

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°399/2024  
E-BAIL-6/24

## Audience publique du 16 février 2024

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 en personne,

et

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**  
**partie demanderesse par reconvention,** comparant en personne.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 8 janvier 2024 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 24 janvier 2024.

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 8 janvier 2024 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 l'entendre condamner à lui payer la somme de 605.- euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts légaux à

compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir. La requérante demande à voir ordonner à la partie défenderesse de résoudre le problème d'humidité dans l'appartement. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 16 mars 2020, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 5.- euros, payables d'avance au début de chaque mois. Elle soutient que malgré différents rappels, la locataire n'exécute pas ses obligations contractuelles, ce qui constituerait une faute grave justifiant la résiliation du bail avec effet immédiat aux torts de la locataire. Elle fait encore valoir que depuis quelques mois elle a invité la locataire à résoudre le problème des moisissures dans l'appartement et qu'elle s'était engagée à mandater un ami afin de réaliser les travaux nécessaires. Or, ces travaux n'auraient toujours pas été effectués et les problèmes d'humidité seraient d'une gravité telle qu'elles risquent de causer des dégâts irrémédiables à l'appartement. Face à l'absence de réaction de la locataire, la requérante souhaite faire réaliser les travaux nécessaires par une entreprise spécialisée aux frais de la locataire.

A l'audience des plaidoiries du 24 janvier 2024, la requérante explique que dans la requête elle réclamait le loyer du mois de juin 2023. Elle soutient que la locataire n'a pas non plus payé les loyers des mois de décembre 2023 et de janvier 2024, de sorte qu'elle augmente sa demande en paiement au montant total de 1.815.- euros. Elle explique que l'appartement litigieux se trouve dans un immeuble à cinq appartements datant des années 1960 et que seul l'appartement de la partie défenderesse est affecté de problèmes de moisissures depuis son entrée dans les lieux. Elle lui reproche de sécher son linge dans l'appartement et d'être responsable des problèmes d'humidité.

PERSONNE2.) affirme avoir payé le loyer du mois de juin 2023 ainsi que celui du mois de janvier 2024. Elle déclare vouloir verser des preuves de paiement en cours d'instance.

En ce qui concerne le loyer du mois de décembre 2023, elle soutient ne pas l'avoir payé en raison du fait que la bailleuse a refusé de lui rembourser des frais de réparation de la chaudière à hauteur de 281,71 euros et de 302,06 euros. Elle fait valoir qu'elle a envoyé un courrier à la bailleuse en lui faisant part des problèmes de la chaudière et en lui transmettant un devis, mais que la bailleuse ne s'est pas manifestée. Elle déclare que si la bailleuse lui rembourse la somme de 583,77 euros qu'elle a avancée, elle paiera le loyer du mois de décembre 2023. Elle demande ainsi à titre reconventionnel à voir condamner la requérante au paiement de la somme de 583,77 euros.

Elle explique que les problèmes d'humidité sont apparus dans l'appartement il y a environ deux ans et demi et elle conteste formellement sécher son linge à l'intérieur de l'appartement. Elle soutient avoir contacté son assureur qui lui aurait dit que l'assurance de la bailleuse doit prendre en charge les frais de remise en état de l'appartement. Or, la bailleuse refuserait de mandater un expert.

Elle demande ainsi au tribunal de nommer un expert pour déterminer les causes des problèmes d'humidité.

PERSONNE1.) se déclare d'accord avec la nomination d'un expert par le tribunal. Elle conteste la demande reconventionnelle concernant les frais de réparation de la chaudière en soutenant que la locataire n'a jamais procédé à l'entretien annuel de la chaudière.

En cours de délibéré, PERSONNE2.) verse les preuves de paiement des loyers des mois de juin 2023 et de janvier 2024.

### **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 16 mars 2020, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> avril 2020, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 5.- euros, payables d'avance au début de chaque mois.

### **La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges**

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 1.815.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de juin 2023, de décembre 2023 et de janvier 2024.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Au vu des preuves de paiement versées en cause, il est établi que PERSONNE2.) a payé les loyers et avances sur charges des mois de juin 2023 et de janvier 2024.

Le tribunal déduit des explications de PERSONNE2.) que cette dernière entend soulever l'exception d'inexécution en ce qui concerne le loyer et l'avance sur charges du mois de décembre 2023.

L'exception d'inexécution soulevée par le défendeur est prévue à l'article 1134-2 du code civil et sous-entendue dans tout contrat synallagmatique. Elle ne permet au locataire de suspendre temporairement l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles.

S'il est admis que l'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur, cette exception ne peut cependant devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou pour le moins suffisamment vraisemblable (cf. Yvette Merchiers-Le bail en général-Larcier 1989, n°180 et 244, Depage-Traité élémentaire de droit civil, t.IV, n°651). L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée, lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance (cf. LaHaye et Vankerckhove, Le louage des choses, n°400 et 401, TAL, jugement n°130/91 du 27.06.1991, rôle n°42519).

La défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, le simple défaut d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée, même si elle est imparfaite. Le défaut d'entretien doit être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu (cf. Civ 3, 21.12.1987, Bull III n°212 ; Civ 3, 21.11.1990, Bull. III n°238).

Pour pouvoir invoquer valablement l'exception d'inexécution, il appartient au locataire de rapporter la preuve qu'il a dénoncé les vices au bailleur et qu'il a mis ce dernier en demeure afin d'y remédier en cas d'inertie.

En l'occurrence, il résulte des pièces versées que par courrier recommandé du 15 décembre 2023, PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) des problèmes récurrents d'humidité de l'appartement et du chauffage défectueux. Elle lui a indiqué que la société SOCIETE1.) lui a envoyé en date du 16 novembre 2023 un devis concernant la réparation de la chaudière qui est resté sans réponse de sa part, de sorte qu'elle a elle-même pris en charge ces frais de réparation. Elle a informé la bailleuse qu'elle ne paierait pas le loyer du mois de décembre 2023 tant que la bailleuse ne lui rembourse pas les frais engagés.

PERSONNE1.) ne conteste pas que l'appartement litigieux est affecté de graves problèmes d'humidité, mais elle fait valoir que ces problèmes proviennent d'un mauvais usage des lieux loués par la locataire et non pas d'un chauffage défectueux.

PERSONNE2.) conteste formellement être à l'origine des problèmes de moisissure.

Au vu de l'accord des parties à l'audience, le tribunal décide de nommer un expert avec la mission telle que spécifiée dans le dispositif du présent jugement.

En attendant le rapport de l'expert, il convient de sursoir à statuer quant à l'ensemble des demandes des parties.

### **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 principale et reconventionnelle en la forme,

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

avant tout autre progrès en cause,

**nomme** expert Monsieur PERSONNE3.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE3.),

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé de

\* dresser un inventaire des dégâts de moisissures et des problèmes d'humidité affectant l'appartement loué par PERSONNE2.) dans l'immeuble sis à L-ADRESSE2.),

- \* déterminer l'origine de ces problèmes d'humidité, notamment quant à la question de savoir s'ils sont dus à un manque d'entretien ou de mauvais usage des lieux par la locataire, respectivement par un chauffage défectueux dans les lieux,
- \* déterminer le cas échéant l'origine des problèmes liés à la chaudière,
- \* déterminer et chiffrer le coût des travaux nécessaires pour la remise en état de l'appartement,

**ordonne** à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de verser chacune à l'expert au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2024 la somme de 500.- euros (cinq cents euros) à titre de provision à valoir sur la rémunération de ce dernier et d'en justifier au greffe du tribunal,

**autorise** l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de sa mission et même à entendre d'autres personnes,

**dit** que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le magistrat qui a ordonné la mesure d'instruction,

**dit** que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 2 mai 2024 au plus tard,

**fixe** l'affaire au rôle général en attendant le dépôt du rapport d'expertise,

**réserve** les droits des parties et les frais.

*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.*