

Audience publique du trente et un janvier deux mille dix-huit

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

Dans la cause entre

1) **A.**), salarié, et

2) **B.**), salariée,

demeurant ensemble à L-(...),

parties demanderesses originaires,
parties défenderesses sur reconvention,

sub 1) et 2) comparant par Maître Isabelle BRUCK, avocat, en remplacement de Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

1) **C.**), sans état connu, et

2) **D.**), sans état connu,

demeurant ensemble à L-(...),

parties défenderesses originaires,
parties demanderesses par reconvention,

sub 1) et 2) comparant par Maître Joël DECKER, avocat, en remplacement de Maître Danièle WAGNER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 7 septembre 2017 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 9 octobre 2017 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 15 janvier 2018 à 15.00 heures en la salle d'audience

JP.0.15 lors de laquelle Maître Isabelle BRUCK, avocat, en remplacement de Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, se présentant pour **A.)** et **B.)** et Maître Joël DECKER, avocat, en remplacement de Maître Danièle WAGNER, avocat à la Cour, se présentant pour **C.)** et **D.)**, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail du 10 juin 2016 avec effet au 1^{er} août 2016, **A.)** et **B.)** ont pris en location auprès de **C.)** et de **D.)** un appartement meublé sis à L-(...) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.680.- euros payable d'avance le 1^{er} jour de chaque mois et des avances sur charges mensuelles de 180.- euros.

Début janvier 2017 des problèmes de moisissures sont apparues dans une chambre de l'appartement.

En janvier et février 2017, sur ordre de la bailleuse, une firme est intervenue à deux reprises dans les lieux pour remédier au problème constaté.

En date du 13 avril 2017, **A.)** et **B.)** ont quitté les lieux en raison des moisissures.

Par requête déposée le 7 septembre 2017, **A.)** et **B.)** ont régulièrement fait convoquer **C.)** et **D.)** devant ce tribunal pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire,

- déclarer la résiliation du bail par les locataires au 13 avril 2017 régulière,

- se voir accorder une réduction de loyer de janvier 2017 au 13 avril 2017, sinon jusqu'au 10 mai 2017 (date de la remise des clés),

- se voir rembourser la garantie bancaire de 6.720.- euros,

- se voir rembourser les frais d'architecte dépensés dans le cadre de la recherche des causes de l'apparition des moisissures,

- se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Au soutien de leurs prétentions, les locataires estiment que l'origine des moisissures dans les lieux loués ne serait pas à rechercher dans des manquements leur imputables.

Ils soulignent - ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par les bailleurs - avoir mis **C.)** et **D.)** au courant des problèmes de moisissures immédiatement en janvier 2017.

Estimant ne pas avoir eu la pleine jouissance des lieux, ils demandent la réduction de loyers.

Les bailleurs, demandant à voir écarter les expertises unilatérales produites en cause par **A.)** et **B.)**, contestent avoir manqué à une quelconque obligation.

La cause des problèmes d'humidité et de moisissures constatés dans les lieux loués pourrait tout aussi bien être due au comportement négligent des locataires pour ne pas avoir aéré suffisamment les lieux.

Ils contestent encore que les locataires leur auraient fait part d'un quelconque problème de moisissures après la deuxième intervention de la firme **SOC.1.)** en février 2017.

A titre reconventionnel, les bailleurs réclament le montant des mensualités de loyers d'avril à juin 2017 et certains des frais de réparation comme suite au problème de moisissures. En effet, les locataires, en résiliant le bail avec effet immédiat par courrier du 13 avril 2017, n'auraient pas respecté les conditions de l'accord entre parties convenant d'une résiliation au 30 juin 2017.

C.) et **D.)** réclament encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Motivation

- quant aux loyers et à la date d'effet de la résiliation

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, *«le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il ait besoin d'aucune stipulation particulière :*

1° de délivrer au preneur la chose louée ;

2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.»

L'article 1720, alinéa 1^{er} du même code prévoit encore que *«le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.»*

Il découle de ces dispositions légales que l'obligation de délivrance qui pèse sur le bailleur comporte celle de mettre à la disposition du locataire

une chose conforme à sa destination et de l'entretenir en état de servir à l'usage auquel elle est destinée.

Par ailleurs, aux termes de l'article 1721 du Code civil, *«il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.»*

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.

Pour pouvoir toiser le présent litige, il faut tout d'abord déterminer si la présence d'humidité est imputable aux locataires ou si elle est bien au contraire, imputable aux bailleurs, étant rappelé qu'en cette qualité, **C.)** et **D.)** ne sont pas seulement tenus de l'obligation d'entretien leur incombant au titre des articles 1719 et 1720 du Code civil, mais sont en outre tenus de l'obligation de faire jouir les locataires paisiblement de la chose louée en les garantissant des vices ou défauts affectant l'immeuble, conformément à l'article 1721 du même code.

Aux fins d'établir le défaut de jouissance des lieux loués, **A.)** et **B.)** versent deux rapports d'expertise unilatéraux du 15 février 2017 respectivement du 23 mai 2017. A l'appui de leurs affirmations, ils versent également un courrier du Ministère de la Santé du 17 mai 2017 ainsi que des certificats d'incapacité de travail.

Les conclusions du courrier établi par Monsieur **E.)**, inspecteur sanitaire auprès du Ministère de la Santé, se lisent comme suit :

«Le mur de la chambre à coucher est atteint de tâches d'humidité et de quelques moisissures. Ce problème est probablement causé par une infiltration d'eau en provenance de la baignoire de la salle de bains. Les moisissures peuvent constituer un risque pour la santé ;

Vu ces faits, le logement dans l'état actuel, ne répond pas aux critères de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité d'un logement sain.».

L'expertise unilatérale Expression3 du 15 février 2017 retient que *« l'eau passe soit par les joints du carrelage s'il n'y a pas d'étanchéité sous celui-ci (les joints ont l'air en bon état), soit par le joint silicone du pourtour de la baignoire (le joint silicone a été refait récemment), soit il y a une fuite au niveau des arrivées du mitigeur mural de la baignoire ».*

Le rapport unilatéral Ex&Co du 23 mai 2017 conclut que *« le dégât des eaux dans la chambre à coucher résulte des joints silicone*

défectueux et renouvelés en janvier 2017. Nous ne pouvons exclure une infiltration par les joints ciment des carrelages muraux ni un bouchon/problème d'évacuation de l'eau usée dans les canalisations ».

Les termes «*opposabilité*» et «*validité*» doivent rester réservés aux expertises judiciaires. En effet, l'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées. L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. 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. (Tony Moussa, Expertise en matière civile et pénale, 2ème édition, p. 166 ; Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle ; TA Diekirch, 14 juillet 2009, n°104/ 2009).

Un rapport d'expertise unilatéral n'a cependant pas la même valeur qu'un rapport contradictoire, en ce sens qu'il ne peut pas servir de base unique à une décision. (Cass. n° 63/05 du 8 décembre 2005 ; TA Lux. n° 45/09 (11e) du 17 février 2009).

En l'espèce, les deux rapports d'expertise ont été versés aux débats et **C.)** et **D.)** ont pu faire leurs observations en les critiquant.

Le tribunal estime qu'il n'y a aucune raison d'écarter les deux rapports au motif qu'ils sont unilatéraux, étant donné qu'ils ont été exhaustivement commentés par **C.)** et **D.)**, qui, en tant que propriétaires des lieux, avaient d'ailleurs toutes les possibilités de soutenir leur version des faits par d'autres éléments de preuve.

Les deux rapports unilatéraux évoquent comme cause des infiltrations soit des inétanchéités au niveau des joints de carrelage ou de silicone, soit une fuite au niveau des arrivées du mitigeur mural, soit un problème d'évacuation de l'eau usée dans les canalisations.

Il est constant en cause que n'est infiltré que le pan de mur de la chambre attenante à la salle de bains (derrière ce mur se trouve d'ailleurs accolée la baignoire). Aucun autre mur n'est touché par des moisissures ni par des infiltrations.

Si les rapports n'établissent pas la cause de l'apparition des moisissures, elles établissent cependant que les locataires n'ont pas fait un usage inadéquat de l'objet du bail de nature à engendrer l'apparition des moisissures.

Ce constat ne se déduit pas seulement des rapports unilatéraux mais encore du constat que les moisissures se concentrent sur le seul mur séparant la chambre de la salle de bains et contre lequel est accolée la baignoire. Si les moisissures étaient la conséquence d'un manque

d'aération de la part des locataires, d'une surpopulation à l'intérieur de l'appartement respectivement d'un abondant séchage de linge à l'intérieur de la chambre, les désordres se rencontreraient dans différents recoins de la chambre, voire même dans d'autres pièces.

Il y a lieu de rappeler ici que l'obligation d'user de la chose en bon père de famille oblige aussi le locataire d'avertir le bailleur des réparations à effectuer à l'immeuble loué, respectivement des dégradations y survenues. Le preneur ne peut invoquer sa propre carence ; s'il néglige de prévenir le bailleur d'importantes dégradations il se prive par le fait même de réclamer des dommages-intérêts dès l'instant où il éprouverait un dommage lui-même.

Une mise en demeure formelle n'est pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter.

En l'espèce, il est constant en cause que **A.)** et **B.)** ont, dès la découverte du pan de mur humide en janvier 2017, averti leurs bailleurs par courriel du 8 janvier 2017.

Sur ordre des bailleurs, la firme d'installation sanitaire **SOC.1.)** est intervenue en date du 18 janvier 2017, soit dix jours après la dénonciation des désordres par les locataires, et en date du 24 février 2017. Cette firme est intervenue à deux reprises au niveau des joints du carrelage de la baignoire (d'abord les joints en silicone et dans une deuxième étape les joints en ciment).

Il est clair que les locataires ont subi un trouble de jouissance dans leur location pendant les mois de janvier et février 2017 ; ils n'ont pas pu utiliser la deuxième chambre à coucher alors que le mur attenant à la salle de bains était complètement infiltré d'eau.

Ayant été troublés dans la jouissance des lieux pendant les mois de janvier et février 2017, au vu de la localisation du mur infiltré dans une chambre à coucher, il y a lieu de leur accorder des dommages et intérêts à titre de réduction de loyer à hauteur de 1.200.- euros (2 x 600.- euros).

A.) et **B.)** font actuellement valoir que le problème n'ait pas été résolu postérieurement au 24 février 2017 (deuxième intervention de la firme **SOC.1.)**) et réclament des dommages et intérêts au-delà du mois de février 2017.

Au vu des principes qui précèdent il appartient à **A.)** et à **B.)** d'établir qu'ils ont dûment avisé les bailleurs au-delà de la deuxième intervention de la firme **SOC.1.)**, soit au-delà de la fin février 2017, de la persistance des désordres constatés en janvier 2017.

Il aurait dès lors appartenu à **A.)** et à **B.)**, dès qu'ils s'étaient rendus compte, suite à la deuxième intervention de l'installateur, de la persistance des moisissures, de s'adresser à nouveau à **C.)** et **D.)** afin

que ceux-ci puissent encore intervenir et faire procéder à l'éradication définitive des moisissures

Force est de constater qu'il ne ressort pas des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que **A.)** et **B.)** se soient à un quelconque moment plaint auprès de leurs bailleurs - entre le moment de la deuxième intervention de la firme **SOC.1.)** et leur lettre de résiliation avec effet immédiat du 13 avril 2017 - de la persistance des moisissures dans l'appartement.

Dès lors, à défaut pour **A.)** et **B.)** de prouver qu'ils ont bien informé leurs bailleurs de la persistance de moisissures postérieurement au 24 février 2017, il y a lieu de rejeter leur demande en réduction du loyer à partir de mars 2017 comme n'étant pas fondée.

A.) et **B.)** ne peuvent partant pas invoquer l'inexécution de l'obligation des bailleurs de délivrer les lieux en bon état de réparation alors qu'à partir de fin février 2017 **C.)** et **D.)** n'ont plus été en mesure de réagir face au problème des moisissures.

Mettant par leur lettre de résiliation avec effet immédiat du 13 avril 2017 les bailleurs devant le fait accompli sans les avoir avertis antérieurement, les locataires n'étaient pas en droit de résilier le bail avec effet immédiat au 13 avril 2017.

Par ailleurs la remise des clés le 10 mai 2017 a été précédée d'un courrier du mandataire des bailleurs où ceux-ci précisent que même si les clés leur sont rendues avant le 30 juin 2017 (date convenue entre parties comme fin du bail), ils ne renonceraient pas pour autant aux loyers des mois de mai et juin 2017.

Dans la mesure où **A.)** et **B.)** n'établissent pas une inexécution de la part des bailleurs et dans la mesure où ils ne démontrent pas avoir payé les loyers d'avril à juin 2017, la demande reconventionnelle de **C.)** et **D.)** en paiement de la somme de 5.580.- euros à titre de loyers et avances sur charges pour les mois en question est fondée (5.540.- + 540.-).

- quant aux frais d'expertises unilatérales

Les locataires ont réglé le montant de 228,15.- euros à titre de frais de l'expertise Expression 3.

