

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2455/24
L-BAIL-3/24

Audience publique extraordinaire du 11 juillet 2024

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

dans la cause

e n t r e

l'association sans but lucratif **SOCIETE1.) ASBL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Samuel BECHATA, 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 8 janvier 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 6 février 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Samuel BECHATA se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 mars 2024. Par la suite, l'affaire fut refixée au 27 mars 2024 et ensuite au 26 juin 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Alain BINGEN et Maître Samuel BECHATA furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 8 janvier 2024, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, aux fins de voir constater qu'il est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.), et s'entendre condamner à déguerpir des lieux occupés sans droit dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

La partie requérante sollicite encore la fixation du montant de l'indemnité d'occupation à 1.000.- EUR ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens.

Les faits

Suivant contrat de mise à disposition, l'association sans but lucratif SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE2.) moyennant une indemnité d'occupation mensuelle de 700,00.-EUR ainsi que des avances sur charges de 270,00.- EUR.

Selon le point 1 dudit contrat, le droit d'utilisation court à partir du 1^{er} août 2023 jusqu'au 31 décembre 2023.

Il est encore constant en cause qu'à ce jour, la partie défenderesse et les membres de sa famille se maintiennent encore dans le logement précité.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A titre reconventionnel, la partie défenderesse demande une indemnisation pour trouble de jouissance équivalente « à la valeur des loyers » versés d'août 2023 à juin 2024, soit (700 x 11 mois) 7.700.- EUR ainsi qu'une indemnisation du « préjudice de santé » étant donné que l'état du logement lui a causé des pathologies respiratoires (asthme) liées aux désordres affectant le logement qu'elle évalue à la somme totale 5.000.- EUR.

En outre, PERSONNE1.) réclame encore une indemnité pour préjudice moral « du fait de vivre dans un logement insalubre » qu'il estime à 2.000.- EUR.

La partie défenderesse demande encore un délai aussi large que possible au déguerpissement. Elle expose vouloir rester avec sa famille dans le logement en question faute de mieux afin de ne pas se retrouver à la rue, malgré le fait que l'appartement est affecté de graves désordres.

Finalement, elle sollicite encore la condamnation de la partie requérante à lui payer une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- EUR.

A l'appui de ses demandes, elle fait valoir que la partie requérante n'aurait pas mis à sa disposition un logement adéquat, étant donné que ce dernier était affecté de problèmes d'humidité et qu'il y avait des moisissures à l'intérieur sur les murs.

Elle verse à ce titre un constat de la société SOCIETE2.) du 29 novembre 2023 constatant un problème d'humidité au sein du logement occupé par elle et les membres de sa famille. Aux termes de ce constat il est retenu

que : « *l'humidité ne date pas d'aujourd'hui, c'est une humidité de longue date* ».

Elle produit encore une expertise unilatérale effectuée en date du 21 décembre 2023 réalisée par SOCIETE3.) aux termes de laquelle il est retenu que : « *Lors de ma visite j'ai pu constater des traces d'humidité et de moisissures au niveau des pièces chambre à coucher parentale, chambre à coucher enfants, salon, cuisine et salle de bain.*

Au niveau de la cuisine, j'ai pu constater de la moisissure présente à l'intérieur des placards ainsi qu'au niveau de la salle de bain, de la moisissure sur le carrelage existant. Ce qui prouve l'importance de l'humidité dans ce logement.

Mais également, la présence de condensation sur plusieurs fenêtres de différentes pièces du logement.

Les murs sont contaminés par la moisissure, ainsi que certains plafonds [...]

La présence de cette forte moisissure et condensation, provient de murs trop isolés ou mal isolé, les petits murs peuvent également créer des chocs thermiques et ce malgré une aération quotidienne des pièces, dès que les fenêtres sont fermées, le processus de condensation reprend et la moisissure déjà fortement présente reprend de même.

Dans ce cas, le locataire n'est nullement responsable et mis en cause et, de rappeler que la présence de moisissure est fortement toxique pour la santé, d'autant plus pour les enfants en bas âges. »

En outre, elle produit encore quatre certificats médicaux tous datés du 22 décembre 2023, établis en son nom et celui de ses enfants, attestant de troubles de nature respiratoire vraisemblablement dus à l'exposition à des moisissures au sein du logement familial.

SOCIETE1.)

A l'audience du 26 juin 2024, la requérante a diminué le montant de sa demande en allocation d'indemnité d'occupation à la somme de 970.-EUR.

Il échet de lui en donner acte.

Quant aux demandes adverses, elle les conteste tant dans leur principe que dans leur quantum et fait valoir que le locataire serait en réalité à l'origine des désordres au sein du logement qu'il occupe avec sa famille.

La demande en remboursement d'indemnité d'occupation serait à déclarer irrecevable, étant donné que la partie défenderesse serait occupante sans droit ni titre et ne pourrait pas bénéficier des dispositions de la loi de 2006 du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

A titre subsidiaire, elle fait encore valoir que la preuve des préjudices pécuniaires ne serait pas rapportée en l'espèce par la partie défenderesse.

Concernant le délai de déguerpissement, elle fait valoir que depuis le dépôt de la requête, la partie défenderesse a encore pu bénéficier pendant 6 mois du logement en cause et que dès lors le délai de déguerpissement à accorder ne saurait dépasser un mois.

Appréciation

Les demandes principales de l'association sans but lucratif SOCIETE1.), introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

1. Quant à la demande en déguerpissement

A titre liminaire, il y a lieu de constater que le contrat signé le 7 août 2023 ne tombe pas sous le champ d'application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, alors que ledit contrat est à qualifier de convention d'occupation précaire.

Le tribunal constate que le contrat du 7 août 2023 est arrivé à son échéance en date du 31 décembre 2023 et que le défendeur est à qualifier à partir du 1^{er} janvier 2024 d'occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.).

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande en déguerpissement du défendeur.

Dans la mesure où PERSONNE1.) et les membres de sa famille ont pu bénéficier du logement mis à leur disposition pendant encore six mois, et compte tenu de l'absence d'efforts sérieux entrepris afin de se reloger, étant donné que seule une demande adressée en date du 22 janvier 2024 au SOCIETE4.) et une seconde à l'attention de l'SOCIETE5.) afin d'obtenir un logement social figurent au dossier, il ne paraît pas justifié de leur accorder un délai de déguerpissement supérieur à un mois à partir de la notification du présent jugement.

2. Quant à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation

Il est de principe que si le locataire continue d'occuper les lieux après la résolution du bail ou d'un contrat de mise à disposition, 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.

PERSONNE1.) étant occupant sans droit ni titre depuis le 1^{er} janvier 2024, SOCIETE1.) peut valablement prétendre au paiement d'une indemnité d'occupation à partir de cette date jusqu'à la date du déguerpissement.

En ce qui concerne le montant à allouer à titre d'indemnité d'occupation, il y a lieu de préciser que l'indemnité due de ce chef trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

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 sans les charges, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur. (Le contrat de bail en droit luxembourgeois, Lex Thielen édition 2020, p 188)

En l'espèce, il est constant en cause que la requérante est une association sans but lucratif oeuvrant dans le domaine caritatif, notamment afin d'aider des personnes démunies à trouver un logement. Il en va de soi que le montant des indemnités d'occupation sollicitées pour la mise à disposition d'un logement se trouvent bien en dessous des prix du marché de l'immobilier.

Au vu de ce qui précède et à défaut d'autres éléments, tout en tenant compte de la situation précaire de la partie défenderesse, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 700,- EUR.

3. Quant aux demandes reconventionnelles

La demande pour trouble de jouissance est à déclarer recevable pour se baser sur les articles 1719 du Code civil et suivants afférant au louage d'ouvrage.

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit 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 laquelle elle a été louée,
3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le bailleur ne répond cependant pas des fautes du locataire.

Aux termes de l'article 1720 du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée. Cette obligation découle directement du contrat de bail dont l'objet est précisément la jouissance de la chose. La garantie de la jouissance paisible a en effet pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des obligations légales des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Yvette Merchiers, Le bail en général no 181).

Lorsque l'exécution en nature n'est plus possible, il y a lieu à exécution par équivalent : c'est-à-dire condamnation à des dommages et intérêts pour le préjudice encouru par le preneur suite au trouble causé par le bailleur (cf. Yvette Merchiers, op. citée no 196).

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués.

Il s'en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance.

La garantie de la jouissance paisible impose en premier lieu au bailleur l'obligation de s'abstenir de tout fait personnel qui créerait pour le preneur

un trouble de jouissance de la chose louée, telle qu'elle existait au moment du contrat (cf. Henri de Page: Les principaux contrats, t. 4, no 605).

De l'autre côté, l'obligation d'user en bon père de famille de l'immeuble loué oblige le locataire, gardien du bien loué, d'avertir sans retard le bailleur des réparations à effectuer à l'immeuble loué, respectivement des dégradations y survenues. Le locataire, gardien du bien loué, dès qu'il lui est délivré, lui en assure la jouissance, usant de la chose pour son compte il la conserve sous sa surveillance, sa direction et son contrôle.

Le preneur qui invoque la garantie des vices doit prouver l'existence de ceux-ci à la base du dommage causé.

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 : Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, no 93).

Il est constant en cause et non contesté que PERSONNE1.) occupe le logement litigieux depuis le 7 août 2023.

Aucun état des lieux d'entrée n'a été effectué en l'espèce. Or, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et il doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Selon les pièces versées en cause, PERSONNE1.) a fait procéder en date du 29 novembre 2023 à un constat par la société SOCIETE2.) des désordres affectant l'appartement lui mis à disposition par la requérante.

En date du 21 décembre 2023, la partie demanderesse sur reconvention a fait procéder à une expertise par SOCIETE3.) qui tout comme la société SOCIETE2.) a relevé un problème d'humidité.

Le tribunal constate que le défendeur n'a jamais convoqué l'association sans but lucratif SOCIETE1.) aux opérations d'expertises et ne l'a même pas informée.

D'ailleurs, parmi la farde de 10 pièces versée par le mandataire de la partie défenderesse ne figure aucun courrier adressé à la partie requérante afin de l'avertir de ce problème d'humidité et de moisissures.

PERSONNE1.), par le biais de son mandataire, n'a en outre que contacté en date du 3 décembre 2023 l'office social de la SOCIETE6.) pour dénoncer la problématique en question.

Pourtant, la société SOCIETE2.) a fait état dans son constat qu'il s'agit d'un problème de longue date.

Or, la partie défenderesse n'indique aucune date à laquelle les problèmes d'humidité sont apparus et aucune mise en demeure de l'association sans but lucratif SOCIETE1.) de remédier aux troubles en question ne figure au dossier.

Il en découle que la condition que le locataire doit avertir le bailleur n'est pas remplie en l'espèce, de sorte que le demandeur sur reconvention ne saurait prospérer dans sa demande.

Le poste de préjudice pour atteinte à la santé est également à rejeter pour faire partie des conséquences du trouble de jouissance que la partie requérante n'a pas rapporté.

Il est de jurisprudence que le caractère réparable des troubles de jouissance comporte d'une part « *la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent.* » (La responsabilité civile, Georges RAVARANI, 3^{ème} édition, 2014, p. 1145).

Dans la mesure où la partie défenderesse sollicite encore réparation d'un préjudice moral « *du fait de vivre dans un logement insalubre* », celui-ci est à analyser en tant que tracasseries de toutes sortes engendrées par le trouble de jouissance dû à la présence d'humidité et de moisissures.

Etant donné, tel que développé précédemment, que la partie défenderesse a échoué à établir le trouble de jouissance dont elle se prévaut, il y a lieu de la débouter de sa demande en indemnisation de la composante morale de ce préjudice.

4. Quant aux demandes accessoires

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et il doit supporter les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

donne acte à l'association sans but lucratif SOCIETE1.) de la diminution de sa demande en fixation d'indemnité d'occupation;

reçoit la demande en la forme;

constate que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1^{er} janvier 2024;

déclare la demande en déguerpissement fondée ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sans droit avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec eux dans le délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** l'association sans but lucratif SOCIETE1.) ASBL à faire expulser PERSONNE1.) par la force publique et à mettre les meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la partie défenderesse, récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par PERSONNE1.) à la somme de 700.- EUR (sept cents) ;

déclare les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) recevables, mais non fondées ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière