Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4109/25
du 12.12.2025
L-BAIL-514/25

Audience publique du douze décembre 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 par la société à responsabilité limitée DBE LEGAL SARL, établie et ayant son siège social à L-3450 Dudelange, 28, rue du Commerce, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 291049, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour,

comparant à l'audience par Maître Esra KARAKAS, avocat, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée DBE LEGAL SARL,

e t

1) **PERSONNE2.)** et son épouse

2) **PERSONNE3.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.)

parties défenderesses,

comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 mai 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 lundi, 21 juillet 2025 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après une remise, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 14 novembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Esra KARAKAS, avocat, se présentant pour PERSONNE1.), et Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.), furent entendus en leurs moyens et 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 fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

PERSONNE1.) a acquis un appartement sis à L-ADRESSE2.) suivant acte de vente en état futur d'achèvement du 20 septembre 2019.

Par contrat de bail du 27 juillet 2021 avec effet au 1er août 2021, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE3.) (ci-après les époux GROUPE1.)), pour une durée d'un an renouvelable tacitement, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.550 euros et d'une avance sur charges forfaitaire mensuelle de 150 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

A partir du mois de juin 2023, le loyer a été augmenté à la somme de 1.700 euros.

En raison de la présence de moisissures dans les lieux loués, deux expertises ont été réalisées et deux rapports d'expertise ont été rédigés :

- un par l'expert PERSONNE4.) en date du 19 septembre 2023 (ci-après l'expertise PERSONNE4.) ou le rapport d'expertise PERSONNE4.)),
- un l'expert PERSONNE5.) en date du 16 décembre 2024 (ci-après l'expertise PERSONNE5.) ou le rapport d'expertise PERSONNE5.)).

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 26 mai 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation des époux GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir déclarer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, résilié avec effet immédiat le contrat de bail existant entre parties et pour voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans un délai de quinzaine suivant la notification du jugement à intervenir.

Il demande encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, des époux GROUPE1.) au paiement :

- d'un montant de 119.743,72 euros au titre des frais de remise en état,
- d'un montant de 41.840,04 euros au titre des arriérés de loyers et avances sur charges,

- d’un montant de 3.130,10 euros au titre des frais d’expertise,
- d’un montant de 5.100 euros au titre de l’indemnité de relocation,
- d’un montant de 3.400 euros au titre de l’indemnité d’indisponibilité,
- d’un montant de 8.000 euros au titre des frais et honoraires d’avocat.

PERSONNE1.) sollicite encore l’allocation d’une indemnité de procédure de 5.000 euros et la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement des frais et dépens de l’instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l’appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que les lieux loués présenteraient un taux d’humidité anormal ayant entraîné l’apparition de moisissure rendant l’appartement inhabitable.

Il soutient que ce fait relèverait de la responsabilité des locataires, tel que cela résulterait des rapports d’expertise PERSONNE4.) et PERSONNE5.). Les locataires resteraient en défaut de renverser la présomption de responsabilité pesant sur eux, de sorte qu’ils seraient tenus à la réparation du préjudice subi par le bailleur.

PERSONNE1.) fait encore exposer que le locataire serait responsable de l’objet pris en location même en cas d’absence et il aurait l’obligation de veiller au bien en bon père de famille. En l’espèce, les époux GROUPE1.) auraient failli à leur obligation alors qu’ils auraient été absents des lieux loués de manière prolongée et sans surveillance. En effet, il résulterait des expertises diligentées qu’un robinet serait resté ouvert, entraînant une consommation d’eau anormalement élevée qui serait à l’origine de l’accumulation d’humidité dans l’appartement ayant conduit à l’apparition de moisissure.

Il base sa demande sur les articles 1728, 1732 et 1735 du code civil.

PERSONNE1.) fait enfin plaider avoir subi divers dommages, à savoir les frais relatifs aux travaux de remise en état, les frais engagés par lui et les loyers impayés. Il demande enfin à se voir allouer une indemnité d’indisponibilité ainsi qu’une indemnité de relocation.

A l’audience des plaidoiries du 14 novembre 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges pour la porter à la somme de 47.390,04 euros.

Il a encore augmenté sa demande en paiement des frais engagés pour la porter à la somme de 4.130 euros.

Il a enfin demandé la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement de la somme de 119.743,72 euros au titre des frais de remise en état, sinon au montant retenu dans le rapport d’expertise PERSONNE4.), sinon à titre plus subsidiaire au montant tel que retenu dans le rapport d’expertise PERSONNE5.).

Les époux GROUPE1.) déclarent se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Ils entendent redresser certaines irrégularités quant à la version des faits telle que présentée par PERSONNE1.). A ce titre, ils font valoir que les lieux loués auraient été affectés de problèmes

d'humidité dès le mois de juillet 2021 en raison des inondations qui seraient survenues. En effet, ils y auraient eu des problèmes d'humidité au niveau du parquet avec l'apparition de moisissure, dès leur entrée dans les lieux en juillet 2021.

En droit, les époux GROUPE1.) contestent toute responsabilité dans leur chef en soutenant qu'aucune faute ne saurait être retenue dans leur chef.

Ils expliquent qu'au mois d'avril 2023, ils auraient informé PERSONNE1.) du fait qu'ils allaient se rendre en Turquie pour une durée prolongée. Suivant les rapports d'expertise établis en cause, les dégâts affectant les lieux loués seraient survenus au mois de mai 2023. Or, à cette période ils auraient été absent, et le bailleur en aurait été informé. Comment auraient-ils pu laisser un robinet ouvert au mois de mai 2023 alors qu'ils étaient absents. Par ailleurs, il ne résulterait pas des éléments de la cause que quelqu'un aurait effectivement vu un robinet ouvert dans les lieux loués.
Ils exposent encore avoir toujours agi en bon père de famille et avoir eu de très bonnes relations avec PERSONNE1.) été ce jusqu'au mois d'août 2023.

Les époux GROUPE1.) font plaider que la présomption de responsabilité pesant sur eux seraient renversée par la survenance d'un cas fortuit, sinon d'une cause de force majeure et ils concluent au rejet des demandes pécuniaires formulées par PERSONNE1.).

A titre subsidiaire, ils contestent le montant de 119.743,72 euros pour être surfait et non justifié. Ils demandent à voir tenir compte du montant retenu par l'expert PERSONNE5.), montant qui engloberait tous les postes de préjudice, à savoir les frais de remise en état, l'indisponibilité des lieux et les frais engagés.

Ils contestent encore la demande en paiement des arriérés de loyer, motif pris que PERSONNE1.) les aurait lui-même dispensés du paiement du loyer au mois de juillet 2023 en raison de l'état insalubre des lieux loués.

En tout état de cause, les époux GROUPE1.) soutiennent que PERSONNE1.) aurait failli à son obligation de minimiser son dommage étant donné que ce dernier n'aurait rien entrepris pour préserver les lieux. De plus, il aurait refusé toute résiliation avant l'introduction de la présente procédure et il aurait fait preuve d'une inertie flagrante en ne prenant aucune mesure conservatoire alors qu'il connaissait l'état des lieux depuis le mois de juillet 2023. L'inertie du bailleur ainsi que la durée de la procédure que ce dernier aurait tardé à introduire ne saurait être imputée aux locataires.

PERSONNE1.) conteste la présence de moisissure dès le mois de juillet 2021 en arguant qu'il s'agissait de taches de salpêtre qui auraient été entièrement retirées.

Il fait encore répliquer que toute résiliation aurait été impossible en raison du fait que les effets personnels des époux GROUPE1.) se trouvaient encore dans les lieux. Par ailleurs, il aurait attendu l'issue des expertises diligentées avant d'introduire la présente procédure afin d'avoir une certitude quant à l'indemnisation qui lui reviendrait.

Il conteste toute absence des locataires étant donné que du linge se trouvait sur le sol de l'appartement et de la nourriture était présente dans le frigo au mois de juillet 2023. Il serait dès lors certain que les lieux étaient occupés au moment de la survenance du dommage.

PERSONNE1.) maintient que la présomption de responsabilité pesant sur les locataires trouverait application dans le cas d'espèce étant donné que ceux-ci resteraient en défaut de rapporter la preuve d'une cause positive qui viendrait exclure leur responsabilité.

Les époux GROUPE1.) ne s'opposent pas au principe d'une indemnisation dans le chef de PERSONNE1.) mais ils soutiennent que les montants réclamés seraient largement surfaits au regard des rapports d'expertise versés en cause et de l'inertie du bailleur pendant près de deux années.

Appréciation

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

Le tribunal, siégeant en matière de à loyer, est compétent pour connaître de la demande.

A l'audience des plaidoiries du 14 novembre 2025, PERSONNE1.) a indiqué renoncer à sa demande tendant à voir prononcer la résiliation du contrat de bail et à voir ordonner le déguerpissement des époux GROUPE1.) motif pris que les parties auraient trouvé un arrangement.

Il y a lieu de lui en donner acte.

1. **La responsabilité des locataires**

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention, deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus.

L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille consiste pour le locataire d'occuper paisiblement les lieux et elle s'impose tant à l'égard du bailleur que des autres locataires ou voisins.

Ainsi, le preneur doit veiller à ne pas compromettre la jouissance paisible des autres occupants. Il doit s'abstenir de tout comportement préjudiciable, éviter les inconvénients anormaux de manière générale, tout abus de jouissance.

La preuve du manquement du locataire incombe au bailleur qui s'en prévaut.

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.

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 perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence de la dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat, sauf à démontrer la cause étrangère, le fait qui rend la dégradation ou la perte non imputable au locataire.

Selon les dispositions de l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que pendant la jouissance des lieux il y a eu dégradation excédante 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 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 5 février 1987, rôle no 35323).

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil précité est une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute du locataire.

Cette preuve est rapportée si ce dernier établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable ou que certains dégâts existaient lors de la délivrance du bien loué, sauf si le locataire a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

Le preneur n'est pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure. Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a encore lieu de relever qu'en présence d'états des lieux d'entrée et de sortie, l'obligation de restitution des lieux dans le chef du locataire s'apprécie suivant l'état comparatif des lieux, à son entrée et à sa sortie.

Sans contester l'existence de ces dégâts, les époux GROUPE1.) estiment que ces dégâts ne leur sont pas imputables mais résulteraient d'un cas fortuit ou d'un cas de force majeure motif pris qu'ils auraient été absents pendant la période de survenance des dégradations.

Le preneur peut se décharger de la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil par la preuve de l'absence de faute ou que le dégât est dû à un cas fortuit ou à la force majeure.

Le locataire peut s'exonérer de sa responsabilité en prouvant que les dégâts ont eu lieu sans sa faute, qu'ils n'ont pu être causé par un fait qui lui est imputable.

Le locataire doit donc prouver qu'il s'est comporté en locataire soigneux et consciencieux et que, dès lors, les dégâts ne peuvent lui être imputé, ou bien il doit rapporter la preuve d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable. Il a été décidé que, pour s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui, le locataire ne doit pas établir, de façon certaine et directe, la cause des dégâts, mais il suffit qu'il rapporte la preuve de l'absence de faute dans son chef. Il doit cependant prouver, de façon catégorique et certaine, qu'il y a eu impossibilité de faute de sa part, alors qu'il a pris toutes les précautions de nature à éviter les dégâts.

Il a été décidé que l'exonération ne saurait être déduite automatiquement de l'absence du locataire lors de la survenance des dégâts.

On admet que le locataire peut administrer la preuve de manière inductive, en établissant l'impossibilité dans laquelle il se serait trouvé de commettre une faute, pareille preuve reste cependant rigoureuse, le locataire devant établir que son comportement est resté totalement exempt de faute : pour que la preuve inductive soit admise elle doit être décisive (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 1013, 2ème édition, 2000, Larcier).

Rien ne s'oppose, en soi, à ce que cette preuve soit inductive, mais à la condition qu'elle soit décisive. La question devient alors une question non de droit, mais de fait. Le tout sera de savoir si, sur base des faits invoqués, l'induction apparaîtra suffisamment décisive comme telle.

Elle ne le sera pas, d'une manière générale, lorsque le preneur, en présence de dégâts dont la cause demeure inconnue, se borne à établir qu'il s'est toujours comporté avec soin et prudence, parce qu'une pareille preuve n'est forcément que générale, et n'exclut pas, *in specie*, tel ou tel fait isolé d'imprudence possible.

L'induction sera, par contre, décisive, si, des circonstances spéciales de la cause, il résulte que, réellement, le preneur n'a pas pu commettre de faute. La règle-qui, répétons-le, gît essentiellement en fait, et non en droit-doit donc être la suivante : la preuve inductive de la cause étrangère ne doit pas être prohibée d'une manière absolue. En y recourant, le preneur s'exonérera si, *in specie*, il résulte des circonstances invoquées, qu'il n'a pas pu commettre de faute, qu'il a été dans l'impossibilité d'en commettre une et, partant, que la cause des dégâtsqui, comme telle, demeure inconnue-doit nécessairement être attribuée à un fait étranger au preneur. Mais la preuve inductive ne sera pas décisive comme telle, si elle se fonde uniquement sur le fait que le locataire s'est toujours, d'une manière générale, conduit en bon père de famille et a pris les mesures habituelles de prudence qui s'imposent, parce qu'une telle preuve n'exclut pas nécessairement un fait isolé, mais possible d'imprudence, qui peut parfaitement, *in specie*, avoir été la cause de l'incendie (Henri DE PAGE : Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, les principaux contrats, 1ère partie, n° 700, 3ème édition, 1972).

En l'espèce, il ressort du rapport d'expertise PERSONNE4.) que celui retient comme cause des dégradations des lieux loués ce qui suit

« Concernant la cause de survenance de l'état de dégradation important du logement PERSONNE6.) niveau RDC rendant ce dernier impropre à son exploitation, se basant sur les constats sur site et informations transmises ci-avant évoquées, le Soussigné entend émettre à ce stade des opérations d'expertise les premières conclusions suivantes :

- *Aucune défaillance d'étanchéité, aucun dysfonctionnement d'une conduite et/ou d'un équipement hydraulique de l'immeuble assuré n'a été relevé, ni retenu lors des opérations d'expertise / cfr intervention Ets Gazeautherme le 10 & 11.07.2023.*
- *Aucun débordement en eau d'un équipement hydraulique ne peut être évoqué, ni retenu dans le cadre de la survenance des dommages constatés niveau RDC.*
- *Entre le 06 Juillet 2023 et le 31 Août 2023, l'évolution des taux d'humidité en murs et plafonds du logement PERSONNE6.) permet de déduire toute absence d'écoulement d'eau alors que l'immeuble assuré n'a fait l'objet de travaux correctifs.*
- *Se basant sur l'analyse des consommations d'eau sanitaire durant la période du mois de Mai 2023 à fin Juin 2023 (soit en l'absence du locataire Mr PERSONNE7.)), l'Expert estime qu'une ambiance humide s'est développée dans cet appartement loué si l'on entend valider une (ou la combinaison) des hypothèses techniques suivantes :*
  1. *Un robinet eau sanitaire est resté en position ouverte (écoulements d'eau), techniquement plausible considérant le débit nominal d'un robinet standard égal à 12 litres/min au vu de la période d'absence du locataire et/ou*
  2. *Un dysfonctionnement et/ou un défaut de raccordement de la ventilation mécanique centralisée (point techniquement à vérifier).*

Partant de ces premières conclusions, à ce jour et dans l'attente de la vérification du fonctionnement et du raccordement conforme de la ventilation mécanique centralisée, l'Expert estime que la cause hydraulique « Bâtiment » ne peut être retenue en justification des dégradations impactant le logement ALIAS1.) ».

Le rapport d'expertise PERSONNE5.), réalisé d'un commun accord entre parties, stipule ce qui suit :

« Sur base des informations reçues, les mesures relevées et les constations faites, le soussigné expert conclut que la présence de moisissure dans l'appartement de M. PERSONNE8.) est liée à une seule cause :

- *à une humidité ambiante trop élevée causée par l'occupant M. PERSONNE2.) et Mme PERSONNE3.) lié à au moins un robinet ouvert en continu déversant 4,6 1/sec pendant la période du 15.05.2023 au 03.07.2023. En complément le soussigné expert tient compte de la constations faite par l'expert M. PERSONNE9.) que l'installation de ventilation était à l'arrêt alors qu'elle était opérationnelle et fonctionnelle.*

Les informations complémentaires reçues depuis la visite du 11 juin 2024 permettent au soussigné expert d'écarter sa 1e appréciation que les dommages pourraient être liés à la catastrophe nationale du 14 juillet 2021, soit 23 mois avant les désordres apparus en juin 2023. Le soussigné expert ne préconise plus de prendre contact avec la société de construction SOCIETE1.) et le syndic SOCIETE2.), car toutes les informations requises pour déterminer les causes et origines des moisissures, dommages et dégâts qui se manifestent dans l'appartement sont à sa disposition ».

Il résulte de ces deux rapports d'expertise que les dégâts trouvent leur origine dans un taux d'humidité trop élevé dans les lieux loués.

Le tribunal relève que les époux GROUPE1.) se contentent d'avancer qu'ils étaient absents au moment de la survenance des dégâts, évaluée à la mi-mai 2023 par l'expert PERSONNE5.), sans en rapporter toutefois la preuve concrète. En effet, s'ils ont informé PERSONNE1.) de leur absence au mois d'avril 2023, aucune pièce soumise à l'appréciation du tribunal ne permet d'établir avec certitude qu'ils étaient toujours absents au mois de mai 2023.

Les époux GROUPE1.) ne font état d'aucun autre élément permettant d'établir l'absence de faute dans leur chef.

Par conséquent, le tribunal retient, en application des principes énoncés ci-avant, qu'ils restent en défaut de renverser la présomption de l'article 1732 du code civil.

Par conséquent, la demande en indemnisation de PERSONNE1.) est à déclarer fondée en son principe.

2. <u>Les demandes en indemnisation des dommages subis par PERSONNE1.)</u>

a) <u>Les arriérés de loyers et avances sur charges</u>

PERSONNE1.) demande, aux termes de sa requête introductive d'instance, le paiement des loyers et avances sur charges pour la période allant du mois de juillet 2023 au mois de mai 2025, soit la somme de 41.840,04 euros.

A l'appui de sa demande, il fait valoir que les locataires n'auraient jamais procédé à une résiliation en bonne et due forme du contrat de bail et que leurs effets personnels se trouveraient toujours dans les lieux. Ils seraient dès lors toujours tenus au paiement des loyers et avances sur charges locatives.

Les <u>époux GROUPE1.)</u> contestent cette demande au motif que PERSONNE1.) les aurait dispensés du paiement des loyers et avances sur charges à partir du mois de juillet 2023 en raison de l'état inhabitable des lieux loués. De plus, ils font valoir que le bailleur n'aurait jamais entrepris la moindre démarche afin de réduire son préjudice. Il ne saurait actuellement se prévaloir de ses propres négligences pour réclamer le paiement de deux années de loyers et avances sur charges.

Enfin, ils soutiennent que PERSONNE1.) aurait violé son obligation de minimiser son dommage en attendant près de deux années pour solliciter la résiliation du contrat de bail et le paiement des arriérés de loyer et avance sur charges.

Appréciation

A l'audience des plaidoiries du 14 novembre 2025, PERSONNE1.) a augmenté sa demande à concurrence du loyer et de l'avances sur charges pour le mois de juin à août 2025 inclus, pour la porter à la somme totale de 47.390,04 euros.

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus. Cette obligation existe jusqu'à la résiliation du contrat de bail.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il est constant en cause pour ne pas être contesté, que depuis le mois de juillet 2023, les époux GROUPE1.) ne payent plus de loyer.

Ce défaut de paiement s'explique, dans le chef des locataires, par une dispense expresse de paiement leur accordée par le bailleur.

En effet, aux termes d'un courriel du 25 juillet 2023, PERSONNE1.) a indiqué aux locataires ce qui suit :

« PERSONNE2.),
Like we discussed it on the phone, for me it is more than normal not to pay for something that you can use anymore».

Il y a toutefois lieu de préciser qu'une dispense de paiement de la part du bailleur n'équivaut pas à une résiliation du contrat de bail, libérant ainsi le locataire de ses obligations contractuelles.

En l'espèce, le tribunal constate que les locataires et le bailleur étaient tous informés de l'état des lieux loués ainsi qu'il n'est pas contesté que les époux GROUPE1.) n'occupent plus les lieux depuis le mois de juillet 2023.

Cependant, force est de constater qu'aucune des parties n'a procédé à une résiliation en bonne et due forme, que ce soit sous forme unilatérale, d'un commun accord, judiciaire ou amiable, avant le mois de septembre 2025, soit près de deux années après le constat de l'état inhabitable des lieux.

S'il est vrai que le locataire est tenu au paiement des loyers et au respect de ses obligations contractuelles, il n'en demeure pas moins que toute victime s'oblige à modérer autant que possible son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg,17 novembre 1993, n° 1078/93 ; Cour d'appel 26 février 1997, P. 30, p. 207 ; G. RAVARANI, « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 2006, n° 1092).

L'auteur du dommage doit rapporter la preuve que la victime a la possibilité raisonnable de minimiser son dommage.

L'obligation de minimiser son dommage consiste, pour le créancier victime de l'inexécution, en l'obligation de réagir positivement face à la défaillance du débiteur de manière à prendre toutes les mesures raisonnables pouvant limiter l'étendue du préjudice qu'il subit. Cette obligation interdit au créancier de laisser s'aggraver le dommage inutilement, sous peine pour lui de ne pas obtenir l'entière réparation de son préjudice. Elle peut donc constituer, si le créancier ne s'y conforme pas, un obstacle de nature non contractuelle à l'obtention de l'indemnité de réparation. (JCl., Responsabilité civile et assurances, Fasc.255-20, n°73)

Cette obligation de la victime de modérer son dommage ne signifie cependant pas qu'elle n'a pas droit à une réparation intégrale de son dommage.

En l'espèce, le tribunal constate que le bailleur a attendu près de deux années avant de demander la résiliation judiciaire du contrat de bail alors qu'il ne percevait aucun loyer depuis le mois de juillet 2023 et qu'il savait que les époux GROUPE1.) n'occupaient plus les lieux depuis cette date.

Le tribunal retient que l'attitude de PERSONNE1.) a contribué à aggraver son dommage.

Toutefois, les locataires, en quittant les lieux loués et en se relogeant sans procéder à une résiliation du contrat de bail, se sont rendu responsables du dommage accru au bailleur.

Par voie de conséquence, le tribunal retient qu'il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) les loyers pour une période équivalent à la durée du préavis prévu contractuellement au contrat de bail, à savoir trois mois.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée à concurrence de la somme de 6.000 euros (3x2.000).

b) <u>Les frais de remise en état</u>

<u>PERSONNE1.)</u> demande la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement de la somme de 119.743,72 euros. A l'appui de sa demande, il fait valoir que les dégâts affectant les lieux loués auraient été causés par la négligence des locataires. De plus, les moisissures constatées rendraient les lieux inhabitables.

Il soutient devoir réaliser des travaux de remise en état permettant de remettre les lieux dans leur pristin état, ces frais incombant exclusivement aux locataires.

Les <u>époux GROUPE1.)</u> contestent ces montants pour être surfaits. A titre subsidiaire, ils demandent à voir retenir le montant de 42.765,14 euros tel qu'évalué par l'expertise PERSONNE5.).

Appréciation

Aux termes de son rapport d'expertise contradictoire du 16 décembre 2024, l'expert PERSONNE5.) retient qu'il y a lieu de procéder aux travaux de remise en état suivants :

- Le variovlies mural devra être complètement enlevé. Ensuite le plâtre doit être traité avec un produit anti-moisissure. En dernier lieu un nouveau variovlies mural est à apposer et à mettre en peinture.
- Les faux-plafonds sont à enlever et à remplacer.
- La cuisine équipée est à démonter et à remplacer.
- Le caisson en-dessous de la hotte est à démonter et à remplacer.
- La porte d'entrée avec chambranle ainsi que les trois portes intérieures avec chambranle sont à remplacer.

Il a évalué les dommages accrus à PERSONNE1.) comme suit :

SCAN

SCAN

Le tribunal retient que PERSONNE1.) ne formule aucune remarque ou contestation relative au montant tel que retenu par l'expert.

Les frais de remise en état préconisés par l'expert PERSONNE5.) comprennent le remplacement de la cuisine, le remplacement de la porte d'entrée ainsi que la remise en état des murs et des plafonds. Les frais de cette remise en état s'élèvent à 35.235,04 euros (16.172,11 + 19.062,93).

PERSONNE1.) demande l'allocation d'un montant de 119.743,72 euros en se basant sur les devis des sociétés SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.).

D'emblée le tribunal relève que le devis SOCIETE4.) concerne le remplacement de la cuisine et le montant y repris correspond à celui retenu par l'expert PERSONNE5.). Il en va de même en ce qui concerne le devis PERSONNE10.) relatif au remplacement de la porte d'entrée et des portes intérieures.

En ce qui concerne le devis SOCIETE3.), le tribunal relève que celui-ci comporte des travaux non préconisés par l'expert PERSONNE5.), tel que des travaux d'électricité, des travaux de remplacement des sols et des travaux de menuiserie relatifs à la réalisation d'un meuble sur mesure.

Par ailleurs, le devis précité comprend des frais de planification, des frais de mise en place et des frais de gestion et d'accompagnements dans la réalisation des travaux.

Faute pour PERSONNE1.) de justifier de la nécessité des frais non repris dans le rapport d'expertise établi contradictoirement entre parties, il n'y a pas lieu de les mettre à charge des locataires.

Par conséquent, le tribunal retient que les frais de remise en état s'élèvent à la somme de 35.235,04 euros ttc.

c) <u>Les frais</u>

<u>PERSONNE1.)</u> demande le remboursement des frais exposés par lui, à savoir les frais d'expertise à hauteur de 4.130 euros. Il soutient que ces frais seraient à charge des locataires motif pris que les dégradations relèveraient de leur seule responsabilité en application de l'article 1719 du code civil, ces frais incomberaient aux époux GROUPE1.).
Les <u>époux GROUPE1.)</u> s'opposent à la demande au motif que ces frais seraient d'ores et déjà inclus dans le montant du dédommagement évalué par l'expert PERSONNE5.).

Appréciation

Les frais d'expertise ont été rendus nécessaires en raison de l'état dans lequel se trouvent les lieux loués. Cet état relevant de la responsabilité des locataires, tel que cela résulte des développements qui précèdent (cf. point 1.) ces frais incombent aux époux GROUPE1.).

Les frais d'expertise ont été chiffrés par l'expert PERSONNE5.) à la somme de 4.130 euros.

Il y a dès lors lieu de déclarer ce volet de la demande fondée à concurrence du montant réclamé de 4.130 euros ttc.

d) L’indemnité d’indisponibilité

PERSONNE1.) évalue le temps pour la remise en état des lieux à deux mois et demande de ce chef à se voir allouer la somme de 3.400 euros.

Les époux GROUPE1.) s’opposent à la demande au motif que ces frais seraient d’ores et déjà inclus dans le montant du dédommagement évalué par l’expert PERSONNE5.).

Appréciation

Il est admis que la reprise de jouissance des lieux par le bailleur n’est pas nécessairement exclusive de la notion d’indisponibilité des lieux. Il en est notamment ainsi lorsque les lieux ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux. L’indemnité d’indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux. L’indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, n° 192).

Au vu des éléments du dossier, le tribunal retient que la demande en allocation d’une indemnité d’indisponibilité équivalente à deux mois de loyer est justifiée.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la requérante pour le montant réclamé de 3.400 euros

e) L’indemnité de relocation

PERSONNE1.) réclame le paiement d’une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer, soit la somme de 5.100 euros.

Les époux GROUPE1.) contestent la demande en raison de l’inertie du bailleur.

Appréciation

L’article 1760 du code civil dispose qu’ *« En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l’abus ».*

L’indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l’état du marché locatif au moment de la rupture du bail (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, I n°408).

L’indemnité de relocation ne prend cours qu’à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (op. cit).

En l'espèce, il est constant en cause que le contrat de bail a été résilié par la faute des locataires (cf. point 1.) et que les lieux ne pourront être remis en location qu'après la réalisation des travaux de remise en état.

Le tribunal retient dès lors que PERSONNE1.) subira un préjudice pendant la durée nécessaire à la relocation des lieux.

Il y a partant lieu de déclarer la demande fondée à concurrence de la somme de 5.100 euros.

Conclusion :

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 53.865,04 euros (6.000+35.235,04+4.130+3.400+5.100)

PERSONNE1.) demande la condamnation solidaire des époux GROUPE1.).

Le contrat de bail stipule expressément que *« Les locataires précités s'engagent et s'obligent à exécuter tous les engagements et toutes les conditions du présent bail et s'obligent solidairement et irrévocablement à payer les loyers et les taxes du présent contrat »*.

Ladite clause constitue une clause de solidarité rédigée dans des termes suffisamment clairs, de sorte qu'en application de cette clause, les parties défenderesses sont tenues solidairement au paiement des sommes redues en application du contrat de bail.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) les sommes suivantes :

- 6.000 euros au titre des arriérés de loyers et avances sur charge, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- 35.235,04 euros au titre des frais de remise en état, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- 4.130 euros au titre des frais d'expertise,
- 3.400 euros au titre d'indemnité d'indisponibilité, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- 5.100 euros au titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

3. Les demandes accessoires

a) Les frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) demande le paiement d'un montant de 8.000 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat exposé par lui.

Les époux GROUPE1.) contestent cette demande au motif que les notes d'honoraires versées en cause porteraient sur des avances sans aucun relevé des prestations fournies. Il ne serait dès lors pas possible de déterminer si ces prestations étaient bien en lien avec la présente affaire.

Appréciation

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 sa demande tendant à voir condamner les époux GROUPE1.) à l'indemniser de ses frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) de prouver une faute dans le chef des époux GROUPE1.), un préjudice dans son 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. En effet, 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.

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, PERSONNE1.) ne justifie pas d'une telle faute dans le chef des époux GROUPE1.).

Le choix délibéré de la partie requérante de recourir aux services d'un avocat pour recouvrer sa créance ne constitue donc pas un préjudice imputable à une faute de des parties défenderesses.

Il en découle que les frais et honoraires d'avocat doivent rester à charge de PERSONNE1.) et sa demande y afférente est à dire non fondée.

b) <u>Les indemnités de procédure</u>

<u>PERSONNE1.)</u> sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les <u>époux GROUPE1.)</u> sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros 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, 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 de l'issue du litige, la demande des époux GROUPE1.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 500 euros.

c) <u>L'exécution provisoire</u>

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

d) <u>Les dépens</u>

Les frais et dépens sont à mettre à charge des époux GROUPE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,
donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charge et de sa demande en paiement des frais engagés,

donne acte à PERSONNE1.) de sa renonciation à sa demande en résiliation du contrat de bail conclu entre parties et à sa demande tendant à voir ordonner le déguerpissement d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),

dit fondée la demande en indemnisation formulée par PERSONNE1.) à concurrence de la somme de 53.865,04 euros, et en déboute pour le surplus,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) les montants suivants :

- 6.000 euros au titre des arriérés de loyers et avances sur charge, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- 35.235,04 euros au titre des frais de remise en état, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- 4.130 euros au titre des frais d'expertise,
- 3.400 euros au titre d'indemnité d'indisponibilité, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- 5.100 euros au titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en déboute,

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

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

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**