

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1900/2023
E-BAIL-297/23

Audience publique du 11 octobre 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, comparant en personne

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse, comparant par Maître Elisabeth KOHLL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 7 juin 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 28 juin 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 27 septembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties entendues 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 fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 7 juin 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer le contrat de bail du 1^{er} octobre 2021 comme non-résilié. A titre subsidiaire, il demande à voir constater la

non-potabilité de l'eau du robinet et de diminuer le loyer mensuel à 650.- euros, sinon voir condamner la propriétaire à faire les réparations nécessaires dans l'immeuble loué à L-ADRESSE1.), dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement, le tout sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard. Le requérant sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 1^{er} octobre 2021, il a loué auprès d'PERSONNE2.) un appartement au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.). Il soutient que par courrier recommandé du 27 mars 2023, PERSONNE2.) l'a informé que le bail est résilié au 30 septembre 2023 sans communiquer de motifs et sans mentionner le texte du paragraphe (3) de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006. Il demande ainsi à voir dire que la lettre de résiliation est nulle, sinon à voir dire que la résiliation n'est pas valable.

A titre subsidiaire, il affirme que depuis le 1^{er} octobre 2021, il ne dispose ni d'eau propre ni d'eau potable dans son logement. Il fait valoir qu'il a réclamé à de maintes reprises auprès de la propriétaire, soit verbalement, soit par écrit. Il soutient que suivant les analyses du 10 mai 2023, il est confirmé que le fer est trop élevé (704mg/l au lieu de <200. Il demande ainsi à se voir accorder une réduction de loyer de 650.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 27 septembre 2023, le requérant explique que depuis le début du bail il paie régulièrement le loyer, de sorte qu'il conteste la résiliation lui notifiée par la bailleuse. Il maintient l'ensemble des demandes telles que formulées dans sa requête.

Il explique qu'il rencontre des problèmes avec la qualité d'eau dans les lieux loués et que les tuyaux d'eaux sont tellement rouillés que l'eau n'est pas potable. Il affirme avoir introduit une procédure en référé qui n'a cependant pas abouti. Il fait valoir que la bailleuse reconnaît dans un message téléphonique du 29 mai 2022 qu'il y a un problème, mais qu'elle n'entreprend rien pour y remédier.

A l'appui de ses dires, il verse un rapport d'analyses microbiologiques des eaux de son appartement effectué par le Laboratoire luxembourgeois de contrôle sanitaire en date du 2 mai 2023 duquel il résulterait que l'eau de son appartement dépasse les valeurs normales en fer. Il montre au tribunal deux bouteilles d'eau, une de qualité normale et une de couleur légèrement foncée qui proviendrait de son appartement. Il verse encore une photo d'un tuyau rouillé.

PERSONNE2.) ne conteste pas avoir envoyé la lettre de résiliation du 27 mars 2023, mais elle fait valoir que le délai accordé au locataire dans cette lettre n'est même pas encore échu, de sorte que la demande du requérant est à déclarer irrecevable pour être prématurée alors qu'il n'a pas encore intérêt à agir. Elle donne encore à considérer qu'il appartient au bailleur d'agir en premier lieu, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

En ce qui concerne la qualité de l'eau dans les lieux loués, elle soutient que la charge de la preuve appartient au locataire. Elle fait valoir qu'il résulte du rapport versé par le requérant que c'est ce dernier et non pas le laboratoire qui a fait le prélèvement de l'échantillon analysé, de sorte qu'il n'est pas établi que l'échantillon provient des lieux

loués. Il en serait de même de la photo du tuyau rouillé versé en cause dont on ne saurait pas d'où il provient.

Elle verse de son côté un rapport d'analyses microbiologiques du Laboratoire luxembourgeois de contrôle sanitaire du 22 septembre 2022 qui retiendrait que l'eau analysée et dûment prélevée par un agent de la Commune est conforme aux normes bactériologiques de potabilité.

A défaut de preuve que l'eau des lieux loués n'est pas potable, elle conclut au rejet des demandes du requérant.

Si le tribunal devait nommer un expert, elle demande à ce que tous les frais y relatifs soient à charge du requérant.

Elle précise encore que la copropriété a engagé une firme afin de voir s'il y a un problème avec les tuyaux de la résidence.

PERSONNE1.) affirme avoir pris l'échantillon lui-même dans les lieux loués en suivant méticuleusement les instructions du Laboratoire. Il soutient que la Commune a pris l'échantillon dans le tuyau entrant dans l'immeuble et non pas dans les lieux loués.

Motifs de la décision

Suivant contrat de bail signé en date du 1^{er} octobre 2021, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement au premier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.300.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros.

Par lettre recommandée du 27 mars 2023, PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) qu'elle entend résilier le bail avec effet au 30 septembre 2023 conformément aux dispositions de l'article 3 du contrat de bail.

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) conteste cette résiliation et qu'il occupe toujours les lieux loués.

Le tribunal rappelle que si le locataire n'accepte pas la résiliation du bail par le bailleur, et se maintient dans l'immeuble loué, le bail se trouve prorogé en attendant que le bailleur fasse prononcer la résiliation par voie de justice, aucun délai déterminé n'étant d'ailleurs imposé au bailleur pour saisir le juge de paix (cf Lex Thielen, Le contrat de bail, 2^e édition, n°356).

Il résulte des explications fournies à l'audience qu'PERSONNE2.) ne sollicite actuellement pas la résiliation du bail sur base de la lettre de résiliation du 27 mars 2023.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de constater que le bail conclu entre parties est toujours en cours.

PERSONNE1.) demande encore à voir constater qu'il ne dispose pas d'eau propre et potable dans son appartement depuis le début du contrat de bail. Il demande principalement à se voir accorder une réduction de loyer de 650.- euros de ce chef, sinon à voir condamner la propriétaire à effectuer les réparations nécessaires dans les lieux loués afin qu'il bénéficie d'eau potable.

A l'appui de ses affirmations, il verse un rapport d'analyses microbiologiques du Laboratoire luxembourgeois de contrôle sanitaire du 2 mai 2023 ainsi qu'une photo d'un tuyau rouillé. Il a par ailleurs apporté à l'audience deux bouteilles d'eau pour montrer la différence de couleur de l'eau de l'appartement par rapport à l'eau normale.

Le tribunal n'étant pas expert en la matière et à défaut de preuve de la provenance de l'eau des bouteilles amenées à l'audience, ces bouteilles ne sauraient être prises en considération et elles ont été restituées au requérant à l'audience.

Dans la mesure où il n'est pas non plus établi que l'échantillon analysé par le Laboratoire luxembourgeois de contrôle sanitaire a été effectivement prélevé dans l'appartement d'PERSONNE1.), ce rapport n'est pas non plus concluant. Il en est de même de la photo d'un tuyau rouillé versé par le requérant.

PERSONNE1.) ne rapportant ainsi pas la preuve que l'eau dans son appartement n'est pas potable, il n'y a pas lieu faire droit à sa demande en réduction du loyer et à la demande tendant à enjoindre à la défenderesse de faire des travaux.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, 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, la demande est à déclarer non fondée

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux 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 la demande en la forme,

constate que le bail conclu entre parties en date du 1^{er} octobre 2021 est toujours en cours,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en réduction du loyer,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) tendant à la condamnation de la partie défenderesse à faire effectuer des réparations dans les lieux loués,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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.

