre d'indemnisation de son préjudice moral, augmenté des intérêts légaux à compter du jour de la présente requête,

- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 48.453,93 € à titre d'indemnités d'indisponibilités couvrant la période allant d'octobre 2020 à juin 2022, augmenté des intérêts légaux à compter du jour de la présente requête,

- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 21.494,07 € à titre de dommages et intérêts pour les frais d'avocat engagés par le requérant,

- condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant 1.500 € au titre de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne les condamnations pécuniaires

- réserver au requérant tous autres droit, moyens, dus et actions.

Par requête de mise en intervention déposée au greffe en date du 29 août 2022, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer PERSONNE2.), Maître Nicolas BERNARDY, en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, actuellement en faillite et PERSONNE3.) pour

- s'entendre dire qu'ils sont tenus d'intervenir dans le litige opposant la SOCIETE3.) à Monsieur PERSONNE1.),
- s'entendre PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, représentée par son curateur Maître BERNARDY dire que toute demande de Monsieur PERSONNE1.) leur est opposable,
- s'entendre dire, qu'en cas de condamnation de la SOCIETE3.), dans le rôle principal, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, représentée par son curateur Maître BERNARDY doivent tenir la SOCIETE3.) quitte et indemne de toute condamnation, solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part,
- condamner PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, représentée par son curateur Maître BERNARDY, solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à payer à la SOCIETE3.) le montant de la condamnation principale prononcée le cas échéant à l'encontre de la requérante,
- sinon, voir fixer la créance de la SOCIETE3.) à l'égard de la masse des créanciers de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, représentée par son curateur Maître BERNARDY au montant retenu à titre de condamnation de la Brasserie dans le rôle principal.

La SOCIETE3.) requiert encore la condamnation solidaire, sinon in solidum sinon chacun pour le tout de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, représentée par son curateur Maître BERNARDY à lui payer une indemnité de 2.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve tous autres droits, moyens et actions.

Suivant contrat de bail du 28 mars 1995, la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après la SOCIETE3.) est locataire principal d'une maison de commerce et d'habitation, sis à ADRESSE4.) appartenant à PERSONNE1.) et exploité sous l'enseigne commerciale « SOCIETE5.) ».

Suivant contrat de bail du 3 avril 2000, la SOCIETE3.) a donné le prédit immeuble en sous-location à PERSONNE2.). Le prédit contrat de bail du 3 avril 2000 a été résilié par la SOCIETE3.) par courrier recommandé avec accusé de réception du 7 octobre 2015 avec effet au 31 mars 2016.

Suivant avenant signé en date du 1er décembre 2015 (erronément daté au 1er juillet 2015) la prédite résiliation a été annulée et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE3.) ont été inclus comme colataires solidaires et indivisibles du contrat de bail du 3 avril 2000. Par cet avenant, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a conclu avec PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.àrl. », représentée par son gérant technique PERSONNE3.) – qui s'est

engagé à titre personnel, ainsi que solidairement et indivisiblement avec PERSONNE2.) et la société SOCIETE7.) – un nouveau contrat de bail prévoyant qu'à partir du 1er mai 2015 PERSONNE2.), la Brasserie ENSEIGNE1.) et PERSONNE3.) sont tenus solidairement et indivisiblement de la bonne exécution du contrat de sous-bail du 3 avril 2000. Il est stipulé à l'avenant que toutes les autres clauses et conditions du contrat de sous-bail du 3 avril 2000 demeurent inchangées.

Au courant du mois d'avril 2016, sans préjudice quant à une date plus exacte, la SOCIETE3.) a demandé à PERSONNE1.) l'autorisation d'effectuer des travaux de rénovation dans l'immeuble en cause. Lors d'une visite des lieux du 16 septembre 2016 en présence de PERSONNE4.), épouse PERSONNE1.) et de PERSONNE5.) pour la SOCIETE3.), il a été constaté que les sous-locataires avaient effectué de nombreuses transformations sans aucun accord préalable.

PERSONNE6.) fait valoir qu'elle a dû constater, lors de cette visite, que le grenier avait également été aménagé en studio sans aucune autorisation préalable.

Par courrier du 18 septembre 2016, PERSONNE1.) avait invité la SOCIETE3.) à remettre les lieux sans délai dans leur pristin état suite aux constats effectués lors de la première visite.

Par courrier recommandé du 20 septembre 2016, la SOCIETE3.) a dénoncé ces travaux à ses sous-locataires avec demande de remise en pristin état.

Lors d'une seconde visite en date du 21 octobre 2016, il a été constaté que les travaux de remise en pristin état n'avaient pas été entrepris.

Par courrier recommandé du 2 novembre 2016, PERSONNE1.) a mis la SOCIETE3.) en demeure de remettre les lieux en leur pristin état sous la conduite d'un homme de l'art, tout en veillant à la stabilité de l'immeuble.

La SOCIETE3.) a fait dresser un rapport d'expertise unilatéral par le bureau d'expertise PERSONNE7.). Par ordonnance n°208/17 rendue en date du 19 janvier 2017 par le tribunal de paix d'Esch/Alzette, l'expert PERSONNE8.) avait été nommé. Suite à 3 visites des 27 avril 2017, 18 juillet 2017 et 12 avril 2018, 3 comptes rendus contradictoires ont été dressés par l'expert PERSONNE8.). Dans la mesure où l'expert n'a pas pu accéder à toutes les chambres en raison de l'inertie des sous-locataires, comme l'a indiqué l'expert dans son dernier compte rendu, le dossier a été clôturé.

La SOCIETE3.) a résilié tant le bail que le sous-bail avec effet au 31 mars 2019 et, suite à un jugement d'occupation sans droit ni titre rendu en date du 27 juin 2019, les anciens locataires de la SOCIETE3.) ont été expulsés en date du 3 février 2020.

Par requête déposée le 12 mars 2000, la SOCIETE3.) avait fait exposer qu'il y aurait lieu de procéder à une expertise finale complémentaire aux constats de l'expert PERSONNE8.).

La SOCIETE2.) avait marqué son accord avec l'expertise telle que demandée par la SOCIETE3.).

Le volet « canalisation » fut inclus dans la mission de l'expert, malgré le fait que le mandataire de PERSONNE1.) avait demandé à voir écarter le volet de la canalisation

de l'expertise « car la canalisation n'est pas un sujet à débats entre le propriétaire et le locataire. »

Conformément à la proposition de la SOCIETE3.) et acceptée par les autres parties en cause, PERSONNE2.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE3.), l'expert PERSONNE9.) avait été nommé par ordonnance du 26 juin 2020, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et détaillé de

- dresser un état des lieux de l'immeuble en distinguant les problèmes d'usure normale et les problèmes liés aux travaux effectués par les sous-locataires;
- faire l'état des travaux effectués par les parties défenderesses dans l'immeuble de commerce et d'habitation sis à ADRESSE4.) appartenant à PERSONNE1.);
- déterminer la conformité aux règles de l'art et aux normes de construction des installations électriques, sanitaires (douches...) et techniques (installations de sécurité-incendie, cuisines...) de l'immeuble de commerce et d'habitation sis à ADRESSE4.) appartenant à PERSONNE1.);
- déterminer la conformité aux règles de l'art et aux normes de construction de l'aménagement du grenier en studio, en particulier du remplacement de la tabatière par un velux et du revêtement du sol du prédit immeuble de commerce et d'habitation sis à ADRESSE4.);
- déterminer si l'immeuble est conforme aux normes de construction et aux normes légales et réglementaires, notamment pour les canalisations et les installations électriques et de gaz;
- se prononcer sur les cause et origines des problèmes d'humidité;
- de se prononcer sur le coût et les moyens d'une remise en état adéquate.

PERSONNE1.) fait valoir que la SOCIETE3.) « essaya de remettre les clés au propriétaire depuis le mois de juillet 2020. Or le propriétaire avait indiqué à la partie défenderesse que la remise des clés ne serait acceptée qu'à condition que les lieux soient remis en leur pristin état et qu'un expert se soit prononcé sur l'état actuel de la maison, les mesures de remise en état et les frais en découlant, étant donné que l'expert PERSONNE8.) avait constaté des dégâts imputables aux agissements des sous-locataire. »

En droit, PERSONNE1.) se base entre autres sur les articles 1730, 1732 et 1735 du code civil afin de préciser qu'il appartenait au locataire de restituer le bien loué en bon état pour ensuite épingle les expertises PERSONNE8.), ayant clôturé son dossier le 18 avril 2018 et PERSONNE9.), dont le rapport final du 5 février 2022 fut notifié aux parties en date du 6 mars 2022.

PERSONNE1.) demande principalement de voir condamner la SOCIETE3.) au paiement de la somme de (149.050,26 + 27.812,78=) 176.863,04 € HTVA, soit 205.161,12 €TTC, tout en se basant sur l'expertise privée de la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) du 30 juillet 2021 et subsidiairement la somme de ( 44.135,30 + 42.120 =) 86.255,30 € HTVA, soit 100.056,15 € TTC en se basant sur l'expertise PERSONNE9.).

PERSONNE1.) précise encore une fois qu'il « demande la condamnation de la SOCIETE3.) aux frais de remise en état en se basant tant sur la durée de l'intégralité du bail principal que sur les dégâts constatés par l'expert PERSONNE8.) et l'expert PERSONNE9.) et qui sont dus aux agissements des sous-locataires dont le locataire doit répondre par rapport au bailleur. La partie défenderesse aurait dû mieux surveiller les agissements de ses propres sous-locataires afin d'éviter que les lieux ne soient transformés sans l'accord du propriétaire et dégradés au stade dans lequel ils se trouvent actuellement-stade constaté par les divers rapports d'expertises versés au dossier.... Le locataire doit dès lors répondre envers le bailleur des dégâts causés par ses propres sous-locataires, le bailleur n'ayant aucun lien juridique avec le sous-locataire. »

La SOCIETE3.) explique avoir pris les locaux en 1996 dans l'état où ils se trouvaient. Il ressort de sa requête en intervention qu'il « y a lieu de tenir compte de ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. Il est constant en cause qu'il y a deux faits générateurs de l'état de l'immeuble à savoir le manque d'entretien du propriétaire à l'encontre de l'immeuble et les travaux d'aménagement effectués par les locataires de la SOCIETE3.).

Dans la mesure où l'expertise confirme une vétusté générale de l'immeuble et que le propriétaire n'a pas procédé aux travaux d'entretien et de réparation qui s'imposent, sa responsabilité doit être engagée. »

La SOCIETE3.) se base sur les articles 1710 et 1720 du code civil et précise que l'obligation du bailleur à entretenir l'objet loué et de faire toutes les réparations qui deviennent nécessaires « inclut les réparations au niveau des canalisations d'eau, de gaz ou d'électricité. »

La SOCIETE3.) fait valoir que le locataire n'est pas obligé à une remise à neuf complète à la fin du bail et que le propriétaire a l'obligation de modérer son dommage, et il lui aurait été recommandable de faire établir un constat d'huissier ou d'intenter son action dans un délai aussi rapproché que possible du départ du locataire.

En résumé la SOCIETE3.) reproche au bailleur

- de ne pas avoir procédé aux travaux indispensables pour la stricte conservation du bien durant le bail en se laissant dégrader l'immeuble
- d'avoir refusé d'accepter les clés au moment de l'expulsion des sous-locataires le 3 février 2020
- de n'avoir participé ni à l'état des lieux effectué par l'huissier REYTER le 13 janvier 2020 ni à l'expulsion des sous-locataires le 3 février 2020
- d'avoir refusé d'intégrer les sous-locataires dans le projet de lettre collective en nomination d'un expert à l'amiable au moment de l'expulsion des sous-locataires
- d'avoir refusé une expertise complète et globale de l'immeuble au moment de l'ordonnance de nomination de l'expert PERSONNE9.) du 26 avril 2020 au motif que la canalisation n'est pas un sujet de débat entre le propriétaire et le locataire
- de n'avoir accepté les clés de l'immeuble que le 2 octobre 2020 lors de la visite de l'expert PERSONNE9.)

- d'avoir communiqué un document intitulé « expertise privée », document unilatéral, non discuté d'un bureau d'architectes daté au 30 juillet 2021, soit environ 18 mois après l'expulsion des locataires pour démontrer son préjudice
- de réclamer uniquement en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022, par requête, des indemnités toutes sortes confondues, jusqu'au mois de juin 2022 inclus, alors que le rapport final de l'expert PERSONNE9.) a été déposé le 6 mars 2022 et l'affaire en référé-expertise rayée le 25 mars 2022, sans objection du propriétaire.

En tout état de cause, la SOCIETE3.) invoque les mêmes principes de responsabilité à l'encontre de ses locataires que ceux invoqués à son encontre par le propriétaire.

La SOCIETE3.), après avoir invoqué l'obligation pour le locataire d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination prévue dans le contrat de bail, elle fait valoir que la responsabilité des sous-locataires devait être engagée « *pour autant que l'ensemble des travaux effectués par les sous-locataires n'est ni conforme aux règles de l'art, ni au règlement des bâtisses de la commune, ainsi qu'aux règles d'hygiène et de sécurité. Quant aux travaux d'aménagement des chambres, sanitaires, d'installation des douches et de raccordement à la canalisation, ils ont été effectués par les conjoints PERSONNE2.) à l'insu et sans l'accord de la SOCIETE3.). Malgré plusieurs mises en demeure,...,ils n'ont pas réagi et procédé aux travaux de remise en état. En outre, ils ont entravé la bonne exécution de la justice en n'assurant pas l'accès à l'intégralité de l'immeuble. Les locataires....sont présumés responsables de toutes les dégradations subies. Si par impossible, la responsabilité de la SOCIETE3.) devait être engagée au niveau des dégradations, les sous-locataires, ...devront tenir la SOCIETE3.) quitte et indemne de toute condamnation prononcée contre elle en faveur du propriétaire.* »

Le mandataire de PERSONNE2.) soutient qu'il est impossible de savoir exactement ce qui a été modifié et installé et dans quel état se trouvait l'immeuble le 3 avril 2000, lorsque PERSONNE2.) a reçu celui-ci en sous-location. Il faut faire une distinction entre les grosses réparations, la vétusté et les travaux des sous-locataires. Lorsque les premiers sous-locataires ont pris possession des lieux, un comptoir a encore dû être installé. Des robinets, des lavabos, des produits sanitaires ont de même été mis en place en 2015. Tout ce qui a été fait avant 2000, ne relève pas de la responsabilité de sa mandante. Les transformations sanitaires auraient eu lieu à partir de 2000. PERSONNE2.) fait valoir que la SOCIETE3.) indiquerait avoir découvert tous ces changements en septembre 2016, alors qu'il ressort d'un état des lieux du 8 avril 2016 que l'installation électrique serait douteuse, et qu'il y aurait déjà des traces d'humidité. PERSONNE2.) s'oppose aux demandes du propriétaire, motif pris qu'il faudrait faire une différence entre la vétusté, les grosses réparations à charge du propriétaire et les travaux non conformes des sous-locataires, ce qui n'a pas été fait.

Il ressort des déclarations faites à l'audience et des pièces versées en cause que, suivant contrat de bail du 28 mars 1995, la SOCIETE3.) a pris en location la maison de commerce et d'habitation sise à ADRESSE4.) appartenant à PERSONNE1.) pour un loyer mensuel de 60.000 LUF. Il résulte de l'article 14 du contrat de bail que la SOCIETE3.) s'était engagée à participer aux frais de remise en état de l'immeuble avec une somme de 145.000 LUF. Cette somme a été utilisée par le propriétaire, telle que cela résulte d'ailleurs d'un courrier du mandataire de PERSONNE1.) à l'expert PERSONNE9.) en date du 27 août 2021, pour investir dans des travaux réalisés entre 1997 et 2003, de sorte qu'il y a lieu de constater que l'immeuble n'était pas en excellent, voir bon état.

Suivant contrat de bail du 3 avril 2000, la SOCIETE3.) a donné le prédit immeuble en sous-location à PERSONNE2.), contrat résilié par la SOCIETE3.) avec effet au 31 mars 2016. Suivant avenant signé en date du 1er décembre 2015, la prédite résiliation a été annulée et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE3.) ont été incluses comme colataires solidaires et indivisibles du contrat de bail du 3 avril 2000.

Au courant du mois d'avril 2016, la SOCIETE3.), sur demande de ses sous-locataires, a demandé à PERSONNE1.) l'autorisation d'effectuer des travaux de rénovation dans l'immeuble en cause. Lors d'une visite des lieux du 16 septembre 2016 en présence de PERSONNE4.), épouse PERSONNE1.) et de PERSONNE5.) pour la SOCIETE3.), il a été constaté que les sous-locataires avaient effectué de nombreuses transformations sans aucun accord préalable.

La SOCIETE3.) avait demandé, au regard de cette situation des lieux, au Bureau d'expertise PERSONNE7.) de dresser un constat unilatéral des lieux, qui a laissé apparaître de graves non-conformités dans les travaux non-autorisés.

L'expert PERSONNE8.), nommé finalement par le tribunal a, dans un premier rapport du 5 mai 2017, constaté que la visite des lieux n'a pas permis de mettre en évidence l'existence de dégâts structurels au sein de l'immeuble. L'expert retient aussi les affirmations de Monsieur PERSONNE2.) selon lesquelles les modifications effectuées depuis 2000 étaient de nature à favoriser la location de chambres meublées.

Il y a lieu de retenir que l'expert PERSONNE8.) note également que les descentes originaires de l'immeuble se trouvent en fin de cycle de vie et qu'au niveau de l'électricité il n'y a jamais eu de refonte complète de l'installation.

Face à l'inertie des sous-locataires et dans la mesure où l'expert ne pouvait pas accéder à toutes les chambres, il a clôturé son dossier en date du 16 avril 2018.

Tant le bail avec le propriétaire, que celui avec les sous-locataires ont été résiliés par la SOCIETE3.) avec effet au 31 mars 2019. Suite à un jugement d'occupation sans droit ni titre, les sous-locataires ont été expulsés en date du 3 février 2020.

Par ordonnance du 26 juin 2020, une nouvelle expertise a été ordonnée et à son tour, l'expert PERSONNE9.) relève que *« l'installation électrique ne répond pas aux règles de l'art, que les installations anti-incendie sont insuffisantes, sinon inexistantes et que les canalisations d'évacuations sanitaires ne sont pas conformes. »*

Il ressort encore de l'expertise PERSONNE9.) que *« le sous-locataire a transformé le bâtiment, qui était une maison unifamiliale, en une série d'appartements, destinés à la location, dont chaque chambre, voire studio devait contenir un WC, une salle de douche et une cuisine, ce qui explique les installations sanitaires et installations de cuisines effectuées par le sous-locataire, auxquels vient s'ajouter un comble sous toiture. »*

Concernant les installations électriques réalisées par les sous-locataires, l'expert PERSONNE9.) conclut que ces installations *« ne paraissent pas être conformes aux normes légales »*. Concernant les canalisations d'évacuation sanitaire, l'expert conclut que *« plusieurs d'entre elles se déversent directement sur la toiture située à l'arrière, ce qui ne nous paraît pas non plus conforme. »*



L'expert PERSONNE9.) résuma que « *la majorité des problèmes d'humidité qui sont rencontrés ont pour cause l'absence d'étanchéité correcte des douches qui ont été mises en œuvre. Ces douches sont simplement revêtues au niveau des murs de carrelage. Aucune étanchéité n'a été placée derrière ses carrelages. L'étanchéité du bac de douche par rapport au mur... est assurée uniquement par un joint de type silicone. Il n'existe aucune étanchéité permettant de ramener les eaux qui s'échappent du bac de douche vers un exutoire. Ces eaux pénètrent alors la structure, et imbibent les murs et les planchers... ».*

Il ressort de tout ce qui précède que l'immeuble a été transformé par les sous-locataires de manière à accueillir des chambres de logement. Il ressort encore du rapport d'expertise PERSONNE9.) que « *...Les installations sanitaires d'eaux usées ne répondent pas aux règles de l'art.*

*Les évacuations d'eau sont à l'origine de fuites et d'infiltrations...*

*Il y a absence d'un système de détection d'incendie...*

*Les problèmes d'infiltration résultent d'infiltrations présentes au niveau des zones de toiture arrière du bâtiment là où des canalisations sortent des murs extérieurs sans aucun joint d'étanchéité, mais surtout de défauts d'étanchéité des équipements sanitaires (douches/joints de parois de douche/raccords d'évacuation). Le revêtement de la façade extérieure arrière présente des fissurations ne permettant plus de garantir l'étanchéité. »*

Sur base de toutes ces considérations, l'expert PERSONNE9.) a retenu certains postes, repris dans le tableau page 49 de son expertise, l'amenant au montant total de 44.135,30 €HTVA, 51.196,48 €TTC, travaux ne nécessitant pas l'intervention d'un architecte, de sorte que le tribunal dit la demande fondée pour la somme de 51.196,48 €TTC sur base des pièces versées en cause.

Quant aux planchers et à leur état, suite aux infiltrations que l'immeuble a subies, l'expert PERSONNE8.) avait déjà insisté sur le fait que « *les descentes originaires de l'immeuble se trouvent en fin de cycle de vie* », de sorte que ces travaux, en tenant compte de l'intervention d'un concepteur et d'une vétusté de 20 %, évalués par l'expert PERSONNE9.) à un montant de 58.181,526 €TTC ne sont pas à supporter seuls par le locataire. En effet, il appartient au propriétaire de répondre des réparations inhérentes à la mise en conformité et à la conservation du logement.

Il y a partant lieu de fixer ex aequo et bono la somme à supporter par le locataire à 25.000 €TTC.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée pour la somme de (51.196,48 + 25.000 =) 76.196,48 €

Les sous-locataires étant tenus, vis-à-vis du locataire, des mêmes principes de responsabilité que le locataire vis-à-vis du propriétaire, il aurait appartenu aux sous-locataires d'user de la chose en bon père de famille et suivant la destination prévue dans le contrat et de ne pas effectuer des travaux non-conformes aux règles de l'art et à l'insu du locataire.

Les sous-locataires ayant engagé leur responsabilité vis-à-vis de la SOCIETE3.), ils sont tenus de tenir quittes et indemnes la SOCIETE3.) de la condamnation prononcée à son encontre. Il y a également lieu de retenir la solidarité entre eux, au vu de la clause de solidarité retenu dans l'avenant au contrat de sous-bail.

### Dommege moral

PERSONNE1.) demande la condamnation de la SOCIETE3.) à lui payer la somme de 15.000 € « montant auquel se chiffre son dommege moral engendré par les tracas, les inquiétudes, les ennuis et les angoisses, liés au fait de devoir se trouver en justice alors qu'il n'a commis aucune faute quelconque et qu'au contraire la partie défenderesse n'a pas su honorer ses engagements ». Il fait valoir n'avoir figuré qu'en tant que « partie intéressée » dans les deux procédures enrôlées par la SOCIETE3.) et que « depuis le début de la requête initiale de la partie défenderesse en date du 21 décembre 2016 et le dépôt du rapport final de l'expert PERSONNE9.) en date du 6 mars 2022, il a dû subir les tracas de 5,5 ans de procédure, alors que son cocontractant a laissé son sous-locataire modifier les lieux comme bon lui semblait, sans autorisation préalable du propriétaire ».

Les éléments de la cause ne permettent pas de retenir que PERSONNE1.) ait subi un quelconque dommege moral.

Cette demande est partant encore à rejeter.

