

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2565/24
Dossier no. L-BAIL-785/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 15 JUILLET 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par Maître Patrice MBONYUMUTWA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

ADMINISTRATION COMMUNALE ADRESSE2.), établie à L-ADRESSE3.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat 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 et à Luxembourg en date du 14 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 4 janvier 2024.

Après plusieurs remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 juin 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, Maître Elias JEDIDI, en remplacement de Maître Patrice MBONYUMUTWA, qui se présenta pour PERSONNE2.) et Maître Maxime FLORIMOND, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, qui se présenta pour l'Administration communale ADRESSE2.), furent entendus en leur 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 SUIVIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 18 juin 2019, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2019 jusqu'au 30 avril 2024, l'Administration communale ADRESSE2.) a mis à disposition de PERSONNE2.) un appartement avec garage extérieur sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque d'une indemnité d'occupation fixée à 216,29 euros et contre paiement d'une avance pour frais locatifs de 200 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée en date du 14 novembre 2023, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de l'Administration communale ADRESSE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 4.614,43 euros à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 4 octobre 2023, sinon à partir de la requête, jusqu'à solde ;
- voir encore principalement condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 3.614,43 euros à titre d'indemnisation de la perte résultant de vices ou défauts de la chose louée, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 4 octobre 2023, sinon à partir de la requête, jusqu'à solde ;
- voir subsidiairement condamner la partie défenderesse à diminuer rétroactivement le prix du bail à 3.472,77 euros ;
- voir condamner en outre la partie défenderesse à diminuer les avances mensuelles sur charges relatives aux frais de chauffage de l'appartement de la requérante à hauteur de 800 euros ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 785/23.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la partie requérante fait valoir qu'il ressort des décomptes individuels de chauffage que les frais de chauffage de l'appartement pris en location sont démesurés représentant près d'un 1/5 de ceux de l'immeuble entier de 16 logements. Elle aurait donc recouru aux services de l'expert PERSONNE3.) pour établir un rapport complet de la consommation énergétique de son appartement. Le susdit expert aurait conclu dans son rapport daté du 5 octobre 2023 que l'immeuble dans lequel est situé l'appartement occupé par la partie requérante peut quant à son ratio énergétique être assimilé à la classe C et que l'appartement peut être assimilé à la classe F. L'expert expliquerait ce mauvais ratio par la localisation de l'appartement au rez-de-chaussée sur une dalle de garages et de caves non isolée. Nonobstant réclamations de la part de la partie requérante, la partie défenderesse n'aurait jamais procédé à la réparation ou au remplacement du chauffage vétuste de l'appartement. La partie requérante réclame dès lors la condamnation de la partie défenderesse à lui payer des dommages et intérêts de l'ordre de 3.614,43 euros correspondant au différentiel entre sa part raisonnable des frais de chauffage de l'immeuble entier, soit le seizième, $[(9.826,02 + 5.037,83 + 12.679,83) \% 16 = 1.721,47]$ et dont elle a dû effectivement s'acquitter pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2022 $(1.865,95 + 1,178,59 + 2.291,36 = 5.335,90)$ pour inexécution de ses obligations découlant des articles 1719 et 1720 du Code civil. Compte tenu du stress et des angoisses lui causés, elle sollicite encore indemnisation de son préjudice moral à concurrence de la somme de 1.000 euros. Elle réclame en outre indemnisation de la perte de jouissance de la chose louée sur base de l'article 1721 du Code civil. Elle explique à cet effet que dans la mesure où le preneur peut raisonnablement s'attendre d'un logement qu'il le protège du froid et que cette protection est consubstantielle au logement même, le fait d'en être privé constitue une atteinte à la jouissance normale de la chose. Au surplus, l'inconfort particulier dans lequel la partie requérante se trouverait lorsqu'on le considère dans son ensemble serait d'une importance telle qu'on ne saurait contester l'existence d'un important trouble à la jouissance normale et complète de la chose. Tant l'absence d'isolation de la dalle sur laquelle se trouve l'appartement que le mauvais fonctionnement du chauffage seraient constitutifs de vices ou défauts au sens de l'article 1721 du Code civil, qui se répercutent sur la facture de la requérante ainsi que sur son bien-être. Partant, il y aurait lieu de considérer le fort désagrément dont la partie requérante fait état et le surplus de charges relatives aux frais de chauffage dont elle doit s'acquitter comme des pertes que la commune doit indemniser sur base du prédit article. Aussi, compte tenu tant de la perte considérable de jouissance et des montants démesurés qu'on lui réclame au titre de frais de chauffage, la requérante estime qu'elle est en droit de réclamer la somme correspondant aux différentiels entre sa part

raisonnable des frais de chauffage de l'immeuble, soit le seizième, et celle dont elle a dû effectivement s'acquitter pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2022, soit un montant total de 3.614,43 euros. Subsidiairement, en application de l'article 1722 du Code civil, elle réclame une diminution rétroactive du prix du bail de 90 % pour les trois mois les plus froids de chaque année, à savoir ceux de décembre, janvier et février, depuis la prise d'effet du contrat de bail jusqu'à la requête en raison de la privation de jouissance qui résulte des dysfonctionnements répétitifs du système de chauffage, ce qui équivaut à un total de 3.472,77 euros, se décomposant comme suit :

- pour la période du 1^{er} mai 2022 au 30 avril 2023 : $(3 \times 404,87 \text{ euros}) \times 0,90$, soit 1.093,14 euros,
- pour la période du 1^{er} mai 2021 au 30 avril 2022 : $(3 \times 368,39 \text{ euros}) \times 0,90$, soit 994,65 euros,
- pour la période du 1^{er} mai 2020 au 30 avril 2021 : $(3 \times 296,67 \text{ euros}) \times 0,90$, soit 801 euros,
- pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 avril 2020 : $(3 \times 216,29 \text{ euros}) \times 0,90$, soit 583,98 euros.

Finalement en application de l'article 1134 du Code civil, la partie requérante fait valoir que le bailleur doit faire preuve de modération lorsqu'il réclame à son preneur le paiement de lourds frais de chauffage, alors que ces derniers se trouveraient être disproportionnés au regard de sa consommation réelle, sinon du fait d'une mauvaise isolation spécifique à l'appartement occupé et inéquitables par rapport au montant de ceux dont doivent s'acquitter les locataires du même immeuble. A cela s'ajoute un contexte particulièrement défavorable pour la partie requérante, à savoir la flambée des prix de l'énergie dont elle supporte seule les conséquences dommageables. En vertu du principe d'exécution de bonne foi, la requérante sollicite dès lors qu'il soit procédé à la diminution de la moitié des avances mensuelles sur charges relatives aux frais de chauffage devant être versées du jour de la présente à l'expiration du contrat de bail, le 30 juin 2024. Pour la période du mois de novembre 2023 au mois de juin 2024 inclus, elle sollicite la condamnation de la partie défenderesse à lui payer le montant de 800 euros $[(8 \times 200 \text{ euros}) \times 0,50]$.

L'Administration communale ADRESSE2.) soulève in limine litis l'incompétence du tribunal de céans ainsi que l'irrecevabilité de la demande en contestant l'existence d'un contrat de bail entre parties. Il s'agirait d'un prêt à usage dès lors que le loyer serait symbolique. Il n'y aurait pas de contrepartie réelle. Le tribunal de céans ne serait dès lors pas compétent pour toiser la demande qui aurait en plus dû être introduite par voie de citation. Quant au fond, elle estime que les articles 1719 à 1722 du Code civil ne sont pas applicables au présent litige. Elle reproche ensuite à la partie requérante d'user des lieux occupés d'une manière à engendrer d'importants frais de chauffage. Elle conteste la valeur probante du rapport d'expertise sur lequel s'appuie la partie requérante. L'expert se baserait sur la consommation réelle de PERSONNE2.) pour fixer la classe énergétique. L'analyse faite par

l'expert serait très potestative. Chaque lot dans l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement occupé par PERSONNE2.) aurait un compteur individuel. L'expert n'aurait pas mesuré la température à l'intérieur de l'appartement. Pour l'établissement du décompte, la consommation réelle de PERSONNE2.) serait prise en considération. Les calculs adverses pour réclamer des dommages et intérêts ne seraient pas compréhensibles et seraient dénués de sens. Ils ne seraient aucunement justifiés. Les demandes adverses seraient donc à dire non fondées sur toutes les bases invoquées en l'absence d'éléments probants.

La partie requérante fait répliquer que le contrat conclu par les parties est soumis aux dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. La partie défenderesse reconnaît dans son courrier du 18 juin 2021 qu'il y a un problème au niveau du chauffage.

D. L'appréciation du Tribunal :

Suivant l'article 1875 du Code civil, le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.

Le prêt à usage ou commodat suppose la gratuité de la mise à disposition.

En l'espèce, il résulte des pièces versées que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 18 juin 2019, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2019 jusqu'au 30 avril 2024, l'Administration communale ADRESSE2.) a mis à disposition de PERSONNE2.) un appartement avec garage extérieur sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque d'une indemnité d'occupation fixée à 216,29 euros qui est calculée suivant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et qui sera adaptée chaque année et contre paiement d'une avance pour frais locatifs de 200 euros.

Il est donc incontestable que PERSONNE2.) occupe les lieux contre le paiement régulier d'une somme d'argent qui sera adaptée chaque année. Le montant payé ne correspond pas à un loyer symbolique mais s'inscrit dans un cadre d'objectif d'aide sociale au logement. Il résulte du contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 18 juin 2019 que la mise à disposition du logement va de pair avec un encadrement de l'Office Social et que le locataire s'engage à signer une convention de collaboration avec l'Office Social pour la durée de la mise à disposition fixée dans le contrat.

Il découle de tous ces éléments que la qualification de prêt à usage est à écarter.

Il y a ensuite lieu de noter que depuis la modification de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation par la loi du 5 août 2015, le juge de paix est compétent pour

connaître des litiges concernant des logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement (article 1§3g). Par contre, seules les dispositions du chapitre V de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation sont applicables (à savoir les dispositions concernant le règlement des litiges relatives notamment à la compétence du juge de paix et à l'introduction de la demande par voie de requête) à l'exclusion des autres dispositions de cette loi.

Il en découle que le tribunal de céans est compétent pour toiser la demande de PERSONNE2.) et la demande de cette dernière a été valablement introduite par voie de requête.

La demande de PERSONNE2.) n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il convient de rappeler que suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement conclu en date du 18 juin 2019, ayant pris effet le 1^{er} juillet 2019 jusqu'au 30 avril 2024, l'Administration communale ADRESSE2.) a mis à disposition de PERSONNE2.) un appartement avec garage extérieur sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque d'une indemnité d'occupation fixée à 216,29 euros qui est calculée suivant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et qui sera adaptée chaque année et contre paiement d'une avance pour frais locatifs de 200 euros. Il ressort encore des termes de ce contrat que pendant la durée de la mise à disposition, les réparations seront à charge, soit du preneur, soit du propriétaire, suivant les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le libellé de cette clause contractuelle permet de retenir qu'il est de la volonté des parties de voir appliquer à leur rapport contractuel les dispositions légales en vigueur concernant les réparations à effectuer en matière de bail à loyer, à savoir les articles 1719, 1720, 1721 et 1722 du Code civil.

a) L'allocation de dommages et intérêts sur base des articles 1719 et 1721 du Code civil

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée,

d'entretenir cette chose 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.

En vertu de l'article 1720 du même code, 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.

Par réparations nécessaires au sens de l'article 1720 du Code civil, il faut entendre tous travaux et réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Sont nécessaires les réparations de nature à éviter des troubles de jouissance ; celles indispensables à l'exploitation de l'immeuble et de ses dépendances, conformément à leur destination.

En l'espèce, PERSONNE2.) fait exposer que la déperdition de chaleur provient d'un défaut d'isolation de l'appartement ainsi que d'un mauvais fonctionnement du chauffage.

Afin de prouver sa version des faits, elle renvoie aux conclusions d'un rapport unilatéral établi à sa demande par l'expert PERSONNE3.) en date du 5 octobre 2023 qui a visité l'appartement en présence de PERSONNE2.) et qui conclut que la société SOCIETE1.) devrait fournir des éclaircissements concernant le coefficient de 2,5 pour calculer les consommations d'énergie pour chauffer l'eau, les frais directs des utilisateurs, les 90,25m² de l'appartement de PERSONNE2.) et les 10 % des frais de base. Il indique ensuite que l'immeuble dans lequel PERSONNE2.) occupe l'appartement aurait une classe énergétique C et que l'appartement aurait une classe énergétique F. Il souligne que ses résultats sont théoriques mais montrent une tendance. Il conclut ensuite que l'appartement occupé par PERSONNE2.) subit les effets négatifs de sa localisation au rez-de-chaussée sur la dalle de garages et caves non isolée. Il estime qu'il y a donc lieu d'intégrer un coefficient de pondération pour assurer une certaine équité ou améliorer l'isolation de l'appartement. Le rapport de thermographie montre les déperditions de l'appartement de PERSONNE2.), essentiellement lié aux pieds des murs : façade, dalle de cave et déperdition vers les caves, garages.

L'expertise officieuse, même si elle ne peut avoir valeur d'expertise judiciaire, peut être produite aux débats judiciaires, à condition que la règle du contradictoire ait été respectée. La contradiction suppose que l'expertise ait été communiquée auparavant à toutes les parties, comme les autres documents de la cause. L'essentiel est que les parties aient été à même de discuter contradictoirement des informations communiquées au juge.

Dans le cas où l'expertise officieuse a été régulièrement communiquée et a fait l'objet d'un débat contradictoire, les juges, qui ne sont pas obligés de suivre les conclusions de l'expertise, peuvent néanmoins y puiser leurs convictions.

Le juge ne peut utiliser ces expertises qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier.

En l'espèce, il échet de constater que d'une part le susdit rapport faisant l'objet de contestations de la part de l'Administration communale ADRESSE2.) ne contient que des théories ainsi que des recommandations de la part de l'expert et que d'autre part il n'est corroboré par aucun autre élément objectif du dossier.

En effet, les correspondances figurant dans le dossier émanant de l'Office Social, de My Energy, du médiateur et de la Commune ne contiennent également que des hypothèses et théories.

Il convient ensuite d'ajouter qu'en 2021 le système de chauffage a été remplacé dans l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement occupé par PERSONNE2.) et que les décomptes portant sur les frais de chauffage sont établis en fonction de la consommation réelle de PERSONNE2.).

Il découle de tous ces éléments que PERSONNE2.) n'établit pas que l'Administration communale ADRESSE2.) ait violé ses obligations résultant des articles 1719 et 1720 du Code civil et sa demande en octroi de dommages et intérêts d'un montant de 3.614,43 euros, évaluation qui n'est d'ailleurs pas compréhensible, et en indemnisation de son préjudice moral est à dire non fondée.

b) L'indemnisation de la perte de jouissance sur base de l'article 1721, alinéa 1^{er} du Code civil

Suivant 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'indemnisation.

Il y a vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. 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, est un vice. Il n'y a pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons et de vétusté ou de défaut d'entretien. Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. Le bailleur ne répond cependant pas

du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

Au vu des développements précédemment faits quant à l'absence de caractère probant du rapport d'expertise et de l'échange de correspondance versés en cause, il échet de retenir que PERSONNE2.) n'apporte pas la preuve d'un vice ou défaut affectant l'appartement et en conséquence d'une perte de jouissance dans son chef. Sa demande en paiement de la somme de 3.614,43 euros est donc à dire non fondée.

c) La diminution rétroactive du bail sur base de l'article 1722 du Code civil

L'article 1722 du Code civil dispose que si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Au vu des développements précédents quant à l'absence de caractère probant du rapport d'expertise et de l'échange de correspondance versés en cause, il échet de constater que PERSONNE2.) n'apporte pas la preuve d'une perte de la chose ni totale ni partielle, de sorte qu'elle ne saurait prétendre à une indemnité de 3.472,77 euros au titre de la diminution rétroactive de l'indemnité réclamée par l'Administration communale ADRESSE2.) pour l'occupation de l'appartement.

d) La diminution des charges relatives aux frais de chauffage

Suivant l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Un comportement de bonne foi dans l'exécution contractuelle impose aux parties de se comporter loyalement.

Il convient de rappeler que le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire, l'obligation essentielle du locataire consistant dans le paiement du loyer aux termes convenus.

En l'absence de la moindre preuve quant à ses dires relatifs au dysfonctionnement du chauffage et à l'absence d'isolation de l'appartement, PERSONNE2.) n'établit pas que l'Administration communale ADRESSE2.) ait violé l'obligation de bonne foi pesant sur elle en continuant à exiger le paiement des frais de chauffage calculés sur la consommation réelle.

La demande de PERSONNE2.) tendant à voir diminuer les avances mensuelles sur charges relatives aux frais de chauffage de l'appartement et en paiement de la somme de 800 euros est à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros est à dire non fondée.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE2.).

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public, statuant contradictoirement et en premier ressort,

se déclare compétent pour connaître de la demande,

la dit recevable, mais non fondée sur toutes les bases légales invoquées,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA