

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2202/24  
L-BAIL-95/23

## Audience publique du 27 juin 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

1 ) **PERSONNE1.)**,

2 ) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

### parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Barbara TURAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1 ) **PERSONNE3.)**,

2 ) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **A-ADRESSE2.)**

### parties défenderesses

sub 1) et sub 2) représentés par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl, établie à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de

Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

## **F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 février 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 avril 2023.

Lors de la prédite audience, la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 juin 2023.

Lors de cette audience, les deux parties furent entendues en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 13 juillet 2023.

Suivant jugement no. 2177/23 du 13 juillet 2023, la continuation des débats fut fixée au 9 novembre 2023, ensuite refixée au 23 novembre 2023, ensuite refixée au 16 mai 2024.

A la prédite audience, Maître Barbara TURAN, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ et Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, en remplacement de Maître David GROSS, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl, 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,

## **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Les moyens et prétentions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal du 16 mai 2024, la mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a donné lecture d'une note de plaidoiries et a remis au Tribunal deux décomptes.

Ces pièces ont la teneur suivante :

« (fichiers) »

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore déclaré qu'ils entendaient limiter leurs demandes indemnitaires au 31 mai 2024.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Les moyens et prétentions de PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

A l'audience du Tribunal du 16 mai 2024, le mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) a maintenu les contestations initialement exprimées à l'audience du 15 juin 2023 en soulignant la réactivité dans le chef de ses mandants qui se verraient confrontés à un manque de coopération des parties adverses qui refuseraient toujours l'installation de déshumidificateurs.

En ordre subsidiaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à l'entérinement de l'expertise judiciaire réalisée par l'expert Fernand ZEUTZIUS et plus particulièrement quant au montant forfaitaire d'indemnisation retenu.

Ce forfait inclurait en effet tous les chefs de dommages invoqués par les parties demanderesses et toute la période de travaux de réfection, y compris des dommages futurs.

Encore plus subsidiairement, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) reprochent à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une attitude déloyale alors que ces derniers tenteraient d'obtenir une double indemnisation par le biais d'une affaire civile qui serait également pendante entre parties.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent ainsi d'enjoindre les parties demanderesses de verser tout acte de procédure relativement à cette procédure sur base de l'article 280 du Nouveau Code de Procédure civile.

En ce qui concerne le dommage moral réclamé, les parties défenderesses font valoir que celui-ci serait inclus dans le forfait indemnitaire établi par l'expert ZEUTZIUS. En ordre subsidiaire, le montant à allouer serait à réduire à de plus justes proportions.

Quant aux frais d'avocat réclamés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ceux-ci sont contestés alors qu'aucune faute dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne serait établie. En ordre subsidiaire, le montant à allouer serait à réduire à de plus justes proportions, le cas échéant en ayant recours à une taxation.

Les frais d'expertise seraient à supporter par la partie succombant ensemble avec les dépens.

La demande relative aux frais de nettoyage est contestée dans son principe et dans son quantum alors que le lien causal entre l'affaire en question et le dommage réclamé ne serait pas établi.

### **Appréciation**

Par un jugement numéro 2177/23 du 13 juillet 2023, le Tribunal de céans a nommé, avant tout autre progrès en cause l'expert Fernand ZEUTZIUS, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé, de :

1. *dresser un état des lieux relatif aux infiltrations d'eau, à l'humidité et aux moisissures affectant l'appartement ainsi que la cave pris en location par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) suivant contrat de bail du 12 mai 2011 sis au deuxième étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.),*
2. *déterminer les causes et les origines des infiltrations d'eau, de l'humidité et des moisissures affectant l'appartement et la cave,*
3. *proposer les mesures propres à y remédier, se prononcer sur le caractère urgent de ces mesures et en évaluer le coût ainsi que le délai de réalisation de ces travaux,*
4. *évaluer la moins-value locative / perte de jouissance subie par PERSONNE1.)*  
*PERSONNE1.) et Martine Christine BORDERIE épouse BALLAND du fait des infiltrations d'eau, de l'humidité et des moisissures affectant l'appartement ainsi que tout préjudice subi par ceux-ci. »*

Le rapport d'expertise en question a été déposé au greffe du Tribunal en date du 6 octobre 2023 et fut communiqué aux parties.

Ce rapport n'est pas critiqué par les parties en ce qui concerne les points 1, 2 et 3 de la mission d'expertise, mais il existe un désaccord entre les parties quant au quantum de la moins-value locative respectivement la perte de jouissance du fait des désordres constatés.

A titre, il y a lieu de souligner que le jugement rendu en cause le 13 juillet 2023 a retenu comme établis des problèmes d'infiltrations et d'humidité. Alors qu'il n'y a pas eu appel contre ce jugement, lesdits défauts sont établis à suffisance de droit.

Ensuite, l'expert a conclu comme suit au point 4 de la mission :

*« 4.évaluer la moins-value locative / perte de jouissance subie par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du fait des infiltrations d'eau, de l'humidité et des moisissures affectant l'appartement ainsi que tout préjudice subi par ceux-ci.*

*L'expert soussigné estime qu'il y a effectivement lieu d'attribuer une moins-value aux locataires qui étaient / sont obligés de subir des inconvénients à cause du chantier voisin avec les infiltrations en provenance de ce chantier, mais également pour le déplacement de meubles, le nettoyage du moisis, les tracas d'un futur chantier à l'intérieur de l'appartement et dans le garage y compris un hébergement ailleurs. L'expert est d'avis qu'un montant forfaitaire de 8.330,00.- € serait de bon aloi. »*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent actuellement qu'il n'y aurait pas lieu à se limiter à cette somme forfaitaire retenue par l'expert alors que celle-ci ne tiendrait pas compte de l'intégralité des dommages causés.

Pour mémoire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été d'accord à l'audience du Tribunal de fixer la fin des travaux de réfection dans leur appartement et partant la fin de leurs prétentions y relatifs au 31 mai 2024.

Il y a lieu de rappeler que les conclusions des experts judiciaires n'ont qu'une valeur consultative et que les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. Toutefois, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause.

Ainsi, le juge ne suivra pas l'avis des experts judiciaires s'il résulte d'éléments de preuve objectifs produits par les parties que les experts n'ont pas rempli leur mission avec diligence, impartialité et dans le respect du principe du contradictoire, respectivement que leurs conclusions sont erronées.

En l'espèce, et comme cela a été précisé ci-dessus, la partie technique du rapport d'expertise n'est aucunement critiquée par les parties au litige, seule la partie indemnitaire étant discutée.

Il résulte cependant des conclusions de l'expert ZEUTZIUS qu'il a pris en considération tant l'indemnisation de la moins-value locative, que les frais de relocation (« hébergement ailleurs ») et le préjudice moral (« inconvénients à cause du chantier voisin »).

Ainsi, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de prouver pour quels motifs le Tribunal ne devrait pas entériner le rapport d'expertise quant à la moins-value locative respectivement la perte de jouissance.

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant au remboursement des loyers et des avances sur charges et du chef de préjudice moral pour le montant retenu par l'expert, à savoir 8.330,00 euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont partant condamnés à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **8.330,00 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 20 février 2023, jusqu'à solde.

#### Quant aux frais d'avocat

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent encore à l'allocation d'une indemnité à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix de la partie demanderesse de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont la partie demanderesse doit seule supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement des frais et honoraires d'avocats **non-fondée**.

#### Quant aux frais de nettoyage

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à des frais de nettoyage à hauteur de 2.190,24 euros sur base d'un devis CLEANIX du 6 mai 2024.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent cette demande dans son principe et dans son quantum.

Il y a lieu de relever à cet égard que le contrat judiciaire est formé entre parties par l'exploit introductif d'instance qui fixe la qualité des parties, l'objet et la cause de la demande.

C'est partant l'acte introductif d'instance qui saisit le juge et qui noue entre parties le contrat judiciaire. L'action une fois introduite, il n'est pas possible à une partie de la remplacer par une autre différente, soit en son objet, soit en sa cause, sauf accord des parties. Cette modification du contrat judiciaire doit être déclarée irrecevable, à défaut d'accord entre parties, sans qu'il faille analyser le fondement de la nouvelle cause indiquée.

En l'espèce, il y a lieu de relever que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'a pas été formulée dans la requête introductive et a été présentée pour la première fois à l'audience du Tribunal du 16 mai 2024.

Par conséquent, il y a lieu de qualifier cette demande de nouvelle et partant de la déclarer **irrecevable**.

#### Quant aux demandes accessoires

- Les indemnités de procédure

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer fondée et justifiée à concurrence de 1.000 euros

Toujours eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer **non-fondée**.

- Les dépens

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, les frais (y compris ceux de l'expertise judiciaire) sont à charge des parties défenderesses.

- L'exécution provisoire

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* ».

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 que celle-ci est à rejeter.

### **Par ces motifs :**

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

**statuant** en continuation du jugement numéro 2177/23 rendu en date du 13 juillet 2023 par le Tribunal de céans ;

**donne acte** à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils limitent leurs demandes indemnitaires au 31 mai 2024 et de leur demande nouvelle relative aux frais de nettoyage ;

**déclare fondée et justifiée** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant au remboursement des loyers et des avances sur charges et du chef de préjudice moral pour le montant de 8.330,00 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **8.330,00 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 20 février 2023, jusqu'à solde ;

**dit non-fondée** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement des frais et honoraires d'avocat ;

**déclare irrecevable** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation des frais de nettoyage ;

**déclare fondée et justifiée** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 1.000 euros ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **1.000 euros** ;

**dit non-fondée** la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de l'instance ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière