**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 3872/24**
**L-BAIL-870/23**

## Audience publique du 6 décembre 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

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

**parties demanderesses au principal**
**parties défenderesses sur reconvention**

comparant par Maître Marie MALDAGUE, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1 ) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

2 ) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

**parties défenderesses au principal**
**parties demanderesses par reconvention**

comparant à l'audience du 23 octobre 2024 par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience du 4 novembre 2024 par Maître Fabien FRANCOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

## **F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 février 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Lex THIELEN se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 avril 2024, puis refixée au 1er juillet 2024 et 23 octobre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Marie MALDAGUE, en remplacement de Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, et Maître Lex THIELEN furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 20 novembre 2024.

En date du 25 octobre 2024, le tribunal prononça la rupture du délibéré suite aux courriers échangés des mandataires et refixa l'affaire à l'audience du 4 novembre 2024.

Lors de cette audience, Maître Marie MALDAGUE, en remplacement de Maître MBONYUMUTWA, et Maître Fabien FRANCOIS, en remplacement de Maître THIELEN, furent entendus en leurs dernières conclusions.

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

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

Par requête déposée au greffe le 21 décembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

*à titre principal*

- se voir condamner à payer aux requérants la somme de 26.874,41.- EUR à titre de dommage matériel,
- se voir condamner à payer aux requérants la somme de 6.500.- EUR à titre de dommage moral, le tout avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 30 juin 2023, sinon à partir de la présente demande en justice, sinon à partir de la date du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- voir dire que les intérêts de retard seront majorés de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant notification du jugement conformément à l'article 15 de la loi du 4 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard.

*à titre subsidiaire*

donner acte aux requérants qu'ils offrent de prouver, par l'audition des témoins PERSONNE5.), PERSONNE6.) ainsi que du docteur PERSONNE7.), les faits plus amplement décrits au dispositif de leur requête.

Les parties requérantes sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elles demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

Faits, prétentions et moyens des parties

Suivant contrat de bail conclu en date du 4 mars 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné en location une maison sise à L-ADRESSE3.), à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec prise d'effet le 15 mars 2022, pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction.

Les requérants font plaider factuellement qu'ils auraient emménagé dans ladite maison au début du mois de juin 2022 et que dès la fin du mois d'octobre 2022, PERSONNE2.) aurait développé une maladie pulmonaire.

Au courant du mois de novembre de la même année, les requérants auraient découvert la présence de moisissures et de champignons sous la peinture revêtant les murs dans leur chambre à coucher et celle de leurs enfants.

Ils auraient averti, par courriel daté du 22 novembre 2022, les bailleurs quant à ce fait, tout en précisant qu'PERSONNE2.) souffrirait d'une

maladie pulmonaire qui risquerait de s'aggraver en raison de la présence des spores en question au sein de leur domicile.

Les requérants auraient également indiqué à la même occasion aux parties défenderesses que le chauffage ne fonctionnait pas correctement, ce qui viendrait exacerber le problème d'humidité. Les bailleurs auraient répondu qu'ils allaient remédier au problème de chauffage et auraient mandaté une entreprise de peinture afin de traiter le problème de moisissures.

En date du 30 novembre 2023, un employé de la société de peinture « SOCIETE1.) » aurait inspecté la maison et, dans les semaines suivantes, les tapisseries auraient été enlevées et les endroits ayant présenté de l'humidité et des moisissures auraient été repeints.

Un des peintres aurait indiqué à PERSONNE5.), qui est un des intendants des requérants, que le problème de moisissure viendrait de ponts thermiques et qu'on ne pourrait pas les supprimer avec des couches successives de peinture ou de papier peint, tout en précisant que l'immeuble serait affecté de défauts de construction. Il aurait également laissé entrevoir que les lieux avaient été repeints à plusieurs reprises par le passé afin de masquer le problème de moisissures.

En dépit des travaux de peinture, de nouvelles taches de moisissure seraient réapparues aux mêmes endroits et en même temps l'état de santé d'PERSONNE2.) se serait détérioré, en particulier lorsqu'il se trouvait dans la maison, au point à développer des difficultés respiratoires.

PERSONNE2.) aurait finalement été obligé de quitter les lieux en date du 28 décembre 2022 sur conseil de son médecin, tandis que son épouse et ses enfants auraient continué à les occuper, le temps de trouver une solution définitive pour se reloger.

En date du 4 janvier 2023, les parties défenderesses ainsi que PERSONNE5.) auraient eu une réunion sur les lieux afin de discuter des problèmes de chauffage et de moisissure. A cette occasion, les requérants auraient, malgré l'opposition de l'intendant, décidé de procéder à un nettoyage des lieux avec du chlore, toutefois en vain. Ils auraient invité les requérants « à mettre des gros pulls » pour ne pas avoir froid et qu'ils n'avaient qu'à dormir les fenêtres ouvertes afin qu'il n'y ait plus d'humidité.

Finalement, les parties défenderesses auraient indiqué à PERSONNE5.) que puisqu'ils n'arrivaient pas à traiter les taches, celles-ci devraient dès lors être repeintes une nouvelle fois.

Les requérants font valoir que le 11 janvier 2023, le pneumologue du requérant, le docteur PERSONNE7.), aurait demandé au Ministère de la Santé de diligenter une enquête dans la maison prise en location par les requérants.

Le médecin en question aurait retenu dans un certificat médical daté du 25 janvier 2023 que « *la chronologie, avec en particulier l'amélioration pendant les vacances, et la présence d'un habitat humide avec présence de moisissures visibles sont en faveur d'une pneumopathie d'hypersensibilité domestique. En raison de son état de santé, le patient ne peut plus loger dans sa maison auprès de sa famille (femme et enfants). L'éviction du domicile en cas de confirmation de présence de champignons à domicile est nécessaire* ».

Par courrier du 27 janvier 2023, les requérants auraient résilié le contrat de bail avec effet au 15 mars de la même année, en raison des problèmes de santé rencontré par PERSONNE2.) qui ne serait plus en mesure de continuer à vivre dans le bien donné en location.

Suivant la même missive, ils auraient informé les parties défenderesses qu'ils avaient mandaté l'entreprise SOCIETE2.) pour procéder à une expertise des lieux et les auraient invitées à y participer le cas échéant.

Les parties requérantes pour leur part auraient mandaté le cabinet d'expertise Steve MOLITOR.

Dans son rapport d'expertise du 1 er mars 2023, l'expert MOLITOR a retenu que : « *Il résulte de cette démonstration que malgré les ponts thermiques détectés et mis en évidence autour des menuiseries extérieures des deux chambres, l'apparition d'humidité et celle des traces de moisissures est la conséquence d'une utilisation inappropriée des locaux par les locataires. En effet, selon l'expert, la démonstration ci-avant apporte la preuve que les locataires chauffent insuffisamment les locaux ou ne les aèrent pas suffisamment* ».

Toutefois, ces conclusions seraient en contradiction avec les constatations de l'intendant des requérants qui, dans une attestation testimoniale versée en cause, a fait état que les requérants ont aéré plusieurs fois par jour le bien pris en location. PERSONNE6.) qui serait également une employée domestique des parties requérantes pourrait également confirmer ces faits. Une attestation testimoniale rédigée par cette dernière figure également au dossier.

Les parties requérantes font encore valoir que l'expert Mike DONVEN de GESOND-DOHEEM a dans son rapport d'expertise du 16 mars 2023, conclu que :

« *Comme il s'agit, comme déjà décrit au point 1.1, d'un instantané (mesure à court terme) et que les concentrations de moisissures dans l'air intérieur présentent de grandes variations dans le temps, d'autres mesures de l'air sont nécessaires pour obtenir ici une certitude claire et pouvoir exclure une source intérieure. Par ailleurs, on m'a informé que les endroits concernés (voir photo suivante) avaient été désinfectés en janvier, ce qui a bien sûr une influence sur les résultats de l'analyse de l'air.*

*Avec toutes ces informations (températures de surface plus fraîches & humidité des matériaux légèrement plus élevée), une nouvelle colonisation des surfaces par des spores de moisissures ne peut donc pas être exclue. En attendant une rénovation appropriée, les murs ou surfaces concernés (zones de moisissures visibles) peuvent être nettoyés ou désinfectés avec une solution d'alcool à 70-80%. L'alcool a pour effet de tuer les moisissures présentes et protège ainsi à court terme. Cette procédure ne doit être répétée que régulièrement, une à deux fois par semaine. L'utilisation de fongicides ou d'autres biocides doit être strictement évitée, car ces produits contribuent à une pollution à long terme de l'air intérieur par des biocides.*