Dans la mesure où cette expertise diligentée à l'initiative des locataires a été utile à la solution du litige entre parties, qu'elle a permis – ensemble avec la localisation des moisissures - d'écarter l'hypothèse d'une inexécution fautive des locataires, ces frais sont à supporter par les bailleurs.

Même si le rapport d'expertise Ex&Co a également été utile à la solution du litige, ses frais resteront à charge des locataires au motif que l'initiative de l'expertise a été prise par les locataires à un moment

(avril/mai) où ils n'avaient pas averti les bailleurs de la persévérance des moisissures.

La demande à titre de frais est partant fondée à hauteur de 228,15.- euros.

- quant au remboursement de la garantie bancaire

Les locataires demandent également le remboursement de la garantie bancaire actionnée (voir certificat de la banque, pièce 17 de Maître Wagner) de 6.720.- euros.

Les bailleurs ne s'opposent pas à cette demande qui est fondée.

Les locataires ont demandé de déclarer « *illégale la garantie bancaire sur 4 mois* ».

S'il est vrai que l'article 5 de la loi du 21 septembre 2006 telle que modifiée prévoit que la garantie locative peut au plus être constituée de trois mois de loyers et que toute clause contraire est réputée nulle, le tribunal constate qu'en l'occurrence cette demande de voir constater l'illégalité a été formulée le 7 septembre 2017, époque où le contrat entre parties se trouvait déjà résilié. Cette demande est partant sans objet.

Enfin, les bailleurs réclament encore les frais de réparation de certains dégâts locatifs.

- quant aux dégâts locatifs

Le détail de cette demande reconventionnelle de **C.)** et **D.)** se lit comme suit :

Facture SOC.2.)	39.- euros
Facture SOC.1.) du 18.01.2017	320.- euros
Facture SOC.1.) du 24.02.2017	348,89.- euros
Facture SOC.3.)	114,02.- euros
Facture SOC.4.)	137.- euros
Facture SOC.5.)	936,00.- euros
Total	1.894,91.- euros

Au vu des développements qui précèdent (sous le premier tiret) quant à l'absence de manquement des locataires dans le cadre de l'apparition des moisissures, la demande de **C.)** et de **D.)** en paiement des frais de réfection du papier-peint du mur endommagé (facture **SOC.5.)**), des frais de la housse de canapé (facture **SOC.2.)**) et des frais d'intervention de l'installateur (2 factures **SOC.1.)**) est à rejeter.

Quant au montant de 137.- euros de la facture **SOC.4.)**, les locataires ont marqué leur accord à les prendre en charge.

Dans la mesure où la facture **SOC.3.)** met en compte une intervention au niveau de la pompe du lave-vaisselle, mais que le rapport de la remise des clés (voir pièce 6 de Maître Wagner) ne renseigne pas de réserves par rapport à ce désordre, cette intervention n'est pas à mettre à charge des locataires.

Il suit de ce qui précède que la demande reconventionnelle du chef de dégâts locatifs est fondée pour le montant de 137.- euros.

En conclusion des développements ci-avant, la demande principale de **A.)** et **B.)** est à déclarer fondée à hauteur du montant de 8.148,15.- euros (1.200.- + 228,15.- + 6.720.-).

La demande reconventionnelle de **C.)** et **D.)** est, quant à elle fondée pour le montant de 5.717.- euros (5.580.- + 137.-)

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre).

Les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

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

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

Par ces motifs :

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

d i t le bail entre parties résilié avec effet au 30 juin 2017 ;

d i t la demande principale en paiement dirigée par **A.)** et **B.)** contre **C.)** et **D.)** **f o n d é e** à hauteur du montant de 8.148,15.- euros ;

c o n d a m n e **C.)** et **D.)** à payer à **A.)** et **B.)** le montant de 8.148,15.- euros (huit mille cent quarante-huit euros et quinze cents) avec les intérêts légaux à parti du 7 septembre 2017, date de la demande en justice ;

d i t la demande à voir constater l'illégalité de la garantie bancaire sans objet ;

d i t la demande en paiement reconventionnelle dirigée par **C.)** et **D.)** contre **A.)** et **B.)** **f o n d é e** à hauteur de 5.717.- euros ;

c o n d a m n e **A.)** et **B.)** à payer à **C.)** et **D.)** le montant de 5.717.- euros (cinq mille sept cent dix-sept euros) avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice, 15 janvier 2018, jusqu'à solde ;

d é b o u t e les parties de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

c o n d a m n e **C.)** et **D.)** à la moitié des frais et dépens et **A.)** et **B.)** à l'autre moitié des frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.