

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2627/23
L-BAIL-71/23

Audience publique du 18 octobre 2023

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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Pierre-Alain HORN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Differdange

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Jessica PACHECO, avocate à la Cour, 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 7 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 février 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée, suite à la demande de PERSONNE2.), à l'audience du 26 avril 2023. Lors de cette audience, Maître Jessica PACHECO se présenta pour PERSONNE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 12 juin 2023, puis refixée au 27 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Pierre-Alain HORN, en remplacement de Maître Hanan GANA-MOUDACHE, et Maître Jessica PACHECO 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 :

Par requête déposée au greffe le 7 février 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du bail signé entre parties avec effet rétroactif au 15 mars 2022 ;
- voir réduire et fixer le loyer mensuel à 600 euros et s'entendre condamner à lui payer la somme de 5.100 euros à titre de trop-payé de loyers, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance des loyers, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir ordonner à la défenderesse de produire un relevé des charges, sous peine d'une astreinte de 50 euros par jour de retard à partir du jugement à intervenir, et à défaut de ce faire, s'entendre condamner à lui rembourser la somme de 1.275 euros à titre d'avances sur charges d'ores et déjà versées ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 2.400 euros à titre de remboursement de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 2.500 euros à titre d'indemnisation du préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice ;
- s'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) demande à voir débouter la requérante de tous les chefs de sa demande, et elle demande, reconventionnellement :

- à voir dire que le contrat de bail signé entre parties a été résilié avec effet au 7 mai 2022 ;
- à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de :
 - 3.000 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période du 1^{er} mars au 15 mai 2022,
 - 147,05 euros à titre d'arriérés de charges,
 - 2.400 euros à titre de frais de remise en état,et à voir ordonner la compensation de ces sommes avec la garantie locative.

La défenderesse sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu pour la durée d'un (1) an, ayant pris effet le 15 juin 2021, elle a pris en location auprès de PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 150 euros, et moyennant versement d'une caution locative de 2.400 euros.

A partir du mois de septembre 2021, sans préjudice quant à la date exacte, des problèmes d'humidité auraient commencé à apparaître dans l'appartement, et ensuite des problèmes de moisissures très importantes.

Elle aurait informé la bailleuse de ces problèmes, mais celle-ci n'aurait entrepris aucune démarche pour y remédier, sauf à informer son assureur qui aurait dépêché un inspecteur sur place pour constater les dégâts.

Le rapport d'inspection retiendrait que le problème d'humidité serait généré par des ponts thermiques et par l'absence de ventilation, que l'usage locatif serait aussi en grande partie responsable, et qu'il serait nécessaire d'installer dans l'immeuble une ventilation suffisamment dimensionnée en fonction du cubage des appartements.

La requérante soutient que la situation serait d'autant plus effrayante que le ministère de la santé aurait déjà été saisi par les locataires de l'appartement du deuxième étage du même immeuble, et que dans son rapport, l'inspecteur sanitaire aurait conclu à la présence de moisissures dans cet appartement et que des Velux ne seraient pas étanches, pour retenir que ce logement ne répondrait partant pas aux critères de salubrité, d'habitabilité et de sécurité d'un logement sain, et il aurait également confirmé que les problèmes de moisissures seraient encore plus importants dans le logement de la requérante.

L'état insalubre aurait causé d'importants problèmes de santé à ses deux enfants en bas âge, et le cadet, un nourrisson, aurait même dû être hospitalisé pour détresse respiratoire pendant trois jours.

Compte tenu de cette situation et de l'inaction de la part de la bailleuse, elle aurait quitté les lieux loués dans l'urgence le 15 mars 2022.

Il se serait d'ailleurs avéré que ces problèmes d'humidité et de moisissures auraient déjà existé antérieurement à la signature du contrat de bail - et auraient

seulement été cachés par un coup de peinture donné après le départ de l'ancien locataire, qui ne serait d'ailleurs resté que pendant une très courte période -, puisque la bailleuse aurait déclaré qu'un traitement contre les moisissures avait déjà été effectué dans cet appartement, et ces problèmes seraient réapparus très vite lorsque les températures ont commencé à chuter en septembre 2021.

De plus, il n'y aurait même pas eu de hotte aspirante dans la cuisine, ni de ventilation dans la salle de bains, et il n'y aurait eu aucune isolation thermique et pas de buanderie dans l'immeuble transformé en appartements.

Il en résulterait que l'appartement n'aurait jamais été conforme et que l'immeuble transformé n'aurait jamais été prévu pour accueillir des locataires.

PERSONNE1.) soutient qu'en tout état de cause, elle n'aurait jamais pu jouir paisiblement des lieux loués, en violation de l'article 1719 du code civil, et la bailleuse n'aurait, pendant toute la durée du bail, entrepris aucune démarche sérieuse pour résoudre le problème d'humidité, en violation de l'article 1720 du même code, de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la bailleuse avec effet au 15 mars 2022, date à laquelle elle aurait quitté les lieux, de réduire le loyer mensuel au montant de 600 euros pendant toute la durée du bail et de condamner, en conséquence, la défenderesse à lui rembourser la somme de 5.100 à titre de trop-payé de loyers pour la période du 15 juin 2021 au 28 février 2022.

La requérante précise à cet égard qu'elle se serait toujours acquittée du paiement du loyer jusqu'au mois de février 2022 inclus, soit d'une somme totale de 10.200 euros, et qu'afin de prouver sa bonne foi, elle aurait même consigné les loyers des mois de mars et d'avril 2022 auprès de son mandataire.

Elle réclame en outre la condamnation de la bailleuse à lui restituer la garantie locative, à savoir la somme de 2.400 euros, et elle demande également la condamnation de la défenderesse à lui communiquer un décompte des charges, et, à défaut de ce faire, à lui restituer le montant de 1.275 euros correspondant aux avances sur charges qu'elle a versées.

En faisant valoir que cette situation lui aurait causé un important préjudice moral, PERSONNE1.) requiert enfin une indemnisation de 2.400 euros.

PERSONNE2.) conteste la version des faits adverse.

Elle soutient qu'en début de bail, l'appartement aurait été en parfait état, ce qui serait dûment établi par les attestations testimoniales de précédents locataires. Elle conteste ensuite l'apparition de moisissures à partir du mois de septembre 2021 et que la locataire l'en aurait informé, en affirmant que celles-ci ne seraient en réalité apparues qu'à la fin du mois de janvier 2022. Dès qu'elle aurait été informée du problème, elle aurait pris l'affaire au sérieux et aurait été très réactive. Ainsi, elle aurait immédiatement contacté son assureur qui aurait dépêché un expert sur place, mais la requérante aurait d'abord refusé de faire entrer l'expert dans l'appartement et ne lui aurait finalement concédé l'accès au logement qu'en date du 17 mars 2022. Le rapport de l'expert aurait relevé un

problème de ventilation dans l'appartement. Elle aurait dès lors contacté une entreprise afin de faire réaliser les travaux préconisés par l'expert, à savoir traiter les moisissures et repeindre les lieux, qui auraient dû débiter le 25 mars 2022, mais n'auraient pas pu être réalisés en raison du refus de la locataire d'ouvrir la porte au peintre. Elle aurait alors, par courrier du 31 mars 2022, demandé un nouveau rendez-vous à la locataire pour réaliser ces travaux de remise en état, mais celle-ci n'aurait réservé aucune suite à cette demande et aurait, au contraire, diligenté une nouvelle expertise, à laquelle elle n'aurait pas été conviée et dont le rapport ne lui aurait jamais été communiqué. Les travaux de remise en état nécessaires n'auraient partant pas pu être réalisés en raison du refus de coopération de la locataire.

La défenderesse en conclut que les manquements lui reprochés ne seraient pas justifiés.

PERSONNE2.) conteste ensuite que PERSONNE1.) ait quitté les lieux loués en date du 15 mars 2022, en faisant valoir qu'elle aurait été d'accord avec une résiliation anticipée du contrat de bail à condition pour la locataire de s'acquitter du paiement des arriérés de loyers et de lui remettre les clefs du logement. Les clefs ne lui auraient été remises qu'à la date du 7 mai 2022 suite à un courrier adressé à son mandataire en date du 3 mai 2022, de sorte que le bail n'aurait été résilié qu'avec effet au 7 mai 2022.

Il y aurait dès lors lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en résiliation du bail aux torts exclusifs de la bailleuse avec effet au 15 mars 2022, de sa demande en réduction du loyer et en remboursement du trop-payé de loyers ainsi que de sa demande en indemnisation pour préjudice moral subi.

La demande en indemnisation pour préjudice moral ne serait, en tout état de cause, pas fondée, puisque les différents certificats médicaux versés en cause par PERSONNE1.) seraient dénués de pertinence pour ne pas prouver que les problèmes de santé allégués seraient liés aux moisissures présentes dans l'appartement. Il en serait de même du courrier du ministère de la santé du 31 janvier 2022 qui ne serait même pas relatif à l'appartement donné en location à PERSONNE1.).

Il y aurait également lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en remboursement de la garantie locative.

Comme le bail n'aurait été résilié qu'au 7 mai 2022, la locataire lui resterait, en effet, redevable du loyer pour la période du 1^{er} mars au 15 mai 2022, soit d'une somme de $(1.200 \times 2 + 600 =) 3.000$ euros.

Ce serait ensuite par la faute de PERSONNE1.) que le problème d'humidité et de moisissures n'aurait pas pu être résolu, de sorte qu'il lui appartiendrait de supporter les frais de remise en état de l'appartement qui s'élèveraient à la somme de 2.400 euros.

PERSONNE1.) lui resterait en outre redevable d'une somme de 147,05 euros à titre d'arriérés de charges suivant décompte des charges du 1^{er} mai 2023.

PERSONNE2.) demande la compensation des sommes lui redues de ces chefs avec la garantie locative.

PERSONNE1.) conteste la demande reconventionnelle dans tous ses chefs.

Concernant la demande reconventionnelle à titre d'arriérés de charges locatives, elle fait valoir que le décompte ne serait pas suffisamment précis et qu'il inclurait les mois d'avril, mai et juin 2022 alors qu'elle aurait quitté les lieux loués dès le 15 mars 2022.

Pour s'opposer à la demande reconventionnelle à titre de frais de remise en état, elle soutient que les dégâts seraient intégralement imputables à la bailleuse, et que celle-ci ne verserait aucune pièce justificative à l'appui de sa demande.

Les demandes principale et reconventionnelle, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail non daté conclu pour la durée d'un (1) an, ayant pris effet le 15 juin 2021, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 150 euros, payables par anticipation le premier de chaque mois, et moyennant versement d'une garantie locative de 2.400 euros.

1. Quant à la demande de rejet de pièces

Le mandataire de PERSONNE1.) demande le rejet, pour communication tardive, des pièces 8 à 12 (Décomptes SOCIETE1.) versés à l'appui du décompte des charges - Décompte des charges du 1^{er} mai 2023 établi par PERSONNE2.) - Attestation testimoniale de PERSONNE3.) - Attestation testimoniale de PERSONNE4.)) versées en cause par la défenderesse, en faisant valoir que ces pièces n'auraient été communiquées qu'au courant de l'après-midi du lundi, 25 septembre 2023, soit un jour et demi avant l'audience, ce qui nuirait à la défense de PERSONNE1.), et alors que l'affaire aurait été refixée à trois reprises de sorte à laisser à la défenderesse amplement le temps pour communiquer ses pièces en temps utile.

La mandataire de PERSONNE2.) s'oppose à cette demande, au motif que sa cliente ne lui aurait remis ces pièces que pendant le weekend, qu'elle les aurait communiquées dès le lundi matin et que ces pièces seraient faciles à instruire.

Aux termes de l'article 279 du nouveau code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance.

L'article 64 du nouveau code de procédure civile dispose que les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

En vertu de l'article 282 du nouveau code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

La communication préalable des pièces est nécessaire à l'exercice des droits de la défense qui exigent la libre contradiction. Elle doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps de prendre inspection de ces pièces pour préparer sa défense.

En l'espèce, à défaut pour la mandataire de PERSONNE2.) d'établir avoir communiqué les pièces litigieuses le lundi matin, il y a lieu de retenir que celles-ci ont seulement été communiquées au courant de l'après-midi du 25 septembre 2023, soit à peine un jour et demi avant l'audience, ce qui ne constitue en principe pas une communication utile au sens de l'article 64 précité du nouveau code de procédure civile.

Toutefois, dans la mesure où (i) il s'agit notamment du décompte des charges dont la requérante a réclamé dans sa requête la communication sous peine d'astreinte, demande à laquelle elle n'a d'ailleurs pas renoncé en termes de plaidoiries, (ii) les pièces litigieuses ne sont pas complexes et ne requièrent donc que peu d'instruction et (iii) la défenderesse ne soutient pas qu'elle aurait en principe dû verser des pièces supplémentaires en réponse à ces pièces si elle avait eu le temps de ce faire, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de rejet des pièces.

2. Quant à la résiliation du bail

Il convient de relever à titre liminaire que même si PERSONNE1.) demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail avec effet rétroactif au 15 mars 2022 pour faute grave dans le chef de la bailleresse - ce qui n'est pas possible puisque les parties s'accordent pour dire que le bail est d'ores et déjà résilié et sont uniquement en désaccord quant à la date de cette résiliation -, elle entend en réalité voir déclarer justifiée sa résiliation unilatérale du bail qu'elle aurait effectuée le 15 mars 2022 en raison des prétendus manquements graves de la bailleresse.

Eu égard à la contestation de PERSONNE2.), il appartient ensuite à PERSONNE1.) de prouver la prétendue résiliation avec effet au 15 mars 2022.

Or, cette preuve laisse d'être rapportée à défaut pour PERSONNE1.) de verser la moindre pièce justificative qui corroborerait son affirmation qu'elle aurait effectivement libéré les lieux loués à cette date, et qui est, au contraire, démentie par les courriers échangés postérieurement à cette date - le dernier datant du 3 mai 2022 - et versés en cause par PERSONNE2.), desquels il résulte que PERSONNE1.) a toujours affirmé être à la recherche d'un nouveau logement et que la bailleresse n'a jamais été opposée à une fin anticipée du contrat de bail, sous réserve du paiement des arriérés des loyers des mois de mars et avril 2022.

Il y a dès lors lieu de retenir que le bail a été résilié par PERSONNE1.) avec effet au 7 mai 2022, date reconnue par PERSONNE2.).

Il est de principe que le contrat de bail à durée déterminée prend fin à l'expiration du terme. Si le bail est à durée déterminée, les parties ne peuvent en principe y mettre fin unilatéralement avant l'échéance convenue, sauf accord exprès de la partie créancière de l'obligation.

Toutefois, lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est, indépendamment de toute stipulation contraire du contrat de bail, en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, respectivement de procéder à la résiliation unilatérale du bail, en vertu de l'article 1741 du code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

La résiliation est dès lors possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation.

Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori. Il lui appartient d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances, lequel s'apprécie au jour de la résiliation unilatérale.

En l'espèce, PERSONNE1.) se prévaut de manquements de PERSONNE2.) à son obligation de jouissance paisible des lieux loués prévue par l'article 1719 du code civil en raison de la présence d'humidité et de moisissures dans l'appartement loué et en raison de l'absence de mesures prises par la bailleuse pour y remédier.

En vertu des articles 1719 et 1720 du code civil, l'obligation de délivrance qui pèse sur le bailleur comporte celle de mettre à la disposition du locataire une chose conforme à sa destination, en bon état de réparations, d'entretenir celle-ci 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.

Le bailleur doit également garantir 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.

La garantie des vices est une application de la garantie de la jouissance paisible.

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.

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 : Compendium de jurisprudence*, Pas. 31, no 93). Il en est de même si le locataire, par son comportement fautif, empêche le bailleur de procéder aux mesures de remise en état qui s'imposent.

En l'espèce, l'existence d'humidité et d'importantes moisissures dans l'appartement loué par PERSONNE1.) n'est pas contestée et elle est également établie par les constatations notées dans le rapport d'inspection de l'assureur de la bailleuse du 25 mars 2022, l'inspecteur précisant qu'il a été missionné pour un dégât des eaux dans l'immeuble en date du 2 mars 2022 et qu'il a visité les appartements - dont celui loué par PERSONNE1.) - à la date du 17 mars 2022, et par le rapport de l'inspecteur sanitaire Constant MÜLLESCH du 31 janvier 2022, lequel déclare avoir fait ses constatations en date du 25 janvier 2022, portant dès lors indéniablement atteinte à la jouissance paisible de la locataire, même si l'étendue exacte des dégâts n'est pas documentée par des photos, les photos annexées au rapport d'inspection du 25 mars 2022 ayant en effet été prises dans le logement situé à l'étage au-dessus de celui où se trouve l'appartement qui a été loué par la requérante.

Concernant l'origine des moisissures, le rapport d'inspection de l'assureur du 25 mars 2022, dont PERSONNE1.) se prévaut, conclut à l'absence d'un dégât des eaux à l'origine des moisissures.

L'inspecteur constate, en revanche, que la façade de l'immeuble n'est pas isolée, qu'il n'y a pas de ventilation dans la cuisine et dans la salle de bains, mais également qu'il y a une odeur de renfermé et de moisi très prononcée par

manque d'aération et que l'appartement est surchauffé, et il en conclut que les problèmes d'humidité sont causés par un pont thermique (écart d'isolation, les zones de désordre coïncidant avec une ceinture béton périphérique du bâtiment qui constitue une zone froide et non isolée) et par l'absence de ventilation, et que le mauvais usage locatif, c'est-à-dire le manque d'aération et la surchauffe de l'appartement par la locataire, est aussi en cause.

Ces conclusions ne sont pas éternées par les attestations testimoniales versées en cause par la bailleresse, qui sont en effet dénuées de pertinence, d'une part, pour être établies par des anciens locataires des lieux qui ne peuvent pas attester de la situation après leur départ, et, d'autre part, pour ne pas établir positivement que l'humidité et les moisissures seraient exclusivement imputables à un mauvais usage locatif.

En l'absence d'autres pièces probantes versées en cause par les parties, et notamment à défaut pour la requérante de verser au dossier le rapport de l'expert MOLITOR qui a procédé à sa demande en date du 19 avril 2022 à une nouvelle expertise des lieux loués, il y a partant lieu d'entériner les conclusions du rapport d'inspection de l'assureur du 25 mars 2022 et de retenir que l'humidité et les moisissures sont en partie imputables au mauvais usage locatif et en partie inhérentes à la structure même de l'appartement, et, partant, en partie constitutives d'un vice au sens de l'article 1721 du code civil.

Concernant ensuite la réactivité de la bailleresse, PERSONNE1.) reste en défaut de verser en cause une quelconque pièce justificative qui établirait qu'elle ait informé la bailleresse du problème, mais il résulte des courriers de PERSONNE2.) des 25 février et 31 mars 2022, versés en cause par la défenderesse elle-même, que celle-ci a été informée par courrier réceptionné le 24 janvier 2022 d'un problème de moisissures dans le logement donné en location à PERSONNE1.), et que la locataire a, par courrier du 25 février 2022, dénoncé à PERSONNE2.) un prétendu dégât des eaux.

Il résulte ensuite du même courrier du 25 février 2022, que la bailleresse a confirmé à PERSONNE1.) qu'elle prenait l'affaire au sérieux et qu'elle a insisté auprès de la locataire pour commettre un expert, tout en lui demandant de lui proposer des dates et horaires concrets dans la semaine du 7 au 11 mars 2022 et dans la semaine du 14 au 18 mars 2022 pour procéder à l'expertise, et tout en lui reprochant de ne pas avoir laissé entrer un expert qu'elle aurait déjà antérieurement dépêché sur les lieux.

Le rapport d'inspection de l'assureur du 25 mars 2022 établit que celle-ci a été réalisée le 17 mars 2022 en présence de PERSONNE1.).

Aux termes de son courrier du 31 mars 2022 à l'adresse de l'ancienne mandataire de PERSONNE1.), PERSONNE2.) précise que lors de cette visite d'inspection du 17 mars 2022, les parties ont convenu qu'une entreprise devait débuter les travaux de nettoyage et de traitement des moisissures en date du 25 mars 2022, mais que lorsque les ouvriers se sont présentés à cette date, ils n'ont pas pu accéder au logement. Elle demande ensuite la communication de trois nouvelles dates pour faire réaliser les travaux en question.

Dans son courrier du 21 avril 2022 à l'adresse de l'ancienne mandataire de PERSONNE1.), PERSONNE2.) affirme que celle-ci ne lui a toujours pas communiqué de date pour la réalisation des travaux de remise en état, mais l'a conviée à une expertise pour le 19 avril 2022, à 16.00 heures, et que lorsque son époux s'est présenté à l'heure indiquée, l'expertise était déjà terminée. Elle précise que l'expert a tout de même eu l'amabilité d'écouter les explications de son mari, et elle demande la communication d'une copie du rapport d'expertise, demande répétée dans son courrier du 27 avril 2022 et dans celui du 3 mai 2022. La bailleuse déplore ensuite que les travaux de remise en état n'ont toujours pas pu être réalisés en raison du refus de coopération de la locataire, et elle demande de lui confirmer l'accord trouvé avec PERSONNE1.) lors de l'expertise du 19 avril 2022 pour débiter ces travaux le 30 mai 2022, demande répétée dans son courrier du 27 avril 2022.

Aux termes de son courrier du 27 avril 2022 à l'adresse de l'ancienne mandataire de PERSONNE1.), PERSONNE2.) répète sa demande de communication d'une copie du rapport d'expertise.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, qui ne sont contredits par aucune pièce probante versée en cause par PERSONNE1.), il y a lieu de constater que PERSONNE2.) a été très réactive en ce qui concerne les travaux nécessaires à l'élimination des moisissures existantes et que c'est la locataire qui a empêché la réalisation de ces travaux de remise en état.

Il échet toutefois de constater également qu'à aucun moment, PERSONNE2.) n'a confirmé à PERSONNE1.) qu'elle allait aussi entreprendre les travaux nécessaires pour remédier aux problèmes structurels identifiés par le rapport d'inspection du 25 mars 2022 comme étant, ensemble avec le mauvais usage locatif, à l'origine des moisissures, à savoir le problème d'isolation à l'origine du pont thermique et le problème de ventilation dans la cuisine et la salle de bains.

Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir que l'atteinte à la jouissance paisible de PERSONNE1.) des lieux loués est en partie imputable à PERSONNE2.).

Dans la mesure où ledit rapport d'inspection ne précise cependant pas la part imputable aux manquements respectifs de la bailleuse et de la locataire, il y a lieu de retenir que l'atteinte à la jouissance paisible de PERSONNE1.) des lieux loués est imputable à parts égales aux deux parties.

La résiliation peut être prononcée aux torts réciproques des parties, si toutes les deux ont manqué à leurs engagements contractuels.

Il y a dès lors lieu de dire que la résiliation unilatérale du contrat de bail avec effet au 7 mai 2022 est imputable à parts égales aux fautes respectives des parties.

3. Quant à l'indemnisation réclamée par PERSONNE1.)

L'atteinte à la jouissance paisible de PERSONNE1.) des lieux loués étant en partie imputable à PERSONNE2.), sa responsabilité est engagée sur base de l'article 1721 du code civil.

Conformément encore à l'article 1721 du code civil, « *S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser* ».

Le bailleur est tenu de réparer l'entièreté du dommage encouru par le preneur, aussi bien la privation de jouissance du lieu que tout autre dommage qu'aurait subi le preneur (cf. M. Harles, Chronique de Jurisprudence en matière de bail à loyer, Pasirisie n° 2/2001, n° 91.)

PERSONNE1.) peut, dès lors, prétendre au paiement de dommages et intérêts, à condition de rapporter la réalité des préjudices matériel et moral allégués, ainsi que le lien causal entre ces préjudices et le manquement de la bailleuse.

3.1. quant au préjudice matériel

PERSONNE1.) demande à voir réduire le loyer mensuel à 600 euros, soit à la moitié du loyer fixé entre parties, à partir du début du contrat de bail, et, partant, à voir condamner PERSONNE2.) à lui rembourser la somme de 5.100 euros à titre de trop-payé de loyers pour la période du 15 juin 2021 au 28 février 2022.

Etant donné qu'il résulte des développements sub 2. que l'existence d'un problème d'humidité et de moisissures engageant la responsabilité de la bailleuse antérieurement au 24 janvier 2022 laisse d'être établie, PERSONNE1.) ne peut prétendre à une réduction du loyer en guise d'indemnisation qu'à partir du 24 janvier 2022.

Compte tenu de l'importance de l'humidité et des moisissures, mais également de la responsabilité partagée de la bailleuse et de la locataire y relative, telle que retenue ci-avant sub 2., le préjudice subi par PERSONNE1.) de ce chef est adéquatement indemnisé par la réduction du loyer de 20% pendant la période du 24 janvier au 7 mai 2022, et, partant, par l'allocation d'une somme de $[20\% \times (1.200 + 1.200 : 31 \times 8) =]$ 301,94 euros pour la période du 24 janvier au 28 février 2022.

3.2. quant au préjudice moral

PERSONNE1.) réclame une indemnisation de 2.500 euros pour le préjudice moral subi en raison de la situation insalubre, des craintes éprouvées pour la santé de ses enfants et les contraintes liées à la recherche d'un nouveau logement.

A l'appui de sa demande, la requérante verse en cause un certificat médical établi en date du 21 avril 2021 par le docteur PERSONNE5.), qui atteste que l'enfant PERSONNE6.) présente une allergie aux moisissures, lequel est toutefois dénué de pertinence car il est antérieur à la prise d'effet du bail et, a fortiori, à la période à partir de laquelle la responsabilité de PERSONNE2.) est engagée.

PERSONNE1.) produit encore un certificat médical établi par le docteur Paul KOHN en date du 15 mars 2022, qui atteste que l'enfant PERSONNE6.) présente des problèmes de vomissements et gastriques et que ces problèmes sont sans doute à mettre en relation avec la vie dans un domicile humide et plein de moisissures, ainsi qu'un certificat médical établi par le même médecin en date du 17 mars 2022 et qui atteste que l'enfant PERSONNE7.) présente de graves problèmes de toux, de fièvre et respiratoires et que ces problèmes sont en relation avec la vie dans un domicile humide et plein de moisissures.

Elle verse enfin un rapport provisoire du docteur PERSONNE5.) du 18 mars 2022 qui atteste que l'enfant PERSONNE6.) a été hospitalisée du 17 au 19 mars 2022 en raison d'une pneumopathie infectieuse avec insuffisance respiratoire.

Au vu de ces certificats médicaux, le tribunal tient pour établi à suffisance de droit que les problèmes de santé tels que décrits par les docteurs Paul KOHN et PERSONNE5.), ont été, sinon causés, du moins amplifiés, par l'humidité et les moisissures dans les lieux loués, et constituent partant un préjudice indemnisable en raison des préoccupations qu'ils ont nécessairement générées dans le chef de PERSONNE1.).

Même si PERSONNE1.) ne produit pas de pièces justificatives y relatives, il est encore indéniable que la recherche d'un nouveau logement cause un préjudice moral en raison des tracasseries liées à une telle recherche.

Compte tenu de la responsabilité partagée de la bailleuse et de la locataire concernant la présence d'humidité et de moisissures dans le logement loué, et compte tenu encore de la durée d'exposition à prendre en compte, à savoir du 24 janvier au 7 mai 2022, le préjudice moral subi par PERSONNE1.) est adéquatement indemnisé par l'allocation d'une somme de 300 euros, évaluée *ex aequo et bono*.

4. Quant à la demande de PERSONNE1.) en communication du décompte des charges locatives

Le décompte des charges locatives ayant entretemps été communiqué à PERSONNE1.), cette demande devient sans objet.

5. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers et de charges locatives

Suivant l'article 1728, alinéa 2, du code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Le bail n'ayant été résilié qu'avec effet au 7 mai 2022, le loyer est dû jusqu'à cette date, mais non pas au-delà de cette date.

Comme PERSONNE1.) est en aveu de ne plus avoir réglé le loyer à partir du 1^{er} mars 2022, et compte tenu de la réduction de loyer de 20% retenue ci-avant sub 3.1. en guise d'indemnisation pour troubles de jouissance, la demande

reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme de $[80\% \times (1.200 \times 2 + (1.200 : 31 \times 7)) =]$ 2.136,77 euros.

Concernant la demande reconventionnelle à titre d'arriérés de charges locatives, il échet de constater en premier lieu que le décompte du 3 mai 2023 est clair et précis, et dûment justifié par les décomptes SOCIETE1.) versés à l'appui, de sorte que la première critique de PERSONNE1.) s'avère infondée.

C'est toutefois à bon droit que la locataire objecte que le deuxième décompte SOCIETE1.) met en compte des prestations relatives à la période du 1^{er} décembre 2021 au 30 novembre 2022, donc bien au-delà de la fin du bail.

A défaut pour la bailleuse d'avoir effectué une ventilation des frais et d'avoir mis en compte uniquement ceux relatifs à la période antérieure au 7 mai 2022, elle reste en défaut d'établir le bien-fondé de sa prétention, et il y a partant lieu de déclarer sa demande reconventionnelle de ce chef non fondée.

6. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre de frais de remise en état

Compte tenu du partage de responsabilités retenu ci-avant sub 2., PERSONNE2.) peut, en principe, prétendre au remboursement de la moitié des frais exposés pour le traitement des moisissures et la remise en peinture de l'appartement.

Or, elle ne verse en cause aucune pièce justificative qui établirait qu'elle ait effectivement procédé à ces travaux de remise en état, ni, a fortiori, la somme déboursée, de sorte qu'elle reste en défaut de rapporter la preuve du préjudice allégué et qu'il y a partant lieu de déclarer sa demande reconventionnelle de ce chef non fondée.

7. Quant à la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative

Il convient de rappeler que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Il est constant en cause que PERSONNE2.) n'a pas remboursé à PERSONNE1.) la garantie locative s'élevant à une somme de 2.400 euros.

Il résulte des développements qui précèdent sub 5. et 6. que PERSONNE1.) est redevable à PERSONNE2.) uniquement d'une somme de 2.136,77 euros à titre d'arriérés de loyers.

Conformément à la demande de PERSONNE2.), il y a lieu d'ordonner la compensation entre ces créances réciproques, et de déclarer, en conséquence, la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative fondée à concurrence de la somme de (2.400 - 2.136,77 =) 263,23 euros.

8. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de chaque partie les frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande des requérants.

Par ces motifs

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

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle ;

déclare les demandes principale et reconventionnelle recevables ;

rejette la demande de PERSONNE1.) de rejet des pièces 8 à 12 adverses ;

dit qu'il y a eu résiliation unilatérale par PERSONNE1.) du bail conclu entre parties avec effet au 7 mai 2022 ;

dit que cette résiliation unilatérale est imputable à parts égales aux fautes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en indemnisation du préjudice matériel fondée à concurrence de la somme de 301,94 euros ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en indemnisation du préjudice moral fondée à concurrence de la somme de 300 euros ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers fondée à concurrence de la somme de 2.136,77 euros ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre d'arriérés de charges locatives non fondée ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à titre de frais de remise en état non fondée ;

après compensation avec la créance à titre d'arriérés de loyers s'élevant à la somme de de 2.136,77 euros, **déclare** la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative fondée à concurrence de la somme de 263,23 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 865,17 euros (huit cent soixante-cinq euros et dix-sept centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

dit que la demande de PERSONNE1.) en communication du décompte des charges est devenue sans objet ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les **impose** pour 1/3 à PERSONNE1.) et pour 2/3 à PERSONNE2.).

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

Claudine ELCHEROTH

Martine SCHMIT