*Enfin, il est recommandé de procéder à d'autres mesures de l'humidité et de la température après les travaux de rénovation et en hiver (températures plus fraîches) afin de vérifier l'efficacité des travaux et de trouver d'éventuels ponts thermiques (points faibles*). »

Un état des lieux de sortie aurait également été réalisé entre parties en date du 15 mars 2023 ensemble avec l'agence immobilière SOCIETE3.) SARL. L'expert MOLITOR aurait également procédé à un état des lieux en présence des parties le même jour.

Toutefois, ils seraient en désaccord avec les parties défenderesses quant aux travaux de réfection leur incombant, étant donné que tout aurait été en ordre et ils auraient contesté devoir procéder au nettoyage de la terrasse seul point à discussion. Par voie de conséquence, ils auraient mis les parties défenderesses en demeure de leur restituer la garantie locative d'un montant de 6.000.- EUR pour le 5 mai 2023 au plus tard, ces derniers auraient indiqué être d'accord de leur verser la somme de 4.000.- EUR dans un premier temps.

Par la suite, ils auraient mis en demeure les parties requérantes à plusieurs reprises afin d'obtenir le paiement de la somme de 29.755,89.- EUR, à titre de réparation du dommage matériel engendré par le fait qu'ils ont été obligés de déménager ainsi qu'à titre de dommage moral subi par PERSONNE2.) suite à la maladie contractée en raison de la présence de moisissures, dont l'origine serait imputable aux bailleurs.

Les requérants font encore valoir que le mandataire des parties défenderesses aurait reconnu que la maison donnée en location serait affectée de graves vices, alors qu'il aurait dans un fax du 11 juillet 2023, indiqué entre autres que « *si effectivement votre mandant était malade, c'est dû au fait de la maison qu'il occupait peu de temps auparavant qui était complètement pourrie, comme en témoigne la photo ci-jointe tirée d'un article* » tout en y annexant des photos de l'immeuble des parties défenderesses. Les parties requérantes en déduisent que les bailleurs ont dès lors reconnu que le bien donné en location était affecté d'importants désordres.

En droit, les requérants basent leur demande sur les articles 1719 et suivants du Code civil. Ils font valoir que la maison louée présentait des vices, notamment des ponts thermiques causant de l'humidité et *in fine* l'apparition de moisissures qui leur auraient causé les dommages et frais suivants, dont ils sollicitent le remboursement, à savoir :

- Location courte durée d'un logement pour PERSONNE2.) 5.226,9.- EUR ;
- Frais de déménagement 6.504,99.- EUR ;
- Frais d'agence afin de trouver un nouveau logement d'un montant de 4.524.- EUR ;
- Frais d'expertise d'un montant de 944,12.-EUR ;
- Honoraires d'avocats pour un montant total de 9.674,40.-EUR.

En outre, les requérants sollicitent la somme de 5.000.-EUR, à titre de préjudice moral, pour les souffrances endurées par PERSONNE2.) qui n'arrivait plus à respirer au sein de la maison prise en location et avait ressenti une réelle crainte de mourir.

Finalement, les requérants demandent encore à se voir allouer la somme de 1.500.- EUR à titre de dommage moral, alors que suite aux problèmes de santé développés par PERSONNE2.) en raison des moisissures, la famille a dû vivre de façon séparée de la fin du mois de décembre 2022 jusqu'à la fin du mois de février 2023.

A titre subsidiaire, les requérants formulent une offre de preuve, telle que plus amplement détaillée au dispositif de leur requête tendant à faire procéder à l'audition de PERSONNE5.), PERSONNE6.) ainsi que du docteur PERSONNE7.) afin d'établir leurs prétentions.

A l'audience du 23 octobre 2024, les parties requérantes ont encore sollicité la restitution de la garantie bancaire.

En réplique aux arguments des parties défenderesses, les requérants ont fait valoir qu'PERSONNE2.) n'avait séjourné dans ladite maison qu'à partir

de juin 2022 et que dès le mois d'octobre, il a développé une maladie pulmonaire et que le docteur PERSONNE7.) aurait constaté que son état de santé s'améliorait lorsqu'il ne séjournait pas dans ladite maison. En outre, les murs auraient été repeints juste avant les expertises ce qui aurait faussé le résultat.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Les parties défenderesses ont contesté le bien-fondé des demandes des parties requérantes.

Factuellement, elles ont fait plaider que les deux experts avaient retenu que les murs étaient secs. Les ponts thermiques constatés ne seraient pas, contrairement à ce qu'affirme PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la cause de l'apparition des moisissures. Elles exposent que l'expertise MOLITOR a attribué la cause de l'apparition des moisissures à un défaut de chauffage et d'aération dans le chef des requérants.

Plus particulièrement, concernant la maladie contractée par PERSONNE2.), celle-ci pourrait très bien être due à d'autres raisons et son origine n'aurait jamais été déterminée en l'espèce.

En tout état de cause, aucun lien de causalité direct ne serait rapporté en l'espèce entre la présence de moisissures et le développement de ladite pathologie pulmonaire du requérant. La question d'un état de fragilité préexistant et d'une hypersensibilité de ce dernier se poserait en l'espèce, alors que les autres locataires ne seraient pas tombés malades.

Ainsi, aucune faute ne serait à mettre à charge dans le chef des bailleurs et ne pourrait être rapportée à l'aide des attestations testimoniales rédigées par les intendants des requérants qui sont liés par un lien de subordination à ces derniers.

Les parties défenderesses ont encore fait plaider que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne leur ont jamais communiqué le rapport du Ministère de la Santé qui pourtant aurait également inspecté les lieux et s'interrogent quant à la raison pour laquelle ces derniers n'ont pas insisté auprès de l'administration en question pour l'obtenir.

En ce qui concerne les problèmes de chauffage allégués, les parties défenderesses auraient immédiatement réagi et il n'y aurait eu aucun problème avec les locataires précédents et ceux suivant les requérants.

Une offre de preuve est versée à ce titre aux fins de faire entendre PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.).

Concernant la demande en restitution de la garantie bancaire formulée à l'audience du 23 octobre 2024 par les parties requérantes, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont conclu à ce qu'elle soit déclarée irrecevable pour constituer une demande nouvelle.

A titre reconventionnel, les parties défenderesses sollicitent la somme de 10.689.- EUR se composant des postes suivants :

- *Facture n°2023000126 de KRIEGER ASSOCIATES S.A. du 1er février 2023, d'un montant de 330.-EUR,*
- *Facture n°2023000216 de KRIEGER ASSOCIATES S.A. du 27 février 2023 d'un montant de 330.-EUR,*
- *Mémoire d'honoraires du cabinet d'expertises MOLITOR du 8 février 2023 d'un montant de 464.-EUR,*
- *Mémoire d'honoraires du cabinet d'expertises MOLITOR du 9 mars 2023 d'un montant de 2.362,66.-EUR,*
- *Mémoire d'honoraires du cabinet d'expertises MOLITOR du 17 mars 2023 d'un montant de 825,86.- EUR,*
- *Facture n°00797 de SOCIETE1.) du 31 mai 2023 d'un montant de 452,40.-EUR,*
- *Facture n°2023/1016 de SOCIETE4.) SARL du 27 février 2023 d'un montant de 111,19.- EUR,*
- *Demande d'acompte du 22 février 2023 de Me THIELEN d'un montant de 1.160.-EUR,*
- *Demande d'acompte du 16 avril 2023 de Me THIELEN d'un montant de 2.340.-EUR,*
- *Demande d'acompte du 11 juin 2024 de Me THIELEN d'un montant de 2.340.-EUR.*

Elles ont encore sollicité une indemnité de procédure de 6.000.- EUR.

**Appréciation**

Recevabilité des demandes

La requête introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant à la demande formulée à l'audience par les parties requérantes en remboursement de la garantie locative, il convient de rappeler que l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable (cf. CA 24.09.1998, No. 20974).

Si la rigueur de ce principe est atténuée, dans une certaine mesure, par la jurisprudence dans le souci d'éviter aux parties d'entamer un nouveau procès sur une question liée à la première, il n'en demeure pas moins que doit être considérée comme demande nouvelle et partant comme demande irrecevable, la demande qui n'est ni réservée ni même virtuellement comprise dans l'acte introductif d'instance.

