

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 778/24
L-BAIL-454/23

Audience publique du 28 février 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Amadou NDIAYE, avocat, 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 12 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 septembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Amadou NDIAYE se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 novembre 2023. Par la suite, l'affaire fut refixée au 24 janvier 2024 et ensuite au 31 janvier 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, et Maître Amadou NDIAYE 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 12 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir déclarer bonne et valable la résiliation du bail conclu entre parties avec effet au 30 juin 2023, sinon de voir prononcer la résiliation du bail,
- s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir,
- voir fixer l'indemnité d'occupation au montant de 1.000 euros,
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 7.000 euros à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation dues pour les mois de janvier à juillet 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement,
- s'entendre condamner à lui payer une somme de 3.654 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés, avec les intérêts de retard à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- 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.

A l'audience des plaidoiries, la requérante augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation dues, pour les mois d'août 2023 à janvier 2024, à la somme de 13.000 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SARL expose que suivant contrat de bail conclu en date du 28 juin 2021, pour une durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2021, elle a donné en location à PERSONNE1.) un appartement/studio non meublé situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.000 euros, charges comprises, payable pour le premier du mois.

Suite à un contrôle, la commission de contrôle des chambres et logements insalubres de la Ville de Luxembourg lui aurait, par courrier recommandé du 14 juin 2022, enjoint de cesser l'utilisation de ce studio, qui aurait anciennement été un garage, à des fins de location ou d'habitation car l'article 33 du PAG ne permettrait pas de désaffecter ce garage à des fins d'habitation.

Par le même courrier, elle aurait été informée que le logement était occupé par quatre personnes et qu'il présente des problèmes d'humidité.

Suivant courrier recommandé du 30 juin 2022, elle aurait informé la locataire que le bail ne serait pas prolongé car la commission de contrôle des chambres et logements insalubres de la Ville de Luxembourg aurait ordonné de vider cet espace dans les plus brefs délais.

Afin de faire droit à la demande de la commission de contrôle des chambres et logements insalubres de la Ville de Luxembourg et de laisser un délai raisonnable à la défenderesse pour trouver un nouveau logement, elle aurait, par courrier recommandé du 26 avril 2023, résilié le bail avec effet au 30 juin 2023, pour motif grave consistant dans l'injonction de la commission de contrôle des chambres et logements insalubres de la Ville de Luxembourg de vider les lieux loués, ainsi que dans la sur-occupation du logement et dans le problème d'humidité affectant les lieux loués, mais PERSONNE1.) refuserait de quitter les lieux.

Il y aurait partant lieu de déclarer bonne et valable la résiliation du contrat de bail conclu entre parties avec effet au 30 juin 2023, sinon de prononcer la résiliation du bail pour motif grave et légitime, et d'ordonner le déguerpiement de la défenderesse.

La requérante demande encore au tribunal de fixer l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) à une somme de 1.000 euros par mois d'occupation, correspondant au montant du loyer.

La société SOCIETE1.) SARL fait ensuite valoir qu'en dépit d'une mise en demeure du 26 avril 2023, la défenderesse ne se serait plus acquittée du paiement du loyer, respectivement de l'indemnité d'occupation, depuis le mois de janvier 2023, de sorte à lui rester actuellement redevable de la somme de (13 x 1.000) 13.000 euros pour la période de janvier 2023 à janvier 2024 inclus.

PERSONNE1.) soutient qu'en raison du fait que les lieux loués n'ont pas pu être affectés à des fins d'habitation, la société SOCIETE1.) SARL ne pourrait prétendre au paiement d'aucun loyer conformément à l'adage « *nul ne peut se*

prévaloir de sa propre turpitude », de sorte que la requérante serait à débouter de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation.

Elle s'oppose encore au paiement des arriérés de loyers et des indemnités d'occupation réclamés, sinon elle demande à voir réduire le loyer de 900 euros par mois depuis le début du bail, en se prévalant de l'exception d'inexécution en raison de l'insalubrité du logement, qui serait prouvée par le rapport de l'inspection sanitaire du 21 janvier 2022 et le courrier de la commission de contrôle des chambres et logements insalubres de la Ville de Luxembourg du 26 avril 2023.

A titre subsidiaire, elle affirme avoir payé le loyer du mois de janvier 2023, de sorte que l'arriéré réclamé de ce chef ne serait pas dû.

La défenderesse conteste encore la demande en résiliation du bail, au motif que la bailleuse lui a donné en location un logement interdit à la location.

Subsidiairement, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de six mois, en soutenant qu'elle rechercherait activement un nouveau logement, mais que cette recherche s'avérerait très difficile.

