Texte pseudonymisé

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

Rép. 2151 /25
L-BAIL-173/25

Audience publique du vingt juin deux mille vingt-cinq

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

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

partie demanderesse,

comparant en personne,

et

PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 17 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg. Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 mars 2025 à 9h, salle 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 26 mai 2025, lors de laquelle, la partie demanderesse, comparant en personne et les conjoints PERSONNE2.) et PERSONNE3.), comparant par Maître Laurent LIMPACH, furent entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 17 février 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner les parties défenderesses à lui restituer le solde de la garantie locative indûment retenue, et le montant de 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour troubles de jouissance subis.

PERSONNE1.) expose avoir pris en location auprès des parties défenderesses un appartement sis à L-ADRESSE3.) du 1er juin 2022 au 1er juillet 2024, qu'il aurait versé une garantie locative de 2.750.- euros mais que les parties bailleresses refuseraient de restituer celle-ci intégralement, bien que l'état de sortie mentionnerait que l'appartement se trouvait en bon état.

Ce serait à tort que les bailleurs entendraient déduire de la garantie locative certains frais de remise en état (dont des frais de remise en peinture et des frais de débouchage de canalisation) qui ne seraient pas imputables au requérant.

Outre la demande à se voir restituer le solde de la garantie locative, la partie demanderesse soutient qu'elle n'aurait pas été en mesure de jouir paisiblement du bien loué alors qu'elle aurait dû subir les désagréments liés à la présence de moisissures dans les lieux loués, l'inconfort résultat du défaut de ventilation de l'appartement et le préjudice moral et matériel suite à des cambriolages répétés.

Concernant plus spécifiquement les moisissures, le requérant explique ainsi avoir informé l'agence immobilière dès le 1er juin 2022 de la présence de moisissures dans certaines parties du logement pris en location.

Malgré un entretien rigoureux et une ventilation quotidienne, les moisissures auraient persisté. Une expertise, réalisée à ce sujet, aurait confirmé que la cause des moisissures serait structurelle.

L'expertise aurait encore révélé un défaut de ventilation en ce que

- la hotte de la cuisine ne serait pas raccordée à l'extérieur, empêchant l'évacuation de la vapeur
- l'extracteur d'air dans la salle de bains n'aurait pas de minuterie, limitant ainsi son efficacité
- l'extracteur d'air dans les toilettes serait hors service

A l'audience du 26 mai 2025, PERSONNE1.) a déclaré renoncer à l'indemnisation du préjudice résultant des supposés cambriolages ; il a également modifié sa demande du chef des troubles de jouissance liés à l'existence de moisissures en réclamant désormais, en lieu et place du montant de 10.000.- euros, une réduction de la moitié

du loyer pour les six derniers mois pendant lesquels il a occupé les lieux, à savoir le montant de 4.125.- euros (= 687,50.- euros x 6).

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande.
Quant au bien-fondé, ils estiment avoir été en droit de déduire de la garantie locative (d'un montant de 2.750.- euros) le montant de 2.338,47.- euros, se décomposant comme suit :

- frais de remise en peinture 1.902,37.- euros
- moitié des frais d'expertise 219,28.- euros
- frais de débouchage de l'égout 216,82.- euros

Il resterait un solde de 411,53.- euros en faveur du locataire, montant qui lui aurait été réglé ; ils expliquent pour le surplus lui avoir remboursé le montant de 557,68.- euros du chef d'un trop-payé de charges locatives.

Les parties bailleresses réclament partant la condamnation du locataire au montant de 2.338,47.- euros.

Ils contestent le bien-fondé de la demande en réduction de loyer telle que formulée par PERSONNE1.), au motif que l'expertise réalisée en cause démontrerait que les moisissures trouveraient leur origine dans un défaut de ventilation des lieux par le locataire.

Les parties bailleresses réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Appréciation

Les demandes, régulières en la forme, et non critiquées en leur régularité, sont à déclarer recevables.

La garantie locative

Suivant contrat de bail du 17 mai 2022, avec effet au 1er juin 2022, PERSONNE1.) a pris en location, auprès de PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.), un appartement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.375.- euros et des avances sur charges de 185.- euros ; il y est stipulé une garantie locative à fournir par la locataire d'un montant de 2.750.- euros.

Il est reconnu par les parties que l'appartement se trouvait en bon état lors de l'entrée du locataire dans les lieux, élément confirmé par la teneur de l'état des lieux d'entrée.

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) a quitté les lieux loués en date du 31 mai 2024 et réclame la restitution de la garantie locative.

N’étant remboursable qu’après entière exécution, le bailleur n’est tenu de remettre le solde de la garantie locative revenant au locataire qu’au moment où la garantie n’a plus de raison d’être.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail, défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs (cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 65, Pas. 31, p. 319).

Pour s’opposer à la demande, les parties bailleresses font état de plusieurs postes qui incomberaient à son ancien locataire et qui auraient justifié le refus de restitution de la garantie en son intégralité. Il convient donc d’analyser les différents postes.

- *les frais de remise en peinture*

Les parties bailleresses exposent la nécessité d’avoir dû procéder à une remise en peinture des lieux, en raison de l’existence de moisissures imputables au locataire ; ils réclament ainsi le montant de 1.902,37.- euros sur base d’une facture de la société SOCIETE1.) du 28 août 2024 étant précisé que les parties bailleresse ne réclament que les frais de remise en peinture des murs de la chambre à coucher et du living affectés par les moisissures et la pose d’une nouvelle plinthe.

Les parties bailleresses font ainsi grief au locataire d’être à l’origine desdites moisissures pour ne pas avoir procédé à une ventilation suffisante de l’appartement.

PERSONNE1.) conteste une quelconque responsabilité de ce chef et soutient que les moisissures seraient liées à la structure de l’immeuble, lui-même ayant régulièrement aéré l’immeuble.

Suivant l’article 1730 du Code civil, s’il a été fait un état des lieux, le locataire 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.

L’obligation de restituer la chose en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du preneur, le bailleur n’a rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l’existence d’une dégradation ou d’une perte qui n’existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer lui-même la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire. Dans le mécanisme de l’article 1732 du Code civil, il n’incombe partant pas au bailleur de prouver que la dégradation est imputable au locataire mais il lui suffit 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 (Marianne HARLES : Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n° 114, page 343, Pasicrisie 31).

Aux termes de l’article 1755 du Code civil, aucune des réparations réputées locatives n’est à charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur, celle qui résulte de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme et la détériore, dans une certaine mesure (Novelles, M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, tome 1er, éd. Larcier, n° 980)

Il appartient dès lors dans un premier temps aux propriétaires d'établir les dégâts par eux allégués et de prouver qu'ils dépassent l'usure normale.

Il est constant en cause que l'état des lieux de sortie mentionne la présence d'« humidité sur mur côté façade et autour caisson » au niveau de la chambre à coucher et et des « traces d'humidité sur mur côté rue » au niveau du living.

Il est encore constant en cause que la société SOCIETE2.) a, suite à une visite des lieux contradictoire en date du 12 juin 2024, rédigé un rapport en date du 28 juin 2024.

L'expert constate, au niveau du séjour, des traces d'humidité brunâtres et des moisissures dans le coin du séjour, l'expert faisant remarquer que les moisissures sont plus nombreuses derrière les meubles placés contre les murs ; l'hygromètre indique un état normalement sec.

L'expertise retient, avec l'aide de la caméra thermique, les points froids de l'appartement et que ces points froids correspondent exactement aux endroits où les moisissures sont situées.

Au niveau de la chambre à coucher, l'expert constate des moisissures sur les murs attenant à la façade et en haut à l'angle du caisson à volet ; la caméra thermique démontre que les moisissures se retrouvent aux endroits les plus froids ; l'hygromètre indique un état normalement sec.

Au niveau de la cuisine, l'expertise retient que la hotte de la cuisine n'est pas raccordée à l'extérieur, de sorte que lorsque l'on cuisine, la vapeur d'eau n'est pas évacuée vers l'extérieur.

Au niveau de la salle de douche, l'extracteur d'air s'arrête dès la fermeture de l'éclairage et il n'existe pas de minuterie

Au niveau des toilettes, l'extracteur d'air ne fonctionne pas

Le rapport retient encore un taux d'humidité relative de 54,8%, qui serait un taux élevé (la moyenne étant de 50%) ; à noter cependant que l'on ignore à quelle pièce exacte ce taux correspond.

L'expertise conclut que : « *Les problèmes de moisissures dans l'appartement sont uniquement provoqués par la condensation de l'humidité intérieure de l'appartement sur les parties froides de l'enveloppe, et plus précisément dans les coins du mur extérieur à proximité des fenêtres* ».

Il est encore donné à l'occupant des lieux « les recommandations reprises ci-dessous afin de ventiler correctement son appartement et réduire ainsi le phénomène de condensation ».

Quant aux recommandations dont question, il s'agit de réduire le taux d'humidité de l'air de l'appartement :

- il faut gérer la ventilation générale de l'appartement en consistant à créer un courant d'air dans tout l'appartement quelques minutes le matin et quelques minutes le soir
- il faut éviter de laisser les fenêtres ouvertes en période froide (car cela entraine un apport d'humidité et refroidit les structures)
- il faut éviter de prendre des douches la porte ouverte et laisser la porte de la salle de bains fermée toute la journée
- il faut placer un extracteur d'air (ventilation mécanique avec hygromètre intégré)
- il faut raccorder la hotte de la cuisine vers l'extérieur afin de réduire le taux d'humidité ambiant
- il faut chauffer raisonnablement chaque pièce
- il faut laisser un espace entre les meubles et le mur de manière à permettre une circulation de l'air
- il faut éviter d'étendre son linge dans l'appartement pour le sécher
- il faut ouvrir les fenêtres après chaque séance de repassage

L'expertise retient partant sans conteste la présence de moisissures, dépassant ainsi l'usure normale.

Quant à l'origine des moisissures, contrairement aux affirmations du requérant, si l'expertise constate effectivement que les murs attenant à la façade sont plus froids, elle ne fait cependant pas mention d'un problème structurel de l'immeuble au niveau de l'isolation et ne met pas en exergue l'existence d'éventuels ponts thermiques.

L'expertise retient une humidité excessive à l'intérieur de l'appartement, qui résulte implicitement d'un défaut de ventilation suffisant, imputable au requérant.

Le fait pour l'expertise de retenir que la hotte de la cuisine n'est pas connectée vers l'extérieur et que l'extracteur de la salle de bains comporte une minuterie ne sauraient à eux seuls expliquer la présence d'humidité dans l'appartement, ces pièces étant à priori séparées de la chambre et du living où les moisissures ont été constatées.

PERSONNE1.) soutient avoir informé les parties bailleresses dès son entrée dans les lieux, au mois de juin 2022, de la présence d'auréoles sur les murs de l'appartement.

Si le dossier renseigne que PERSONNE1.) a effectivement envoyé quelques photos des murs à l'agence immobilière en date du 1er juin 2022 – soit directement à son entrée dans les lieux -, l'analyse de ces photos ne permet cependant pas de confirmer la présence de tâches ou d'auréoles aux murs.

Il est encore établi que suivant courriel du 17 décembre 2023, PERSONNE1.) a informé la société de gérance de la présence de moisissures et d'un taux d'humidité

élevé dans le living, la chambre à coucher et la salle de bains et a demandé à ce que des mesures soient prises pour y remédier.

La société de gérance a effectué une visite des lieux dès le lendemain et a constaté que les radiateurs étaient éteints dans toutes les pièces et que la fenêtre du living était ouverte ; la société de gérance a encore fait remarquer qu'il appartenait au locataire de nettoyer l'extracteur de la salle de bains ; finalement, elle a encore noté que le locataire est souvent absent et ferme tous les radiateurs à son départ.

Le constat fait par la société de gérance, non remis en cause par PERSONNE1.), ensemble avec les conclusions du rapport d'expertise, démontre que le locataire n'a pas pris les mesures nécessaires en vue d'éviter l'apparition des moisissures.

En tout état de cause, PERSONNE1.) reste en défaut de s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui.

Il en découle que les frais de remise en peinture peuvent valablement être mis à sa charge.

- *les frais d'expertise*

Les parties bailleresses réclament le montant de 219,28.- euros au titre de la moitié des frais d'expertise.

PERSONNE1.) n'a pas pris position par rapport à ce poste.

Au regard de l'utilité de la mesure d'expertise et des conclusions en découlant, c'est à bon droit que les parties bailleresses entendent mettre le montant de 219,28.- euros à charge du locataire.

- *les frais de débouchage de l'égout*

Les parties bailleresses se fondent sur une facture émise par la société SOCIETE3.) du 10 avril 2024 mettant en compte la somme de 216,82.- euros du chef de travaux réalisés le 2 avril 2024 de « Désobstruction de canalisation par hydrocurage, contrôle des écoulements », la facture mentionnant que « la localisation de l'obstruction est d'ordre privative ». La fiche de compte-rendu d'intervention de la société SOCIETE3.) mentionne encore que la cause du bouchon réside dans l'existence de graisses alimentaires.

PERSONNE1.) conteste toute responsabilité et soutient qu'il aurait déjà fait intervenir un plombier à ses frais mais sans succès, preuve que l'obstruction résulterait probablement des canalisations et serait structurel et non uniquement de l'évier se trouvant dans l'appartement.

Le Tribunal constate qu'PERSONNE1.) ne verse aucun élément objectif et concret de nature à établir la réalité d'une intervention précédente d'un plombier et, surtout, de nature à remettre en cause les conclusions précises de la société SOCIETE3.) quant à l'origine des problèmes d'écoulement.

C’est partant à bon droit que le montant de 216,82.- euros peut être mis à charge d’PERSONNE1.).

En conclusion, les parties bailleresses disposent à l’égard d’PERSONNE1.) d’une créance de 2.338,47.- euros.

Il s’ensuit que les parties bailleresses sont en droit de retenir au titre de la garantie locative le montant précité de 2.338,47.- euros.

A contrario, la demande d’PERSONNE1.) à voir condamner les parties bailleresses à lui restituer le solde de la garantie locative (d’un montant de 2.338,47.- euros) est à dire non fondée.

Les troubles de jouissance

PERSONNE1.) réclame une réduction du loyer de 50% pour les six derniers mois pendant lesquels il a occupé les lieux, à savoir le montant de 4.125.- euros, du chef d’indemnisation pour les troubles de jouissance subis suite aux moisissures ayant affectée l’appartement pris en location.

L’article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu’il soit besoin d’aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d’entretenir cette chose en état de servir à l’usage pour lequel elle a été louée et d’en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l’article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

A ce titre, le bailleur a pour obligation essentielle d’assurer la jouissance paisible du locataire et de garantir le preneur contre les troubles d’occupation. A ce titre, il assume la garantie du fait personnel, c’est-à-dire que ne pouvant entraver lui-même l’usage de la chose louée, il ne peut accomplir aucun acte de nature à porter atteinte aux droits eux-mêmes qu’il a conférés au preneur (cf. Marcel La Haye et Joseph Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, les baux en général, n° 619).

Au vu des développements précédents quant à l’origine des moisissures, la demande est à dire non fondée.

Les demandes accessoires

Les parties bailleresses réclament l’allocation d’une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L’application de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Les parties bailleresses n’ayant pas établi la condition de l’iniquité requise par la loi, cette demande est à rejeter

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

déclare les demandes recevables,

dit que PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) disposent d'une créance de de 2.338,47.- euros à l'égard d'PERSONNE1.),

dit que PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) peuvent valablement retenir un montant de 2.338,47.- euros de la garantie locative,

dit la demande d'PERSONNE1.) en remboursement du solde de de la garantie locative non fondée et en **déboute**,

dit la demande d'PERSONNE1.) en indemnisation du chef de troubles de jouissance non fondée et en **déboute**,

dit la demande de PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute**,

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

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

Robert WORRÉ
Juge de paix

Jacqueline GERTEN
Greffière