

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2863/23
L-BAIL-386/23

Audience publique du 8 novembre 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, avocate à la Cour, les deux demeurant à Differdange

e t

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

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

parties défenderesses au principal
parties demanderesse par reconvention

comparant par Maître André MARMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 7 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 31 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, Maître André MARMANN se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 octobre 2023.

Lors de cette audience, Maître Pierre-Alain HORN, en remplacement de Maître Hanan GANA-MOUDACHE, et Maître André MARMANN 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 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- s'entendre condamner à procéder à toutes les réparations nécessaires et la mise en conformité des lieux loués, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard à partir de la demande en justice, sinon à partir de l'« ordonnance » à intervenir ;
- voir réduire et fixer le loyer mensuel à 500 euros rétroactivement au 1^{er} janvier 2023 ;
- subsidiairement, voir nommer un expert avec la mission d'examiner les lieux loués afin de déterminer la cause et l'origine des moisissures et de l'humidité, ainsi que les moyens pour y remédier ;
- s'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir débouter le requérant de tous les chefs de sa demande, et ils demandent, reconventionnellement, à voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de PERSONNE1.), à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués

endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir et à leur rembourser la somme de 1.933,14 euros à titre de frais d'expertise avancés.

Ils sollicitent en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 23 août 2017, ayant pris effet le 1^{er} septembre 2017, il a pris en location auprès des défendeurs un appartement sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 1.200 euros, charges comprises.

A un moment donné, sans préjudice de la date exacte, des problèmes d'humidité auraient commencé à apparaître dans l'appartement, et subséquemment des problèmes de moisissures.

Un rapport d'expertise aurait été établi en date du 29 septembre 2022 par l'expert PERSONNE4.), qui confirmerait la présence d'humidité et de moisissures dans toutes les pièces des lieux loués, et qui conclurait que ces problèmes seraient imputables à l'existence de ponts thermiques et à l'absence d'un système de ventilation adéquat, et il conclurait que le logement est insalubre et impropre à sa destination.

Par la suite, le ministère de la santé aurait nommé PERSONNE5.), inspecteur sanitaire, et PERSONNE6.), infirmière, pour faire constater la situation dans l'appartement et ils auraient conclu que si elles ne sont pas traitées, les moisissures sont potentiellement responsables d'allergies, de maladies respiratoires, d'infections pulmonaires, d'asthme et de toux.

Le 18 novembre 2022, le Bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) aurait pris connaissance dudit rapport d'expertise et il aurait constaté le non-respect par les défendeurs de l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, pour demander aux défendeurs de se conformer audit article et de lui transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2022 un rapport comprenant les mesures effectuées à cette date, ainsi que les mesures envisagées et les délais y relatifs afin de se conformer à ces prescriptions.

Or, depuis lors, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient uniquement procédé au réglage de la porte-fenêtre de la cuisine et des fenêtres des chambres à coucher, suite à la condamnation en référé suivant ordonnance du 28 mars 2023, mais n'auraient entrepris aucune autre réparation.

PERSONNE1.) soutient qu'il se retrouverait avec sa famille, à savoir son épouse et ses trois enfants, dans une situation d'urgence, intenable et dangereuse pour leur santé, en particulier celle de son épouse et l'un de ses enfants, qui présenteraient des problèmes d'asthme.

PERSONNE1.) reproche aux défendeurs d'avoir contrevenu aux obligations d'entretien des lieux loués et de garantir aux locataires la jouissance paisible des

lieux loués prévues par l'article 1719 du code civil et à celle de faire toutes les réparations nécessaires prévue par l'article 1720 du même code.

Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à procéder aux réparations nécessaires, et notamment à supprimer les taches et les sources de moisissures et à installer une ventilation mécanique centralisée afin que l'humidité puisse être évacuée correctement, ainsi qu'une grille de ventilation haute sur la porte du box de la cave afin de permettre une ventilation adéquate de cet espace.

Eu égard au préjudice subi et à l'impossibilité de jouir paisiblement des lieux loués, PERSONNE1.) demande encore la réduction du loyer à la somme de 500 euros rétroactivement à partir du 1^{er} janvier 2023.

A titre subsidiaire, il demande l'instauration d'une expertise judiciaire.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas la présence de moisissures dans le logement donné en location à PERSONNE1.), mais ils soutiennent que le locataire ne les aurait jamais informés de l'existence de ce problème, et qu'ils n'en auraient pris connaissance que fin 2022 par une convocation de la Commune qui aurait abouti à la décision du 18 novembre 2022 dont le requérant fait état.

Ils font ensuite valoir que le rapport d'expertise PERSONNE4.) serait unilatéral et contiendrait des erreurs, à savoir notamment qu'il énoncerait qu'il n'y aurait pas de prises d'air, alors qu'il y aurait des fenêtres dans toutes les pièces, et que l'expert ne se serait pas non plus prononcé sur les mesures nécessaires pour remédier aux problèmes constatés, de sorte qu'ils auraient fait procéder à une contre-expertise, contradictoire, par le bureau d'expertise CONVEX qui retiendrait dans son rapport du 6 mars 2023 que le problème de moisissures trouverait sa cause exclusive dans le défaut d'aération par les occupants des lieux loués et serait, partant, entièrement imputable à la faute du locataire, et qui préconiserait, en guise de remèdes, un traitement antibactérien des surfaces et éventuellement la remise en peinture.

Suite à ce rapport d'expertise, ils auraient contacté PERSONNE1.) et insisté auprès de lui afin de faire procéder aux mesures de remise en état préconisées par l'expertise CONVEX, ceci dans l'unique but de conserver leur logement et sans reconnaissance préjudiciable aucune, mais celui-ci aurait refusé l'intervention proposée et aurait exigé l'installation d'une ventilation mécanique dans toutes les pièces, ce qui serait absurde puisque toutes les pièces disposent d'une fenêtre, et ce qui ne serait d'ailleurs pas possible car il s'agirait d'un bâtiment classé par les Sites et Monuments. Ceci démontrerait en outre la mauvaise foi du requérant.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) précisent encore qu'il n'existerait pas de problème d'humidité et de moisissures dans les autres appartements de l'immeuble.

En se prévalant des conclusions de l'expertise CONVEX, ils demandent, reconventionnellement, la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) pour faute grave dans son chef, et sa condamnation à leur rembourser les frais d'expertise déboursés par eux.

A titre très subsidiaire, les défendeurs ne s'opposent pas à l'instauration d'une expertise judiciaire.

PERSONNE1.) conteste le bien-fondé de la demande reconventionnelle en soutenant que contrairement à ce que retient l'expertise CONVEX, le problème de moisissures trouverait son origine dans des désordres structurels, et que son refus de faire procéder aux mesures de remise en état proposées par les bailleurs serait dûment justifié puisqu'il ne s'agirait pas des mesures adéquates pour remédier au problème de moisissures. Il conteste en outre que les bailleurs ne puissent pas installer de ventilation mécanique centralisée en raison de la circonstance qu'il s'agit d'un immeuble classé par les Sites et Monuments.

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 conclu en date du 23 août 2017, pour la durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction, ayant pris effet le 1^{er} septembre 2017, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE1.), et d'une cave, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200 euros, charges comprises.

Les parties s'accordent encore pour dire que toutes les pièces du logement pris en location par PERSONNE1.), y compris la cave, sont humides et affectées de moisissures.

L'article 1728 du code civil oblige le preneur à user de la chose louée en bon père de famille.

L'obligation de jouir en bon père de famille comprend plusieurs incidences: le preneur devra entretenir la chose, il devra s'abstenir de la dégrader soit par négligence, soit par un usage anormal et excessif.

Le locataire répond des dégradations provenant d'un mauvais usage ou d'un manque d'entretien et de surveillance de sa part. Ce dont le preneur est tenu, ce sont les détériorations anormales qu'un homme consciencieux et prudent évite.

Ne constitue pas une dégradation engageant la responsabilité du preneur celle qui résulte d'un vice ou défaut de la chose louée. En usant de la chose d'une manière normale le preneur n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte certaines détériorations.

Et les articles 1719 et 1720 du code civil obligent le bailleur de faire jouir paisiblement le preneur des lieux loués pendant la durée du bail. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

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).

A l'appui de leurs demandes respectives, chacune des parties se prévaut d'un manquement dans le chef de l'autre partie, qui serait à l'origine exclusive du problème de moisissures, le locataire soutenant qu'il serait causé par des désordres structurels inhérents à la chose louée, à savoir des ponts thermiques et un problème de ventilation, en s'appuyant sur le rapport d'expertise unilatéral PERSONNE4.) du 29 septembre 2022, tandis que les bailleurs estiment que le défaut d'aération par les occupants en serait la cause en invoquant les conclusions du rapport d'expertise contradictoire CONVEX du 6 mars 2023.

Il convient de rappeler qu'il est admis en jurisprudence que l'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions n'est par définition pas contradictoire [mais qu'] une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle) sans cependant que le juge ne puisse fonder sa décision uniquement sur ladite mesure d'instruction (Cass. 8 décembre 2005 n° 2226 du registre).

Il est également admis qu'un rapport d'expertise contradictoire extrajudiciaire n'est, en principe, pas assimilé, du point de vue de sa force probante, à un rapport d'expertise contradictoire judiciaire, étant donné que l'expertise amiable est dispensée des formes que la loi impose à l'expertise judiciaire et ne présente ainsi pas les mêmes garanties. Elle vaut donc également comme simple élément de preuve que le juge peut prendre en considération et y puiser ses éléments de conviction.

Le rapport d'expertise PERSONNE4.) du 29 septembre 2022 constate que le logement est occupé par le couple PERSONNE7.) et trois enfants en bas âge.

L'expert explique avoir entrepris des mesures d'humidité dans les murs et les plafonds, et il retient en guise de conclusions, en premier lieu, l'existence de désordres structurels, en affirmant à cet égard que le logement est affecté de malfaçons qui le rendent impropres à sa destination, à savoir d'humidité dans les murs et les plafonds dans toutes les pièces et en particulier au niveau des encadrements des menuiseries et des jonctions dalle/mur porteur où des ponts thermiques sont observés, ainsi que de taches de moisissures. En second lieu, il retient l'existence d'un problème de ventilation, à savoir que le logement ne dispose d'aucune prise d'air extérieur et d'aucun système d'évacuation mécanique de type VMC à l'exception de la hotte de la cuisine, et que ce défaut de ventilation ne permet pas d'assurer un minimum d'air hygiénique dans l'appartement et favorise en hiver la condensation au niveau des ponts thermiques et la prolifération de la moisissure sur les murs et plafonds. Il retient également un défaut de ventilation du box individuel de rangement, en précisant que la grille inférieure ne suffit pas et qu'une ventilation haute est nécessaire afin de permettre une ventilation adéquate.

Force est de constater que l'expert ne se prononce pas sur l'origine des problèmes structurels qu'il énonce, et qu'il n'explique pas non plus pour quelle raison l'absence de système d'évacuation mécanique génère selon lui un problème de ventilation sachant que chaque pièce du logement, y compris la salle de bains, dispose d'une fenêtre permettant une aération manuelle des lieux loués.

Le rapport d'expertise CONVEX du 6 mars 2023 constate que l'appartement a une surface de 70 m² et qu'il est occupé par cinq personnes, deux adultes et trois enfants, et l'expert retient que la moisissure est présente sur les murs extérieurs des trois pièces et sur le plafond au niveau de la sortie de la hotte, et qu'il y a un léger courant d'air autour des fenêtres des deux chambres à coucher.

Il énonce encore qu'« *Il est important de préciser que lors de la visite des lieux du 18 janvier 2023, les fenêtres dans les chambres à coucher étaient en position d'inclinaison (température extérieure d'environ 3 °). Ceci a pour effet de refroidir les surfaces autour des fenêtres et augmente le risque de condensation* ».

Et il conclut que : « *Tout compte fait, la situation retrouvée et les moisissures constatées, il est évident que les traces d'humidité sont la suite directe de condensation dû à un manque de ventilation de l'appartement par les occupants.*

Il est tout de même important de préciser qu'un réglage de la porte-fenêtre de la cuisine et les fenêtres des chambres à coucher doivent être entamés, car des légères infiltrations d'air ont été constatées. Ces courants d'air (provenant de l'extérieur) peuvent également influencer la production de condensation autour des surfaces des fenêtres concernées ».

Suit alors un exposé purement théorique sur le problème de condensation/de moisissure et le point de rosée, ainsi que des conseils d'ordre général sur l'aération.

Or, l'expert n'explique pas pourquoi concrètement dans le cas d'espèce « *il est évident que les traces d'humidité sont la suite directe de condensation dû à un manque de ventilation de l'appartement par les occupants* », respectivement pour quelle raison il exclut qu'un désordre structurel lié à l'appartement-même, à part le mauvais réglage de la porte-fenêtre de la cuisine et des fenêtres, soit à l'origine du problème de moisissures.

L'expert ne précise pas non plus la part contributive au problème de moisissures des deux causes ainsi retenues par lui.

Finalement, il ne se prononce pas du tout sur l'éventuelle présence de moisissures dans la cave louée, ni, a fortiori, sur les causes et remèdes éventuels.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, il échet de constater que ni la ou les causes à l'origine du problème d'humidité et de moisissures dans l'appartement et la cave pris en location par PERSONNE1.), ni les moyens aptes à y remédier, ne sont établis à suffisance de droit par les expertises versées en cause, mais qu'ils sont déterminants pour la solution du litige eu égard aux demandes respectives des parties, et plus particulièrement pour permettre au tribunal de se prononcer sur l'existence éventuelle d'une faute grave dans le chef du locataire qui justifierait la résiliation du contrat de bail à ses torts exclusifs, respectivement sur l'existence d'un éventuel vice imputable aux bailleurs qui serait de nature à engager leur responsabilité et de justifier éventuellement la demande indemnitaire du locataire en réduction du loyer.

Il y a dès lors lieu, avant tout autre progrès en cause, de commettre un expert avec la mission de décrire et documenter l'humidité et les moisissures présentes dans l'appartement et la cave pris en location par PERSONNE1.), d'en déterminer la ou les causes, et, dans l'hypothèse où il devrait y avoir plusieurs causes, de fixer la part contributive de chacune de ces causes au problème d'humidité et de moisissures, et finalement de déterminer les moyens aptes à y remédier.

Compte tenu des demandes respectives des parties, il y a lieu de leur imposer à chacune de verser la moitié de la provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver le surplus et les frais.

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.) et PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle ;

déclare les demandes principale et reconventionnelle recevables ;

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et commet pour y procéder l'expert Pascal CRASSON, pour adresse : SOCIETE1.) SARL, 48, rue Principale à L-ADRESSE4.) ;

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

- de décrire et de documenter l'humidité et les moisissures présentes dans l'appartement et la cave pris en location par PERSONNE1.) sis à L-ADRESSE1.),
- de déterminer la ou les causes à l'origine de cette humidité et de ces moisissures,
- dans l'hypothèse où il devrait y avoir plusieurs causes, de fixer la part contributive de chacune de ces causes au problème d'humidité et de moisissures,
- de déterminer les moyens aptes à y remédier ;

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes ;

ordonne à PERSONNE1.) de consigner au plus tard pour le 22 novembre 2023 la somme de 400 (quatre cents) euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre les parties au litige et d'en justifier au greffe de la Justice de paix, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

ordonne à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de consigner au plus tard pour le 22 novembre 2023 la somme de 400 (quatre cents) euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre les parties au litige et d'en justifier au greffe de la Justice de paix, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

dit que l'expert devra en toute circonstance informer le magistrat qui a ordonné la mesure d'instruction de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer les opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Justice de paix le **22 janvier 2024** au plus tard ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par le magistrat qui a ordonné la mesure d'instruction par simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, l'autre partie dûment convoquée ;

réserve le surplus et les frais ;

tient l'affaire en suspens en attendant le dépôt du rapport d'expertise.

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