### Indemmnités d'indisponibilités

PERSONNE1.) demande la condamnation de la SOCIETE3.) à lui payer la somme de (30 x 2.307,33 =) 69.219,90 € à titre d'indemmnités d'indisponibilité pour la période allant d'octobre 2020 à mars 2023 et subsidiairement la somme de (18 x 2.307,33=) 41.531,94 € pour la période allant d'octobre 2020 à mars 2022.

Il fait valoir que « la SOCIETE3.) a réglé les indemmnités d'occupation jusqu'au mois de septembre 2020 inclus, que le locataire n'a pas rendu les lieux en leur pristin état, que la procédure d'expertise judiciaire, demandée par la SOCIETE3.), n'a pris fin qu'en date du 18 mars 2022 et que la SOCIETE3.) n'a toujours pas procédé aux travaux de remise en état ».

L'indemmnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations. (cf., Marianne HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. t. 31, n° 192, p. 379)

La SOCIETE3.) conteste le bien-fondé de la demande en faisant d'abord valoir que le propriétaire a refusé d'accepter les clefs au mois de février 2020, et qu'elle a payé les indemmnités jusqu'au mois d'octobre 2020, date de la remise effective des clefs. La SOCIETE9.) soutient encore que « le propriétaire a l'obligation de modérer son dommege » et que « Cette obligation interdit au créancier de laisser s'aggraver le dommege inutilement, sous peine pour lui de ne pas obtenir l'entière réparation de son préjudice. »

Dans la mesure où il résulte des développements qui précèdent que la maison n'était pas neuve au moment du bail 1995, que le propriétaire a visité les lieux en 2016, que c'est la SOCIETE3.) a fait dresser un rapport d'expertise PERSONNE7.), que c'est encore la SOCIETE3.) qui a fait nommer l'expert PERSONNE8.), que la SOCIETE3.) a résilié les contrats de bail et de sous-bail, que la SOCIETE3.) a encore fait nommer l'expert PERSONNE9.), que la SOCIETE3.) a payé les indemmnités jusqu'en octobre 2020, que le propriétaire n'a réagi activement que par la requête déposée en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022, de sorte que la demande en relation avec une indisponibilité laisse d'être fondée.

### Frais d'avocat

PERSONNE1.) demande la condamnation de la SOCIETE3.) au paiement du montant de 21.494,07 € à titre d'honoraires encourus pour la présente procédure et les deux procédures en expertise lancées par la SOCIETE3.) en 2016 et 2020.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire.

Le tribunal considère dès lors que le choix du requérant de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait lui être opposable, dans la mesure où il s'agit d'un choix délibéré dont le requérant doit seul supporter les conséquences.

La demande est partant à rejeter.

### Indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande la condamnation de la SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 €

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande la condamnation de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limité SOCIETE2.) Sàrl, représentée par son curateur Maître BERNARDY à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 €

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, et à défaut d'avoir justifié de l'iniquité requise, les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

### L'exécution provisoire :

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire étant donné que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

## **Par ces motifs**

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort;

**o r d o n n e** la jonction des rôles E-BAIL-329/22 et E-BAIL-428/22;

**r e ç o i t** les demandes en la forme;

**d i t** partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) en condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à lui payer la somme de 76.196,48 €à titre de frais de remise en état;

**c o n d a m n e** la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) la somme de 76,196,48 €à titre de frais de remise en état;

**d i t** la demande de mise en intervention dirigée contre PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limité SOCIETE2.) Sàrl, représentée par son curateur Maître BERNARDY fondée,

partant, **c o n d a m n e** solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.), à tenir la société anonyme SOCIETE1.) S.A. quittes et indemnes de la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au paiement du montant de 76.196,48 €intervenu à titre de frais de remise en état;

**f i x e** la créance de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à l'encontre de Maître BERNARDY, curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) pour le montant de 76.196,48 €à titre de frais de remise en état;

**d i t** que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aura à se pourvoir devant qui de droit;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommage moral;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'indemnités d'indisponibilité;

**r e j e t t e** la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'avocat;

**r e j e t t e** la demande en exécution provisoire du jugement à intervenir;

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure;

**d i t** non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure;

**c o n d a m n e** la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.*