PERSONNE1.) demande ensuite, reconventionnellement, la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer la somme de (19 x 1.000) 19.000 euros à titre de dommages et intérêts pour troubles de jouissance pour la période du 1^{er} juillet 2021 à janvier 2023 inclus en raison de l'insalubrité du logement donné en location.

La société SOCIETE1.) SARL réplique que les moisissures présentes dans le logement seraient entièrement imputables à un manque d'entretien du logement de la part de la requérante, tout en relevant que le logement serait occupé par quatre personnes alors qu'il ne serait destiné qu'à l'occupation par une seule personne.

La défenderesse ne pourrait partant pas se prévaloir utilement de l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement du loyer et de l'indemnité d'occupation, et elle serait également à débouter de sa demande reconventionnelle.

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

1. Quant à la demande principale

1.1. quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date 28 juin 2021, pour une durée d'un (1) an, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2021, la société SOCIETE1.) SARL a donné en location à PERSONNE1.) un garage aménagé en studio non meublé, situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un

loyer mensuel de 1.000 euros, charges comprises, payable pour le premier de chaque mois.

Il est encore constant en cause que la transformation du garage en logement destiné à des fins d'habitation n'a pas fait l'objet d'une autorisation de bâtir.

Par courrier recommandé du 24 avril 2023, la société SOCIETE1.) SARL a notifié à PERSONNE1.) la résiliation du bail, avec effet au 30 juin 2023, pour motif grave qui consisterait, premièrement, dans l'injonction lui notifiée par courrier recommandé du 14 juin 2022 par la commission de contrôle des chambres et logements insalubres de la Ville de Luxembourg de cesser l'utilisation du studio, qui était anciennement un garage, à des fins de location ou d'habitation car l'article 33 du PAG ne permettrait pas de désaffecter ce garage à des fins d'habitation, et, deuxièmement, dans la circonstance que le logement est occupé par quatre personnes et qu'il présente des humidités.

En vertu de l'article 12 (2) point c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le contrat de bail à durée déterminée peut notamment être résilié à son terme par le bailleur s'il existe un motif grave et légitime à établir par le bailleur.

Par courrier recommandé du 14 juin 2022, la Bourgmestre de la Ville de Luxembourg a enjoint à la société SOCIETE1.) SARL en sa qualité de propriétaire et d'exploitant de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), « de cesser l'utilisation du garage aux fins de location ou d'habitation conformément à l'article 33 du PAG », au motif qu'« il n'est pas possible de désaffecter ce garage à des fins d'habitation comme l'article 33 de la partie écrite du PAG n'est pas respecté ».

Cette injonction de cesser d'utiliser le garage faisant l'objet du contrat de bail aux fins de location ou d'habitation, constitue un motif grave au sens du point c) de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation précité, justifiant à lui seul la résiliation du bail, de sorte qu'il devient oiseux d'examiner plus en avant le bien-fondé des autres motifs de résiliation invoqués.

Dès lors et dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas critiqué la régularité de la résiliation effectuée concernant le non-respect du délai de préavis d'au moins trois mois stipulé à l'article 1736 du code civil, il y a lieu de constater que le bail existant entre parties a valablement été résilié avec effet au 30 juin 2023.

Il s'ensuit que depuis le 1^{er} juillet 2023, PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre et que la société SOCIETE1.) SARL est dès lors fondée à requérir son déguerpissement, sauf à accorder à la défenderesse un délai de déguerpissement de quarante jours afin de lui permettre de se reloger. L'octroi d'un délai plus long n'est toutefois pas justifié puisque PERSONNE1.) a, de fait, d'ores et déjà bénéficié d'un délai de déguerpissement de huit mois depuis la fin du contrat de bail.

1.2. quant aux arriérés de loyers et à l'indemnité d'occupation

Il résulte des justificatifs de paiement versés en cause par PERSONNE1.) que le loyer du mois de janvier 2023 a effectivement été payé, de sorte que jusqu'à la fin du bail, seuls les loyers des mois de février à juin 2023 restent impayés.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Concernant le premier moyen soulevé par PERSONNE1.) pour s'opposer au paiement du loyer, il convient de préciser que le fait que la désaffectation du garage à des fins d'habitation et de location est contraire à l'article 33 de la partie écrite du PAG de la Ville de Luxembourg, n'est pas de nature à justifier le non-paiement du loyer pendant la durée de la location, étant donné que PERSONNE1.) avait effectivement la jouissance des lieux loués pendant toute la durée du bail.

Concernant ensuite le moyen tiré de l'exception d'inexécution, il convient de rappeler que le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail, conformément à l'article 1719 du code civil. Il 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.

Compte tenu de la nature synallagmatique du contrat de bail, chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne.

Réciproquement, chacune des parties peut refuser d'exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter la sienne. Il s'agit de l'exception d'inexécution, prévue par l'article 1134-2 du code civil, qui est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Ainsi, le preneur ne doit user de ce moyen de se faire justice à soi-même que s'il n'a pas à sa disposition d'autres moyens pour arriver à ses fins.

Le locataire ne peut, en effet, se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le

bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (TAL 5 février 2013, numéro 146898 du rôle).

Pour justifier l'exception, il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (TAL, 18 décembre 1997, numéro 59818 du rôle). Il en est autrement lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance.

Ainsi, le non-paiement intégral du loyer ne se justifie qu'au seul cas où la jouissance des lieux serait totalement impossible. A défaut, la première précaution à prendre par le preneur est de n'appliquer qu'une réduction partielle des loyers en proportion des locaux prétendument indisponibles (Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les Baux en Général, 2ème édition, 2000, p.258).

Par vice de la chose au sens de l'article 1721 du code civil 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).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable.

Il faut en outre que le preneur ait averti le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité des réparations à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244). Toute rétention de loyer doit dès lors être précédée d'une dénonciation par le locataire des griefs au bailleur afin que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

En l'espèce, il est dûment établi par les photos, ensemble le courrier de PERSONNE2.), inspecteur sanitaire auprès de la Direction de la santé, du 21 janvier 2022, versés en cause par PERSONNE1.), et le prèdit courrier recommandé de la Bourgmestre de la Ville de Luxembourg du 14 juin 2022, qu'il existe un problème d'humidité et de moisissures dans les lieux loués, surtout autour de la porte de garage et en bas du mur adjacent, mais également dans l'angle du mur situé à droite de la fenêtre.

Il ne fait ensuite pas de doute que ce problème est inhérent, sinon totalement, du moins en majeure partie, à un problème d'isolation, et, partant à un problème structurel de la chose louée.

Il convient en outre de relever que le contrat de bail est certes conclu avec PERSONNE1.) uniquement, mais il n'y est stipulé nulle part que le logement ne devrait être occupé que par une seule personne.

Dans son écrit versé en cours de délibéré, le mandataire de la société SOCIETE1.) SARL précise d'ailleurs que celle-ci « *tient à souligner la mauvaise foi de la locataire alors que dès le début du contrat, elle a fait venir ses deux enfants adolescents et son mari pour habiter avec elle puis elle a appelé les services sociaux pour leur expliquer que son appartement était trop petit afin de se voir proposer un logement subventionné de l'Etat* », à savoir qu'elle est en aveu d'avoir dès le début du bail été au courant que le logement donné en location était occupé par quatre personnes, et il ne résulte d'aucune pièce du dossier qu'avant l'intervention de l'inspection sanitaire, la requérante ait émis des objections quant à cette situation.

Dès lors, même si le fait que quatre personnes ont occupé ce logement mal isolé a très probablement aggravé le problème d'humidité et de moisissures, cette circonstance ne constitue pas un comportement fautif dans le chef de la locataire.

Il est enfin constant en cause qu'en ce qui concerne la période en cause du 1^{er} février au 30 juin 2023, le bailleur était dûment informé de ce problème en raison du courrier de l'inspecteur sanitaire du 21 janvier 2022 et du courrier subséquent de la Bourgmestre de la Ville de Luxembourg du 14 juin 2022.

Il n'est finalement pas établi, respectivement même pas allégué, par la société SOCIETE1.) SARL qu'elle ait entrepris une quelconque démarche pour remédier à ce problème, étant précisé que la circonstance qu'elle avait reçu l'injonction de cesser d'utiliser le garage à des fins de location et d'habitation ne la déliait évidemment pas de ses obligations de bailleuse jusqu'à la fin du contrat de bail.

Eu égard à l'importance du problème d'humidité et de moisissures illustré par les photos versées en cause, le tribunal considère que PERSONNE1.) peut utilement se prévaloir de l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement des deux tiers (2/3) du loyer pour la période du 1^{er} février au 30 juin 2023.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'arriérés de loyers est à déclarer fondée pour la somme de $(1.000 \times 1/3 \times 5 =) 1.666,67$ euros.

Concernant la période d'occupation subséquente à la résiliation du bail, il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résiliation du bail, il est redevable d'une indemnité au bailleur. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité d'occupation en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) SARL peut prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation à partir du 1^{er} juillet 2023.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'espèce, eu égard aux considérations qui précèdent concernant l'état du logement, il paraît justifié de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) SARL au montant de 330 euros par mois d'occupation jusqu'au déguerpissement effectif.

La demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 31 janvier 2024 inclus est partant à déclarer fondée pour la somme de (7 x 330=) 2.310 euros.

2. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.)

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 : Comptendu 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, tel qu'il a été retenu ci-avant sub. 1), il est dûment établi par les photos, ensemble le courrier de l'inspecteur sanitaire du 21 janvier 2022 et le prèdit courrier de la Bourgmestre de la Ville de Luxembourg du 14 juin 2022, versés en cause, qu'il existe un problème d'humidité et de moisissures dans les lieux loués, et ceci depuis le 11 janvier 2022, date de la visite du logement par l'inspecteur sanitaire, tandis que l'existence d'un tel problème antérieurement à cette date n'est prouvée par aucune pièce du dossier.

Encore tel qu'il a été retenu ci-avant sub. 1), ce problème est inhérent, sinon totalement, du moins en majeure partie, à un problème d'isolation, et, partant à un problème structurel de la chose louée, et le fait que quatre personnes ont occupé ce logement mal isolé a très probablement aggravé le problème d'humidité et de moisissures, sans que cette circonstance ne constitue toutefois un comportement fautif dans le chef de la locataire.

Il n'est ensuite établi par aucune pièce du dossier qu'un usage locatif fautif ait également contribué à ce problème d'humidité et de moisissures.

Il échet dès lors de constater qu'il s'agit en l'espèce d'un vice exclusivement inhérent à la structure même de l'appartement, et, partant, d'un vice au sens de l'article 1721 du code civil, qui, au vu de l'envergure des moisissures, a indéniablement affecté la jouissance paisible de PERSONNE1.).

Concernant ensuite la réactivité de la bailleuse, tel qu'il a été retenu ci-avant sub. 1), celle-ci a dûment été informée de ce problème d'humidité et de moisissures par le courrier de l'inspecteur sanitaire du 21 janvier 2022 et par le courrier subséquent de la Bourgmestre de la Ville de Luxembourg du 14 juin 2022, tandis que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver avoir informé la bailleuse déjà antérieurement de ce problème et, a fortiori, qu'elle lui ait demandé d'y remédier antérieurement.

Il n'est ensuite ni prouvé, ni même allégué, par la société SOCIETE1.) SARL qu'elle ait entrepris une quelconque démarche pour remédier à ce problème.

Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir que le défaut de jouissance paisible dans le chef de PERSONNE1.) est exclusivement imputable à la société SOCIETE1.) SARL.

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'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, Pasirisie n° 2/2001, n° 91.)

PERSONNE1.) peut dès lors prétendre à une indemnisation pour le préjudice subi en raison de ce trouble de jouissance pour la période du 21 janvier 2022 au 31 janvier 2023.

Eu égard ensuite à l'envergure des moisissures, mais également au fait que PERSONNE1.) n'a pas été privée de la jouissance des lieux, son préjudice matériel est adéquatement indemnisé par l'allocation d'une somme correspondant à deux tiers (2/3) du loyer payé pendant la période en question, soit de la somme de (1.000 X 2/3 x 12 mois arrondis =) 8.000 euros.

3. Quant aux demandes accessoires

Eu égard aux circonstances et à l'issue du litige, la société SOCIETE1.) SARL est à débouter tant de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, que de celle en indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés, laquelle n'est en outre documentée par aucune pièce justificative, et elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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 de la société SOCIETE1.) SARL.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle ;

déclare les demandes principale et reconventionnelle recevables ;

dit que le contrat de bail existant entre parties a valablement été résilié avec effet au 30 juin 2023 ;

dit que depuis le 1^{er} juillet 2023, PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.) ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SARL en déguerpissement **fondée** ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'arriérés de loyers fondée à concurrence de la somme de 1.666,67 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 juillet 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

fixe l'indemnité d'occupation à payer par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) SARL au montant de 330 euros par mois d'occupation à partir du 1^{er} juillet 2023 jusqu'au déguerpissement effectif ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 31 janvier 2024 fondée pour la somme de 2.310 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 3.976,67 euros (trois mille neuf cent soixante-seize euros et soixante-sept centimes), avec les intérêts légaux sur la somme de 1.666,67 euros à partir du 12 juillet 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) fondée à concurrence de la somme de 8.000 euros ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 8.000 (huit mille) euros ;

déboute la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déboute la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en indemnisation à titre de frais et honoraires d'avocat exposés ;

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

condamne la société SOCIETE1.) SARL 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