Une demande en restitution de la garantie locative constitue une demande nouvelle par rapport à une demande en paiement de dommages et intérêts en relation avec des troubles de jouissance.

Bien que les parties requérantes évoquent factuellement la restitution de la garantie locative dans le corps de leur requête, elles ne l'ont ni mentionnée dans leurs développements en droit ni dans le montant du dommage dont elles réclament réparation.

Il en découle que la demande n'est pas virtuellement comprise dans l'acte introductif d'instance, de sorte qu'elle est à déclarer irrecevable.

Quant au fond

- Les dommages et intérêts réclamés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Aux termes de leur requête et des plaidoiries aux audiences, les parties requérantes font valoir qu'en raison de la présence de moisissures dans les lieux loués, les bailleurs ont manqué à leur obligation de leur procurer une jouissance paisible des lieux.

En premier lieu, concernant la prétendue reconnaissance des faits par PERSONNE4.) et PERSONNE3.) alléguée par les parties requérantes, le tribunal constate à la lecture du fax litigieux, peu importe quelles photos y ont été attachées, que les parties défenderesses, par le biais de leur mandataire, contestent être responsable de la maladie pulmonaire contractée par PERSONNE2.), de sorte qu'il ne saurait être question d'un quelconque aveu.

Quant au bien-fondé de la demande, il convient de rappeler que le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail, conformément à l'article 1719 du Code civil. Il doit également garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail, conformément à l'article 1721 du code civil.

Par vice de la chose au sens de cette disposition on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, éd. 1972, no 622).

Le bailleur, étant contractuellement obligé de procurer une jouissance normale et complète, est tenu à garantie, quelle que soit l'origine du vice. Il importe peu que le vice provienne d'un tiers ou du bailleur lui-même, qu'il existe dès avant le bail ou qu'il survienne seulement au cours du contrat, ou encore qu'il soit inconnu du bailleur. Mais il faut toujours que le vice provienne de la chose même pour que la garantie joue.

La circonstance que le vice n'a pas été créé par lui est indifférente quant à l'obligation du bailleur à la garantie. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui ; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice.

Il n'y a donc pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons ou de vétusté, ou de défaut d'entretien (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Le louage des choses, Les baux en général, no 661).

Toutefois, si les dégradations proviennent d'un mauvais usage ou d'un manque d'entretien et de surveillance de la part du locataire, le bailleur n'aura pas à en répondre (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1997 n° 166, p.172 ; TAL, 15 février 2011, numéro 134345 du rôle ; TAL, 18 février 2014, numéro 156090 du rôle ; TAL, 16 février 2018, numéro 185.552 du rôle ; TAL, 23 avril 2021, numéro TAL-2020-02870 du rôle).

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement

informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur (Marianne HARLES, Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, no 93).

Le preneur qui invoque la garantie des vices doit prouver l'existence de ceux-ci à la base du dommage causé.

En l'espèce, il est constant en cause et non contesté que le bien donné en location a été affecté de moisissures au courant du mois de novembre 2022.

Selon les parties requérantes, l'apparition des champignons serait due à des défauts de conception de l'immeuble et notamment à la présence de ponts thermiques. Elles n'auraient commis aucune faute dans l'entretien de la maison et auraient toujours correctement aéré, tout au plus un problème de chauffage aurait persisté qui serait toutefois entièrement imputable aux bailleurs qui n'y auraient jamais correctement remédié.

Les parties défenderesses, pour leur part, en s'appuyant sur les expertises réalisées, rejettent la faute sur les requérants qui n'auraient pas correctement entretenu le bien.

D'emblée, le tribunal constate qu'après avoir été traitées aux alentours du mois de décembre 2022 et les parties affectées repeintes, les moisissures ne sont plus réapparues jusqu'à la réalisation des opérations d'expertises au courant du mois de février 2023.

Les requérants en déduisent que le fait de repeindre les parties affectées ont retardé la réapparition des moisissures et faussé les opérations d'expertises.

Le tribunal relève cependant que les experts avaient cette information à disposition.

En outre, il est encore constant en cause que l'expert MOLITOR s'est rendu à deux repises en date des 8 et 22 février 2023 sur les lieux et l'expert DONVEN également à cette dernière date, donc chaque fois à une période de l'année où la différence de la température extérieure par rapport à la température intérieure était bien plus importante.

Le tribunal retient toutefois que le fait que les parties affectées de moisissures ont été repeintes et traitées, n'a pas eu pour effet de fausser le résultat des analyses lors des opérations d'expertise, alors que les causes à l'origine des moisissures ont très bien pu être détectées, humidité

et autres etc., l'expertise ayant été réalisée en hiver, période propice à ce genre d'analyse.

Dans le rapport d'expertise confectionné par l'expert Steve MOLITOR en date du 1er mars 2023, il est fait état que lors de la visite du 22 févier 2023 aucune trace de moisissure n'a pu être constatée. Au niveau de la chambre à coucher au premier étage, l'expert a relevé un état sec normal. Il a également été procédé à une thermographie des lieux qui a mis en évidence la présence de ponts thermiques, qui seraient potentiellement dus à une isolation thermique insuffisante au niveau du poteau du coin de fenêtre. Il est encore fait état que la chambre antérieure gauche présente également un état sec normal.

L'expert en question attribue l'origine des moisissures à un problème de condensation. Il rend attentif au fait que le jour des mesures, aucune humidité n'a été relevée au niveau des murs malgré des températures négatives les jours précédents.

Il conclut finalement « *Il résulte de cette démonstration que malgré les ponts thermiques détectés et mis en évidence autour des menuiseries extérieures des deux chambres, l'apparition d'humidité et celle de traces de moisissures est la conséquence d'une utilisation inapproprié des locaux par les locataires. En effet, selon l'expert la démonstration ci-avant apporte la preuve que les locataires chauffent insuffisamment les locaux ou ne les aèrent pas suffisamment.* »

L'expert Mike DONVEN dans son rapport d'expertise rejoint pour partie les conclusions de l'expert MOLITOR. Plus particulièrement, concernant la chambre à coucher des parents, il a retenu que les mesures d'humidité des matériaux des autres murs n'ont pas révélé d'anomalies. Il a relevé que le coin des fenêtres dans les deux chambres ont donné des valeurs entre 40 et 60 digits, de sorte qu'elles peuvent être considérées comme légèrement humide et qui inciteraient à la prudence. Concernant l'humidité de surface, il est fait état que « *à partir de 22%, l'humidité est suffisante pour favoriser le développement de moisissures. Dans notre cas, les 22% d'AHF n'ont pas été dépassés.* »

En guise de conclusion, il a retenu que « *… il n'est donc pas possible de prouver clairement une source intérieure. Toutefois, les genres de moisissures Aspergillus, Penicillium & Acremonium sont très souvent trouvés en cas de dégâts d'humidité à l'intérieur et sont donc des organismes indicateurs de bâtiments humides. Certaines de ces espèces de moisissures produisent des mycotoxines et peuvent avoir un effet allergisant sur les voies respiratoires, entrainant ainsi un stress physique.* »

Toutefois, il préconise d'autres mesures de l'air afin obtenir ici une certitude claire et pouvoir exclure une source intérieure et de désinfecter les endroits à l'aide d'alcool.

En premier lieu, le tribunal relève qu'aucun des deux experts n'a constaté la présence d'humidité à l'intérieur du logement et s'accordent sur ce point.

Certes, l'expert DONVEN constate une faiblesse de l'immeuble au niveau des recoins des fenêtres, toutefois le tribunal constate que la valeur à laquelle l'humidité est avérée à partir 80 digits n'a jamais été atteinte, alors que les mesures ont été comprises entre 40 et 60 digits et que jusqu'à 40 digits, le matériau est considéré comme étant totalement sec. D'ailleurs, l'expert MOLITOR a retenu qu'en dépit de la présence de ponts thermiques ainsi que des températures négatives les jours précédents, aucune humidité n'a été mesurée lors des visites des lieux, ce qui pointerait vers un défaut d'entretien des locataires.

En outre, l'expert MOLITOR est un expert judiciaire assermenté auprès des tribunaux en matière de construction, qualité que n'a pas l'expert DONVEN.

Au vu de ce qui précède, le tribunal entend se baser sur le rapport d'expertise MOLITOR qui toutefois est en grande partie confirmé par le rapport DONVEN.

Le tribunal retient dès lors que l'apparition des moisissures est dû à un défaut d'entretien, notamment une aération et un chauffage insuffisante des lieux.

Les locataires ont fait valoir qu'un problème de chauffage a existé et qu'il serait imputable aux bailleurs qui n'auraient pas pris l'affaire au sérieux, pour ne pas entreprendre une révision, voire un remplacement de la chaudière par un homme de l'art.

Le tribunal constate toutefois que ce n'est qu'en date du 22 novembre 2022 qu'il a été porté à l'attention des bailleurs qu'il y avait un problème au niveau du chauffage, donc bien après l'apparition des moisissures, début novembre selon les locataires.

En outre, il ressort à la lecture de l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) que les problèmes de chauffage auraient existé dès le début du bail et que ce dernier a même, de sa propre initiative, changé des thermostats ne fonctionnant pas.

Or, à admettre pareil dysfonctionnent du système de chauffage, les locataires auraient bien avant le 22 novembre 2022 dû mettre les bailleurs en demeure d'y remédier.

Toutefois, aucune demande de ce genre ne figure au dossier.

Le tribunal relève encore, que les parties requérantes qui ont, ensemble avec PERSONNE5.), assisté aux opérations d'expertise n'ont pas rapporté cet élément aux experts et les jours en question aucune anomalie n'a été relevée au niveau du système de chauffage, les pièces ayant toutes été à température ambiante.

S'y ajoute que l'entreprise SOCIETE4.) qui est intervenue en date du 25 janvier 2023 a uniquement ajusté le réglage de la chaudière sans constater de grande défaillance de celle-ci.

Les requérants offrent, entre autres, de prouver les faits en question en procédant à l'audition de PERSONNE5.), d'PERSONNE6.) ainsi que du docteur PERSONNE7.).

Le tribunal rappelle que « *Pour qu'une offre de preuve soit recevable, la demande doit être formulée en termes précis. La partie qui offre de faire preuve par témoins doit viser avec précision tous les faits accomplis au moment où elle forme sa demande et sur lesquels elle entend que les témoins déposent. La présentation de la demande d'enquête doit être de nature à permettre d'une part au juge d'examiner si chacun des faits précisés est pertinent ou admissible, d'autre part, à la partie adverse de connaître avec précision l'objet de l'enquête et par là, lui permettre de faire la preuve contraire. A ces fins la présentation doit être précise, pertinente et admissible* ». (Encl. Dalloz, Dr. Civ. V° Preuve, no. 85 et 94 ; Juriscl. Proc. Civ. Fasc 38 no. 93 et 109)

En l'espèce, l'offre de preuve est à déclarer irrecevable pour défaut de précision et de pertinence et alors que conformément à l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile « *une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver » et qu'«en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve*».

En effet, à côté du fait que l'offre de preuve ne précise pas quel témoin prouverait quel fait et que l'offre de preuve reprend en grande partie la requête introductive, les parties requérantes disposaient de deux rapports d'expertise réalisés par des hommes de l'art en la matière pour faire valoir leur prétentions.

Dans la mesure où le tribunal retient que les désordres trouvent leur origine dans un défaut d'entretien dans le chef des locataires, l'offre de preuve formulée par les parties défenderesses est à déclarer sans objet.

Au vu de ce qui précède, les parties requérantes sont à débouter de l'ensemble de leurs demandes.

- Quant aux demandes reconventionnelles

Les parties requérantes ont fait valoir qu'PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ne sauraient réclamer les montants sollicités à titre reconventionnel étant donné qu'ils ont déclaré, suivant télécopie de leur mandataire adressé en date du 11 juillet 2023 aux requérants, renoncer aux montants en question si les requérants n'introduisent pas d'action en justice à leur encontre.

La renonciation est l'acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner un droit qui lui appartient (Encyclopédie civile Dalloz, verbo renonciation, n° 1, septembre 2004).

La renonciation à un droit ne se présume pas, elle ne peut être établie que par des faits qui l'impliquent nécessairement, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer (Cass. 28 février 2013, n° 14/13 ; Les Novelles, Droit civil, t. VI, vol 1, éd. 1964, no 377).

En l'espèce, les conditions de la renonciation ne sont pas données, de sorte que ce moyen est à rejeter.

- Frais de peinture

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Selon l'article 1732 du même Code, (le preneur) répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Conformément à l'article 1732 précité du Code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

Les parties défenderesses sollicitent le remboursement de la facture d'un montant de 452,40.-EUR de la société SOCIETE1.).

Ladite facture porte la mention « Ausbesserungsarbeiten Löcher / Fehlstellen in den Deckenflächen beigearbeitet und weiss nachgestrichen ». Les prestations en question auraient été réalisées en date du 31 mai 2023.

Toutefois, les parties défenderesses n'ont pas indiqué à quel dommage en particulier ce rapportaient ces travaux, ni quelle en serait la cause.

La demande est partant à rejeter.

- <u>Dépannage chaudière</u>

Les parties demanderesses par reconvention réclament du chef de ce poste, factures à l'appui, le montant de 111,19.- EUR, à titre de frais de dépannage.

Selon la facture de la société SOCIETE4.) SARL, ladite entreprise est intervenue le 25 janvier 2023 afin de remédier à un problème de régulation de la chaudière.

En effet, le preneur a la jouissance exclusive du chauffage central, le preneur doit protéger celui-ci. Le locataire en assure l'entretien général. Mais le bailleur doit transmettre au preneur toutes les informations utiles à la bonne conduite et à l'entretien de l'installation ; il lui fournit également, en début d'occupation, la preuve que l'entretien de l'installation et le ramonage des conduits de fumées ont été effectués antérieurement. Le locataire assure l'entretien général, il confie à une firme spécialisée le contrôle et l'entretien des brûleurs, il veille à l'étanchéité des raccords et doit assurer l'entretien régulier de la chaudière et de ses accessoires. Le remplacement de la chaudière et du brûleur ainsi que les grosses réparations incombent en principe au bailleur (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 905).

L'entretien de la chaudière, et notamment son réglage correct, est à considérer en tant que menu entretien et appartient aux locataires, partant aux parties requérantes.

- Frais d'étude KRIEGER ASSOCIATES SA

Les parties requérantes sollicitent le paiement de deux factures émises par la société d'avocats KRIEGER ASSOCIATES SA, chacune d'un montant de 330.- EUR.

Le tribunal constate toutefois qu'aucune des factures en question ne comprend de référence au présent dossier et elles ne comportent aucun détail des prestations réalisées, de sorte qu'elles sont à rejeter.

- Frais d'expertises MOLITOR

Les parties requérantes sollicitent le remboursement de trois factures émises par l'expert pour un montant total de (464 + 2.362,66 + 825,86) 3.652,52-EUR.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ayant eu d'autre choix que de devoir recourir à l'aide d'un expert en vue d'assurer leur défense et dans la mesure où les constatations de l'expert unilatéral MOLITOR ont été utiles pour la solution du litige, la demande en remboursement des frais d'expertise – documentée par les factures dûment versées en cause - est à déclarer justifiée pour le montant réclamé.

- Frais d'avocats

En ce qui concerne la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en remboursement des honoraires d'avocat, il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans leur demande tendant à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur rembourser leurs frais d'avocat, il appartient à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de prouver une faute dans le chef des parties requérantes, un préjudice dans leur propre chef et un lien de causalité entre les deux.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès.

Il convient à ce titre également de tenir compte de l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme qui prohibe les barrières à l'accès à la justice.

En effet, tout un chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse. Le seul exercice d'une action en justice, n'est dès lors pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou encore si elle résulte d'une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne justifient pas d'une faute dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui n'ont fait qu'user de leur droit d'ester en justice.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

- <u>Quant aux indemnités de procédure :</u>

Les requérants et les défenderesses réclament encore respectivement la somme de 2.500.-EUR et 6.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172 )

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les requérants sont cependant à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Ayant succombé à l'instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont encore à condamner aux frais et dépens.

## **P a r c e s m o t i f s**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**déclare** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevable ;

**donne** acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande nouvelle en remboursement de la garantie locative ;

**déclare** la demande nouvelle en remboursement de la garantie locative formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) irrecevable ;

**déclare** la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) recevable ;

**déclare** l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) irrecevable ;

**dit** l'offre de preuve formulée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sans objet ;

**déclare** l'ensemble des demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondées partant en déboute ;

**déclare** la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) fondée à concurrence de la somme de (3.652,52 + 111,19 ) 3.763,71.- EUR et pour le surplus en déboute ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 3.763,71.- EUR ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**déboute** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière