

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 446/24
L-BAIL-402/23

Audience publique du 2 février 2024

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

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant en personne

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant initialement par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par la suite par Maître Christiane GABBANA, avocate 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 26 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 14 août 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Georges KRIEGER se présenta pour PERSONNE2.) tandis que PERSONNE1.) comparut en personne. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 16 octobre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Christiane GABBANA se présenta pour PERSONNE2.), ceci en remplacement de Maître Georges KRIEGER. L'affaire fut dès lors refixée au 18 décembre 2023.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.) et Maître Christiane GABBANA 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 remis,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 26 juin 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 se voir accorder une dispense de paiement du loyer à partir du premier du mois qui suivra la notification du jugement à intervenir, sinon de se voir accorder une réduction du loyer depuis la date d'entrée dans les lieux loués, le 1^{er} avril 2022, jusqu'à l'exécution de travaux par le propriétaire qui s'imposent dans le bâtiment, et aux fins de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) :

- renonce à sa demande principale tendant à se voir accorder une suspension du loyer,
- précise qu'il demande une réduction du loyer de 1.000 euros par mois ;
- formule une demande en paiement d'une somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais de déménagement exposés en 2022 et pour la mise en peinture des deux chambres et du hall d'entrée,
- formule une demande en remboursement des frais d'agence qu'il a payés à la société SOCIETE1.) et qui s'élèveraient à une somme de 1.930 euros.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande à titre de dommages et intérêts pour les frais de déménagement exposés en 2022 et pour la mise en peinture des deux chambres et du hall d'entrée, et de celle en remboursement des frais d'agence payés par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.), pour

constituer des demandes nouvelles prohibées, sinon il demande à voir déclarer ces demandes non fondées, et il demande à voir débouter le requérant de sa demande en réduction du loyer.

Le défendeur demande, reconventionnellement, à voir prononcer la résiliation du bail pour fautes graves dans le chef de PERSONNE1.) et à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués endéans les quinze jours de la notification du jugement à intervenir.

Il sollicite 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.

Suivant contrat de bail conclu en date du 8 mars 2022, pour une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet le 1^{er} avril 2022, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un appartement situé au troisième étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.650 euros et d'une avance sur charges de 250 euros par mois, payables à l'avance le premier de chaque mois.

PERSONNE1.) expose que la ADRESSE3.) serait extrêmement bruyante en raison de l'intense circulation automobile, ce qu'il aurait ignoré puisqu'il ne serait pas originaire du Luxembourg, et ce qui lui occasionnerait d'importantes nuisances sonores.

Le 1^{er} juin 2022, il s'en serait plaint auprès du bailleur et lui aurait demandé de remplacer les vitres en place par du vitrage acoustique, pour un coût estimé de 3.030 euros, mais celui-ci n'aurait entrepris aucun travaux d'isolation, malgré une promesse orale initiale.

Il aurait alors lui-même isolé les caissons des volets afin de diminuer le bruit dans les pièces à vivre.

A ce problème d'isolation phonique, s'ajouterait un problème d'isolation thermique de l'appartement, qui serait classé « i », ce qu'il aurait ignoré à la signature du bail, alors que l'annonce de location aurait indiqué qu'il serait classé « c ».

En effet, à partir du mois d'octobre 2022 jusqu'au mois d'avril 2023, et de nouveau à partir du mois de novembre 2023, il aurait pu constater l'apparition d'un problème d'humidité et de moisissures sur l'ensemble des murs et plafonds de l'appartement, ce qui l'aurait obligé à nettoyer les surfaces atteintes chaque semaine avec des produits spéciaux.

Aux termes de la requête introductive d'instance, PERSONNE1.) soutient que les mêmes problèmes existeraient d'ailleurs dans tous les logements de l'immeuble appartenant entièrement au défendeur, et que la voisine du quatrième étage aurait déménagé car elle n'aurait plus supporté ce problème de moisissures, et que le voisin du deuxième étage déménagerait fin juillet 2023 pour les mêmes raisons, tandis qu'à l'audience des plaidoiries, il nie avoir soutenu que le départ des autres locataires aurait été motivé par le problème de moisissures.

L'insalubrité de l'immeuble aurait été constatée le 23 février 2023 par la SOCIETE2.) et sa représentante Madame PERSONNE4.).

L'origine du problème de moisissures résiderait dans un choc thermique entre la chaleur de l'intérieur et le froid des murs extérieurs pendant l'automne et l'hiver ainsi que par l'absence d'aération dans l'immeuble, mais le bailleur refuserait de procéder aux travaux de réparation qui s'imposent en vertu des articles 1719 et 1720 du code civil, en dépit des nombreuses relances de la part des locataires.

Le bailleur manquerait partant à son obligation de faire jouir paisiblement le requérant du bien loué pendant toute la durée du bail et de le garantir contre tout vice de la chose louée, de sorte qu'il pourrait valablement prétendre à une réduction du loyer à titre de dédommagement.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais de déménagement exposés en 2022 et pour la mise en peinture des deux chambres et du hall d'entrée, ainsi que la somme de 1.930 euros à titre de remboursement des frais d'agence qu'il a payés à la société SOCIETE1.).

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande à titre de dommages et intérêts pour les frais de déménagement exposés en 2022 et pour la mise en peinture des deux chambres et du hall d'entrée, ainsi que de la demande en remboursement des frais d'agence, en faisant valoir qu'il s'agirait de demandes nouvelles, non contenues dans la requête initiale.

A titre subsidiaire, il conteste le bien-fondé de ces demandes, de même que le bien-fondé de la demande en réduction du loyer.

PERSONNE2.) conteste tout manquement à son obligation de garantir au locataire la jouissance paisible des lieux loués et d'entretenir les lieux loués.

L'existence du prétendu problème d'isolation phonique laisserait d'être prouvée par le requérant, étant donné que les études versées en cause ne seraient pas d'actualité et ne constitueraient pas de preuve pertinente dans la présente affaire, tandis qu'il résulterait, au contraire, des propres pièces du requérant qu'il a visité l'appartement à six reprises avant de signer le contrat de bail, que dans sa candidature il a indiqué qu'il travaillait au Luxembourg depuis 15 ans de sorte à ne pas avoir pu ignorer la situation du trafic routier dans la ADRESSE3.), et qu'il voulait un logement dans une situation géographique centralisée.

Les lieux loués correspondraient à ce que le locataire était en droit d'attendre eu égard à la situation géographique du logement.

Le défendeur affirme encore que l'appartement aurait été refait à neuf en 2015 et que notamment un double vitrage aurait été posé et que les caissons des volets auraient été isolés.

Il n'y aurait en tout état de cause pas de violation par le défendeur de son obligation d'entretien des lieux loués car il ne serait pas responsable du trafic routier.

Le bailleur conteste ensuite l'existence-même de moisissures dans l'appartement.

Il soutient qu'en début de bail, l'appartement aurait été dans un état impeccable, ce que le requérant aurait dit lui-même dans sa lettre de candidature, et l'ancien locataire, qui aurait occupé les lieux pendant six ans, attesterait qu'il n'aurait jamais connu de problème de moisissures.

Suite à la réclamation du défendeur, il aurait même diligenté un expert sur place qui aurait inspecté le 9 juin 2023 tout l'immeuble et qui n'aurait pu constater aucune moisissure. Sur question de l'expert, le requérant aurait indiqué qu'il a nettoyé les moisissures.

Le requérant ne verserait en outre aucune preuve pour établir la prétendue réapparition des moisissures en novembre 2023.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) fait valoir que le problème de moisissures serait imputable au locataire en raison :

- d'une aération inadaptée ;
- d'un défaut d'entretien de la grille de ventilation ;
- d'un défaut de chauffer adéquatement l'appartement ce qui serait dûment prouvé par la comparaison des décomptes de chauffage du requérant avec ceux de l'ancien locataire.

Concernant le problème de moisissures dans les autres appartements, l'expert retiendrait un problème au niveau de l'usage locatif.

Les locataires du deuxième et du quatrième étage ne seraient d'ailleurs pas partis en raison de l'existence d'un problème de moisissures, mais celui du deuxième étage serait parti en juillet 2023 étant donné qu'il aurait acheté un appartement, et celui du quatrième étage serait parti le 31 mars 2023 à cause de l'agrandissement de la famille, ce qui prouverait la mauvaise foi du bailleur. Et le défaut de relocation résiderait dans la circonstance que la SOCIETE2.) aurait relevé que l'installation électrique n'est pas aux normes, problème auquel il faudrait remédier avant de relouer les lieux.

Le requérant serait le seul à se plaindre d'un problème de moisissures.

Il serait en tout état de cause admis que les deux problèmes invoqués ne donneraient pas droit à une réduction du loyer.

A l'appui de sa demande reconventionnelle en résiliation du bail pour fautes graves dans le chef du locataire, PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE1.) aurait bricolé les caissons des volets qui auraient été bien faits et ceci sans l'autorisation du bailleur.

Il reproche encore à PERSONNE1.) un défaut d'aération correcte des lieux qui serait à l'origine des moisissures.

Le locataire stationnerait en outre sa voiture sur les emplacements devant l'immeuble, en dépit de l'opposition formelle du bailleur de ce faire et du fait que PERSONNE1.) a loué un garage situé à l'arrière de l'immeuble.

PERSONNE2.) reproche enfin à PERSONNE1.) de s'adonner à des actes de harcèlement en se plaignant toutes les semaines de quelque chose et sans qu'une communication constructive ne soit possible, ce qui serait en outre établi par les mensonges proférés par le locataire.

PERSONNE1.) réplique que l'expert ne se serait pas livré à une analyse technique, et qu'il n'aurait pas pu constater la présence de moisissures puisqu'il les nettoierait toujours.

Il conteste également le prétendu problème d'aération en soutenant qu'il ouvrirait toujours grand les fenêtres pendant cinq à dix minutes.

La comparaison de ses factures de consommation d'énergie avec celles du précédent locataire serait d'ailleurs fautive car elles ne concerneraient pas les mêmes mois de l'année, et elle serait en outre dénuée de pertinence étant donné que l'ancien locataire aurait été brésilien et aurait aimé la chaleur.

Le requérant conteste ensuite le harcèlement allégué en faisant remarquer qu'il serait normal qu'il se plaigne des différents dysfonctionnements, comme par exemple du fait que la femme de ménage ne nettoierait presque rien, et qu'il tiendrait seulement le bailleur au courant de ce qui se passe dans l'immeuble.

Il soutient encore que tout le monde stationnerait devant l'immeuble.

PERSONNE2.) conteste que l'ancien locataire aurait été brésilien et également que d'autres locataires stationneraient leurs voitures devant l'immeuble, et il donne à considérer que PERSONNE1.) serait le seul à se plaindre du nettoyage.

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

1. Quant aux demandes de PERSONNE1.) à titre de dommages et intérêts pour les frais de déménagement exposés en 2022 et pour la mise en peinture des deux chambres et du hall d'entrée, et en remboursement des frais d'agence payés à la société SOCIETE1.)

Aux termes de l'article 53 du nouveau code de procédure civile « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

C'est le principe de l'immutabilité du litige qui interdit les demandes nouvelles prohibées, à savoir celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

Ne constitue pas une demande nouvelle, une demande additionnelle de majoration de la demande initiale principale, qui était virtuellement comprise dans la demande originaire dont elle n'est que la suite ou la conséquence. (cf. C.Cass. numéro 26/2007 du 3 mai 2007, numéro 2424 du registre et C.Cass. numéro 27/09 du 23 avril 2009, numéro 2634 du registre)

En l'espèce la demande de PERSONNE1.) à titre de dommages et intérêts pour les frais de déménagement exposés en 2022 et pour la mise en peinture des deux chambres et du hall d'entrée, et celle en remboursement des frais d'agence payés par lui à la société SOCIETE1.), non comprises dans la requête introductive d'instance, diffèrent de la demande initiale en réduction du loyer par leur objet et leur cause, et elles ne sont pas non plus la suite ou la conséquence de celle-ci, de sorte qu'il s'agit de demandes nouvelles irrecevables.

2. Quant à la demande de PERSONNE1.) en réduction du loyer

La demande de PERSONNE1.) en réduction du loyer, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

PERSONNE1.) demande l'indemnisation, sous forme de réduction du loyer, du trouble causé par le bailleur à sa jouissance paisible des lieux loués.

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 est tenu de réparer l'entière 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, Pasificrisie n° 2/2001, n° 91.)

La preuve de la réalité et de l'étendue du trouble de jouissance allégué incombe au locataire.

Le bailleur doit notamment garantir au locataire pour les nuisances sonores résultant d'une isolation acoustique insuffisante, à condition toutefois (i) qu'il s'agisse d'un trouble grave, excédant un seuil de nuisance considéré généralement comme normal eu égard notamment à la localisation du bien, et (ii) que le locataire n'ait pas été en mesure de s'en rendre compte avant de consentir à la signature du contrat de bail, et (iii) qu'il soit imputable au bailleur.

En l'espèce, il échet de constater en premier lieu que l'appartement loué par PERSONNE1.) est situé dans la ADRESSE3.), qui est une rue à circulation routière très intense, ce que le requérant n'a pas pu ignorer étant donné, d'une part, qu'il résulte d'un courrier de la société SOCIETE1.) SARL du 13 juin 2022,

qu'il a visité l'appartement à trois reprises avant de signer le bail, et notamment une fois à 16 heures, soit à un moment de la journée où le trafic est déjà intense, et, d'autre part, qu'il résulte de son courriel de candidature du 18 février 2022 qu'il habite le Luxembourg depuis 15 ans, de sorte qu'il n'appartenait pas non plus au bailleur d'attirer spécifiquement l'attention du requérant sur cet élément.

Surtout, il n'est établi par aucune pièce probante versée en cause par le requérant, ni que l'isolation phonique des fenêtres et des caissons des volets ne soit pas adéquate - étant précisé qu'il résulte des pièces versées en cause par le bailleur qu'il a refait le vitrage et l'isolation des caissons des volets en 2015 -, ni que le bruit dans l'appartement provenant du trafic routier excède le seuil de ce qui est à considérer comme acceptable.

Il s'ensuit que l'existence d'un trouble de jouissance résultant d'une isolation acoustique insuffisante des lieux loués et qui soit imputable au bailleur laisse d'être prouvée.

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).

En l'espèce, les photos versées en cause par PERSONNE1.) établissent incontestablement qu'au moment de leur prise, qui se situe selon les dires du requérant à un moment entre octobre 2022 et avril 2023, il existait des moisissures à plusieurs endroits sur les murs et également sur le plafond de l'appartement.

Or, le requérant ne prouve ni la date exacte de la prise de ces photos, ni que ce problème se serait étendu sur plusieurs mois, respectivement qu'il soit récurrent, ni qu'il existerait encore à l'heure actuelle - étant précisé que la photo, annexée au courriel du 14 novembre 2023 adressé par le requérant à PERSONNE4.) de la SOCIETE2.), n'est pas datée -, tandis qu'il résulte du rapport d'expertise contradictoire établi par l'expert Fernand ZEUZIUS en date du 9 janvier 2023, versé en cause par PERSONNE2.), que lors de sa visite des lieux en date du 9 juin 2023, l'expert n'a pas pu constater de moisissures, mais uniquement des traces d'anciennes moisissures.

Le requérant ne verse ensuite aucune pièce probante qui établirait que ce problème de moisissures soit lié à un problème structurel lié à l'appartement même, et non pas à un mauvais usage locatif.

En effet, la circonstance que l'appartement soit classé dans la classe d'énergie « i » ne constitue à cet égard pas de preuve suffisante.

Il en est de même de la présence éventuelle de moisissures dans l'un des appartements voisins, étant précisé que dans son rapport d'expertise, l'expert a indiqué que les locataires du premier étage ont déclaré ne pas avoir de problème de moisissures dans leur appartement, et il a constaté dans l'appartement du deuxième étage seulement un début de formation de moisissures sur les tablettes qu'il impute toutefois à un mauvais usage locatif.

Dans son courriel du 20 février 2023, PERSONNE5.), qui avait pris en location l'appartement actuellement occupé par PERSONNE1.) suivant contrat de bail conclu avec effet au 15 mars 2016 et qui y a résidé pendant six ans, affirme, d'autre part, que durant les six années qu'il a occupé ledit appartement, il n'y a eu aucun problème de moisissures dans l'appartement à part « *quelques petits points noirs qui apparaissaient parfois de manière isolée sur les joints en bas de la douche* », tout en précisant qu'en raison de l'absence de ventilation mécanique dans l'appartement (et du fait que son épouse était très sensible aux odeurs), il a été obligé d'aérer fréquemment les pièces, en particulier la salle de bains et l'espace cuisine.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, et PERSONNE1.) n'ayant pas non plus formulé d'offre de preuve par expertise, l'existence d'un trouble de jouissance lié à l'existence de moisissures affectant les lieux loués laisse d'être établie.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que l'existence d'un trouble de jouissance affectant les lieux loués n'est pas établie et que la demande de PERSONNE1.) en dédommagement sous forme de réduction de loyer est, dès lors, à déclarer non fondée.

3. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en résiliation du bail et en déguerpissement

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

Conformément à 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, si l'une des parties au contrat de bail ne satisfait pas à une ou plusieurs de ses obligations contractuelles, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail aux torts exclusifs de l'autre partie, et, le cas échéant, l'allocation de dommages et intérêts.

Il appartient toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail. La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (La Haye et Vankerckhove, Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, les baux en général, éd. 2000, n° 388 bis et 388 ter a).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résolution du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour où le juge statue sur la demande de résiliation judiciaire (cf. Jurisclasseur civil, art. 1184, fasc. 10, n° 52 et 60).

PERSONNE2.) reproche en premier lieu à PERSONNE1.) d'avoir bricolé les caissons des volets qui auraient été bien faits, et ceci sans l'autorisation du bailleur.

Les parties sont libres de régler le droit du preneur d'effectuer ou non des travaux ou des constructions sur le bien loué. Lorsque le bail ne contient pas de clause particulière à ce sujet, il est généralement admis que le preneur peut effectuer des travaux ou constructions à condition de ne pas changer la structure ou la forme de la chose louée c'est-à-dire de ne pas porter atteinte à la substance de la chose louée (cf. H. De Page, op. cité, n° 687 ; Y. Merchiers, op. cité, n° 336 ; B. Louveaux, Le droit du bail, éd. De Boeck, 1993, n° 507).

En l'espèce, il est expressément stipulé dans le contrat de bail, sous la rubrique « Etat de l'objet du bail » que : « *Les transformations à l'objet du bail, même celles comportant un perfectionnement ou un embellissement sont soumises à l'approbation écrite préalable du bailleur* ».

PERSONNE1.) est en aveu d'avoir effectué des travaux d'isolation sur les caissons des volets sans l'autorisation préalable du bailleur, et partant en méconnaissance de la stipulation expresse du contrat de bail, ce qui constitue un manquement fautif à ses obligations de locataire, ce d'autant plus que, tel qu'il a été retenu ci-avant sub 2), il n'est pas prouvé en cause que l'isolation des caissons des volets ait été insuffisante.

PERSONNE2.) reproche ensuite à PERSONNE1.) d'être à l'origine du problème de moisissures en ce qu'il n'aérait pas correctement les lieux loués.

Or, tel qu'il vient d'être précisé, l'existence d'un manquement dans le chef du locataire s'apprécie au moment où le juge statue, et il résulte des développements qui précèdent sub 2) qu'il n'est pas établi qu'il existe à l'heure actuelle des moisissures dans l'appartement occupé par PERSONNE1.), de sorte qu'indépendamment de toute autre considération juridique, ce deuxième reproche s'avère infondé.

Concernant la troisième critique formulée par le bailleur concernant le prétendu stationnement interdit par le locataire, le contrat de bail stipule que l'objet du bail comprend un garage à l'arrière du bâtiment.

Aux termes de son courrier du 11 septembre 2023 à l'adresse du bailleur, PERSONNE1.) a écrit que « *Je ne comprends pas pourquoi maintenant vous déplacez un poteau lesté d'un poids en béton sur la place la plus à droite du parking de sorte à ce que je ne puisse pas y garer ma voiture. Je vous indique que je continuerai de me garer devant votre immeuble comme cela a été convenu lors de la location et comme j'ai pu le faire depuis avril 2022.* »

Il en résulte, d'une part, que le bailleur a expressément fait savoir au locataire qu'il n'accepte plus qu'il stationne sa voiture devant l'immeuble, à savoir qu'il a mis fin à toute tolérance antérieure y relative et qu'il appartenait partant à PERSONNE1.) de s'y conformer et d'utiliser l'emplacement à l'arrière prévu au contrat de bail, et, d'autre part, que ce dernier refuse expressément de ce faire, manquant ainsi à son obligation de locataire.

Concernant enfin le reproche de harcèlement, il appartient au locataire, conformément à l'article 1134 alinéa 3 du code civil, d'exécuter le contrat de bail de bonne foi.

Il résulte notamment des pièces versées en cause par PERSONNE1.) lui-même qu'il s'est plaint dès le 1^{er} juin 2022, soit seulement deux mois après la prise d'effet du bail, du prétendu problème d'insonorisation, reproche qui s'avère infondé, tout en ayant immédiatement menacé le bailleur de s'adresser à un avocat au cas où le bailleur n'effectuerait pas les travaux qui, selon le locataire, s'imposaient. Il en résulte encore que le locataire s'est plaint de pleins de choses, dont la réalité n'est pas rapportée en cause, et qu'il a utilisé un ton de communication assez agressif.

Ces éléments établissent à suffisance de droit l'absence d'exécution de bonne foi du contrat de bail par PERSONNE1.).

Si aucun des trois manquements retenus pris isolément n'est suffisamment grave pour justifier à lui seul la résiliation du bail, ils établissent toutefois, pris dans leur ensemble, incontestablement l'absence de volonté de PERSONNE1.) de se conformer à ses obligations de locataire et plus particulièrement à celle d'exécuter de bonne foi le contrat de location, et sont partant ensemble d'une gravité telle à justifier la résiliation du contrat de bail à ses torts exclusifs et d'ordonner son déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 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,

donne acte à PERSONNE1.) qu'il :

- renonce à sa demande principale tendant à se voir accorder une suspension du loyer,
- précise qu'il demande une réduction du loyer de 1.000 euros par mois,
- formule une demande en paiement d'une somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais de déménagement exposés en 2022 et pour la mise en peinture des deux chambres et du hall d'entrée,
- formule une demande en remboursement des frais d'agence qu'il a payés à la société SOCIETE1.) et qui s'élèveraient à une somme de 1.930 euros ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle ;

déclare la demande de PERSONNE1.) à titre de dommages et intérêts pour les frais de déménagement exposés en 2022 et pour la mise en peinture des deux chambres et du hall d'entrée, et celle en remboursement des frais d'agence payés par lui à la société SOCIETE1.) irrecevables ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en indemnisation sous forme de réduction du loyer recevable ;

la **déclare** non fondée et en déboute ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) recevable ;

la **déclare** fondée ;

prononce la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans le mois de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000 (mille) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

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
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière