

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4130/24
du 23.12.2024

Dossier n° L-BAIL-536/24

Audience publique du vingt-trois décembre deux mille vingt-quatre

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

dans la cause entre

PERSONNE1.),

ayant été domicilié à L-ADRESSE1.), rayé de fait de cette adresse, élisant domicile en l'étude de Maître Laurent LIMPACH pour les besoins de la notification du jugement,

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur opposition,
partie défenderesse sur reconvention,

étant représenté par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure, et comparant à l'audience, par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu et qui occupera,

et

PERSONNE2.) et

PERSONNE3.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.),

parties défenderesses originaires,
parties demanderesse sur opposition,
parties demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu entre parties le 13 septembre 2024, inscrit au répertoire (fiscal) sous le numéro 2789/24.

Maître Cathy ARENDT ayant relevé opposition contre le jugement précité du 13 septembre 2024 par requête déposée au greffe du tribunal de céans en date du 26 septembre 2024, l'affaire fut reproduite à l'audience publique du lundi, 4 novembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 décembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse originaire, défenderesse sur opposition et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), étant représenté par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu et qui occupera, comparut à l'audience par Maître Laurent LIMPACH précité, tandis que les parties défenderesses originaires, demanderesses sur opposition et demanderesses sur reconvention, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), comparurent par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Faits constants

Par contrat de bail du 10 octobre 2023 avec effet au 1^{er} décembre 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une maison sise à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 100.- euros, soit au total 2.100.- euros par mois.

Procédure et prétentions des parties

Par requête déposée le 22 juillet 2024 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 2.100.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir de l'échéance des loyers, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail ;
- voir ordonner le déguerpissement des défendeurs dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner les défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner les défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, aux frais et dépens de l'instance ; et
- voir ordonner l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire.

A l'audience des plaidoiries du 9 septembre 2024, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en condamnation du loyer et de l'avance sur charge des mois d'août 2024 et septembre 2024, soit du montant de 4.200.- euros, pour porter sa demande en condamnation au titre des loyers et avances sur charges au montant total de 6.300.- euros.

Par jugement n° 2789/24 du 13 septembre 2024 (rôle n° L-BAIL-536/24) rendu par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), le tribunal de paix de céans a retenu en ces termes :

« reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

dit la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges recevable et fondée pour le montant réclamé de 6.300.- euros ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.300.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 2.100.- euros à partir du 22 juillet 2024 et sur le montant de 4.200.- euros à partir du 9 septembre 2024, le tout jusqu'à solde ;

prononce la résiliation du bail entre parties pour non-paiement des loyers et avances sur charges ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin autorise PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit la demande en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 300.- euros et en déboute pour le surplus ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE1.) le montant de 300.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement aux frais et dépens de l'instance. »

Par requête déposée le 26 septembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont formé opposition contre le jugement précité, leur notifié en date du 16 septembre 2024, et demandent à :

- voir rétracter le jugement entrepris ;
- voir déclarer la demande d'PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers non fondée ;
- voir déclarer la demande d'PERSONNE1.) en résiliation judiciaire du bail non fondée ;
- voir déclarer la demande d'PERSONNE1.) en déguerpissement non fondée ;
- voir déclarer que les demandes d'PERSONNE1.) se heurtent à l'exception d'inexécution ;
- leur donner acte de leurs demandes reconventionnelles suivantes :
 - dire que le loyer sera réduit à un montant de 1.000.- euros par mois, sinon tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, depuis le mois de décembre 2023 jusqu'au jour où toutes les réparations complètes des défauts affectant l'immeuble auront été effectuées ;
 - condamner PERSONNE1.) au paiement des loyers trop payés depuis décembre 2023 ;
 - condamner PERSONNE1.) au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 5.000.- euros, sous réserve d'augmentation, pour les dégâts causés aux meubles et effets personnels des requérants suite aux moisissures et au fait que des égouts se déversent dans la maison, ainsi que pour les frais que les demandeurs sur opposition doivent exposer pour entreposer leurs affaires dans un garage pris en location ;
- pour autant que de besoin, voir nommer un expert avec la mission suivante :

- concilier les parties si faire se peut, sinon
 - constater dans un rapport écrit détaillé et motivé les différents problèmes affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), et notamment, mais non exclusivement les moisissures, les problèmes de canalisation, le défaut de fonctionnement du chauffage ;
 - déterminer les causes et origines de ces problèmes et les moyens de remise en état ;
 - déterminer le degré de défaut de jouissance des lieux loués depuis le mois de décembre 2023 à ce jour et fixer le montant de la réduction du loyer approprié pour compenser le défaut de jouissance ;
- voir débouter PERSONNE1.) se sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;
 - voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris à l'avance sur les frais d'expertise ; et
 - le voir condamnés à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de leur requête en opposition sur base des faits constants ci-avant énoncés, **PERSONNE2.) et PERSONNE3.)** font valoir que dès leur entrée en jouissance des lieux loués, plusieurs problèmes ont été constaté dans les lieux loués. Ainsi, de fortes moisissures seraient apparues dans plusieurs pièces de la maison et la qualité de l'air dans l'immeuble aurait été mauvaise au point que les objets dans la maison auraient commencé à moisir. Le garage n'aurait pas de porte et la toiture du garage ne serait pas étanche. Une partie des pierres recouvrant le sol du garage auraient été enlevées et n'auraient jamais été remises. Des cafards d'une grandeur de 2,5 cm seraient apparus immédiatement après l'entrée en jouissance. De l'eau provenant des égouts sortirait à certains endroits du mur provoquant des odeurs nauséabondes d'urine et de matières fécales obligeant les locataires à des nettoyages quotidiens. Lors de la recherche de la cause des remontées des égouts, de la terre aurait été enlevée devant la maison pour accéder au drainage, de sorte qu'il y aurait des trous. PERSONNE1.) aurait à un moment donné détaché une partie du tuyau de descente des eaux pluviales du raccordement à la canalisation, de sorte que l'eau se déverserait dans le jardin. Le jardin faisant partie des lieux loués se trouverait depuis le début de la location dans un état désastreux rendant toute jouissance impossible. Le chauffage serait défectueux.

Les demandeurs sur opposition font valoir avoir averti le bailleur, dès décembre 2023 jusqu'au mois de juillet 2024, à de multiples reprises tant verbalement que par des messages de texte des problèmes rencontrés. Par courriel du 29 avril 2024, les locataires auraient fait parvenir à leur bailleur une liste détaillée de leurs griefs, sans que ce dernier n'ait jugé opportun de procéder à une quelconque intervention, raison pour laquelle ils auraient décidé de suspendre le paiement des loyers dès le 1^{er} juillet 2024 dans la mesure où une jouissance des lieux ne leur était plus garantie.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent avoir menacé le bailleur et estiment que le passage cité par PERSONNE1.) à l'appui de sa requête serait sorti de son contexte.

Les demandeurs sur opposition renvoient dans ce contexte aux articles 1719 et 1720 du Code civil. Ils seraient donc légitimement en droit de se prévaloir de l'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil.

Ils réclament une réduction de loyer au montant de 1.000.- euros par mois depuis le mois de décembre 2023 jusqu'au jour où toutes les réparations complètes des défauts affectant l'immeuble auront été effectuées, la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement des loyers trop payés depuis décembre 2023 et sa condamnation au paiement de la somme de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour les dégâts causés aux meubles et effets personnels des requérants suite aux moisissures et au fait que des égouts se déversent dans la maison, ainsi que pour les frais que les demandeurs sur opposition doivent exposer pour entreposer leurs affaires dans un garage pris en location.

A l'audience des plaidoiries du 2 décembre 2024, les opposants font exposer qu'un mois après leur emménagement, les problèmes seraient apparus.

Ils renvoient à un courriel de réclamation du 31 décembre 2023 à l'attention d'PERSONNE1.) énonçant des problèmes de remontées d'eaux fécales et d'urine dans la toilette, le non-fonctionnement adéquat du chauffage, de l'humidité dans la maison, l'absence de porte de garage, un toit de garage non étanche et l'état catastrophique du jardin parsemé de détritrus.

Ils se réfèrent à la pièce 7 de Maître Cathy ARENDT correspondant à un échange de messages WhatsApp entre décembre 2023 et juin 2024 et plus particulièrement à un message d'PERSONNE1.) du 17 mars 2024 dans lequel le bailleur promet de s'occuper du carport et de l'humidité et des messages de ce dernier des 8 juin 2024 et 26 juin 2024 promettant de « *fix things* » au mois de juillet.

Ils se rapportent à un courriel par eux adressé le 26 avril 2024 à PERSONNE1.) énumérant les problèmes rencontrés dans la maison depuis le 1^{er} décembre 2023 et sollicitant des réparations à faire tant dans la maison qu'en dehors et réclamant indemnisation pour divers meubles et restitution de la garantie locative.

Les locataires contestent que les remontées de canalisation soient dues au fait de jeter des lingettes dans les toilettes et se réfèrent, pour appuyer leurs contestations, à une attestation testimoniale de leur voisin habitant la maison ADRESSE3.), PERSONNE4.). Ce dernier y confirmerait que les deux maisons accolées NUMERO2.) et NUMERO3.) présenteraient un labyrinthe de canalisations en-dessous de la maison, que le WC ferait un bruit étrange et qu'il ferait froid dans la maison.

Les locataires se plaignent encore que malgré l'engagement pris par leur bailleur d'équiper le carport d'une porte par message du 26 mars 2024 en ces termes « *the front door will be delivered* », le bailleur n'aurait rien entrepris.

Les locataires seraient depuis la prise en bail des lieux loués confrontés deux fois par semaine à des remontées d'eaux fécales et d'urine au rez-de-chaussée.

Ils expliquent devoir louer un garage à 225.- euros par mois auprès d'un autre bailleur, faute par PERSONNE1.) de faire installer une porte de garage. Ils produisent en pièce 4 de leur mandataire des photos relatives aux dégâts affectant le garage.

Leur pièce 24 prouverait le lieu et la date de prise de chaque photo prise et se trouvant dans leurs fardes de pièces.

L'humidité et les moisissures auraient causé des problèmes de santé à leurs enfants ainsi qu'à PERSONNE3.) documentés par des certificats médicaux.

Subsidiairement, les locataires formulent, outre leur offre de preuve par voie d'expertise pour déterminer les désordres affectant les lieux loués et notamment, mais non exclusivement les moisissures, les problèmes de canalisation, le défaut de fonctionnement du chauffage, d'en rechercher les causes et de déterminer le degré de défaut de jouissance des lieux loués depuis le mois de décembre 2023 à ce jour et fixer le montant de la réduction du loyer approprié pour compenser le défaut de jouissance, une offre de preuve par audition de témoins de la teneur suivante :

« 1) En date du 30.09.2024, sans préjudice de date exacte Madame PERSONNE3.) avait contacté l'entreprise SOCIETE1.) Sarl en vue de parler du problème d'humidité et des remontées d'eau usées dans la maison sise à ADRESSE4.).

Madame PERSONNE5.) a confirmé à Madame PERSONNE3.) que l'entreprise SOCIETE2.) était dans l'immeuble ADRESSE4.) en 2017 / 2018 pour une intervention en vue de nettoyer les tuyaux d'évacuation d'eau.

A cette occasion il a été constaté que les tuyaux en-dessous de la maison sont endommagés. L'entreprise SOCIETE1.) avait cependant uniquement reçu la mission du propriétaire de nettoyer mais non de réparer.

Comme les factures de l'entreprise SOCIETE1.) n'ont été réglées qu'après plusieurs rappels, cette entreprise a décidé de ne plus intervenir à l'adresse en question.

2) L'entreprise de chauffage SOCIETE3.) est intervenue pour l'entretien du chauffage dans la maison sise à ADRESSE4.) avant décembre 2023.

Au mois de septembre 2024, sans préjudice de date exacte la famille GROUPE1.) a contacté l'entreprise de chauffage SOCIETE3.) pour intervenir concernant le chauffage qui ne fonctionnait pas.

L'entreprise SOCIETE3.) a cependant refusé d'intervenir, parce que les factures précédentes avaient été payées avec retard par Monsieur PERSONNE1.).

Madame PERSONNE3.) a alors offert de prendre en charge elle-même la facture pour l'intervention.

L'entreprise SOCIETE3.) a finalement refusé de procéder ainsi puisque Monsieur PERSONNE1.) les avait informés par téléphone et par mail qu'il ne les autorisait plus à intervenir dans la maison pour effectuer la réparation du chauffage.

3) Au mois de janvier 2024, la société SOCIETE4.) est intervenue pour nettoyer les tuyaux dans la maison sise à ADRESSE4.).

Lors d'une intervention, Monsieur PERSONNE2.) et Madame PERSONNE3.) ont demandé à Monsieur PERSONNE6.) quel était le problème et si le problème était le cas échéant préexistant.

Monsieur PERSONNE6.) leur a confirmé que le problème existait depuis longtemps et que la situation de la tuyauterie en dessous de la maison était catastrophique. »

Sur question du tribunal quant à la base légale gisant à l'appui de leur demande reconventionnelle en réduction de loyer et quant au pouvoir du tribunal de s'immiscer dans la fixation du loyer, normalement réservée à la liberté contractuelle, les opposants requalifient leur demande en réduction de loyer en demande en indemnisation pour trouble de jouissance.

Lors des plaidoiries, les locataires actualisent leurs demandes reconventionnelles comme suit :

DECOMPTE

AFFAIRE LUZIC-BULJUBASIC / DASCHNER

Montants réclamés par Monsieur Sakib LUZIC et Madame Sanela BULJUBASIC

1) Remboursement loyer indû en raison du défaut de jouissance Décembre 2023 à juin 2024 7 mois X € 2.000.-	€ 14.000.-
2) Remboursement garantie locative	€ 3.000.-
3) Dommages-intérêts pour nettoyages effectués (pièces 21, 27,28,29) 10 nettoyages par mois sur 12 mois : 120 nettoyages Frais pour nettoyages professionnels : € 5.200 / nettoyage Frais réclamés :	€ 36.000.-
4) Dommages et intérêts pour remise en peinture des Murs ou parties des murs humides et/ou moisies (pièces 19 et 28) 5 repeintures totales 10 repeintures partielles Frais de repeinture par un professionnel : € 5.000.- Frais réclamés	€ 30.000.-
5) Frais location garage car celui de la maison à Remich est inutilisable (pièce 10) 12 mois à € 225	€ 2.700.-
6) Dommages-intérêts pour remplacement des Meubles meuble, vêtements et aliments at autres biens mobiliers (vaisselle), salies, atteints de moisissures, imprégnés de mauvaises odeurs (pièces 15 et16)	€ 10.000.-
7) Préjudice moral pour problèmes de santé Soucis et tracas (pièces 26,31,32,33 et 35) € 15.000 pour chaque membre de la famille LUSIC- BULJUBASIC €15.000 x 4 =	€ 60.000.-
Total : Sous réserve d'augmentation	€ 155.700.-

Luxembourg, date des plaidoiries

Pour original
Cathy ARENDT



Par rapport au décompte reproduit ci-avant, Maître Cathy ARENDT indique que le poste 1) y figurant « *Remboursement loyer indû en raison du défaut de jouissance de décembre 2023 à juin 2024 (7 mois x € 2.000.-)* » pour le montant de 14.000.- euros est à remplacer par une « *demande en dommages et intérêts pour troubles de jouissance* » d'un montant total de 26.000.- euros pour le mois de décembre 2023 au mois de décembre 2024 compris (13 mois x 2.000.- euros).

Par rapport à l'agencement des demandes reconventionnelles formulées dans la requête sur opposition et le décompte reproduit ci-avant versé lors des plaidoiries, Maître Cathy ARENDT précise que le 1^{er} et 2^{ème} tiret de sa demande reconventionnelle dans la requête correspond au point 1) du prédit décompte et que le 3^{ème} tiret de sa demande reconventionnelle dans la requête correspond aux points 2) à 7) du prédit décompte.

PERSONNE1.) sollicite le rejet de la farde de pièces V de Maître Cathy ARENDT communiquée à Maître Laurent LIMPACH le jour même de l'audience des plaidoiries à 12.50 heures.

Il augmente sa demande au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'octobre 2024, novembre 2024 et décembre 2024, soit de 6.300.- euros.

Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

Il explique que selon le contrat de bail signé entre parties le 10 novembre 2023 avec effet au 1^{er} décembre 2023, l'objet du bail y est renseigné comme suit : « *Der Vermieter vermietet dem Mieter in seinem Haus gelegenen Räume in ADRESSE1.)*. »

Le bailleur en déduit que le carport encore dénommé erronément garage ne fait pas partie du contrat de bail, pas plus que le jardin, de sorte que toutes les doléances y relatives au garage et au jardin ne sont pas à considérer, pas plus que la location par les locataires d'un garage auprès d'un autre bailleur pour un montant mensuel de 225.- euros

PERSONNE1.) fait exposer que les problèmes ont commencé en juillet 2024 après l'envoi d'un message du 9 juillet 2024 aux locataires via WhatsApp pour se plaindre du stationnement de quatre véhicules sur le jardinet devant la maison non conçu à de telles fins et qu'à défaut de déplacement des voitures, il les ferait enlever aux frais des locataires.

Ainsi, en date du 7 juillet 2024, PERSONNE1.) se serait enquis quant au paiement du loyer de juillet 2024 et PERSONNE2.) lui aurait simplement répondu que le non-paiement serait dû à un problème avec la banque, sans évoquer un non-paiement de loyer en raison de désordres affectant la maison.

Les désordres invoqués par les locataires le seraient la première fois dans le cadre de l'opposition au jugement rendu par défaut le 13 septembre 2024.

Le bailleur se réfère à trois déclarations de personnes certifiant le bon état des lieux pris en location par les parties adverses.

Il verse en pièce 8 des photos des lieux loués datant d'avant l'entrée dans les lieux des locataires et témoignant du bon état de ces derniers.

Sur question du tribunal, le bailleur explique qu'aucun état contradictoire d'entrée des lieux n'a été établi et qu'il est dès lors présumé que les lieux loués étaient en bon état.

PERSONNE1.) conteste les prétendus désordres relevés dans la requête en opposition et, plus particulièrement, les remontées fécales et d'urine deux fois par semaines.

Le bailleur reconnaît certes que le conduit principal de canalisation était bloqué en décembre 2023 nécessitant l'intervention d'une société spécialisée, la société SOCIETE5.), en date des 2 et 3 janvier 2024, pour purger ledit conduit à haute pression, bouché en raison de l'élimination de lingettes via la toilette.

Il conteste que la photo du WC produite en pièce 13 des parties adverses ait été prise le 1^{er} septembre 2024 et estime qu'elle a été prise en décembre 2023. Il réfute la persistance d'un problème d'égout, après début janvier 2024.

Il donne à considérer que la pièce 24 adverse servant à documenter la date et l'endroit de la prise de l'ensemble des photos produites par les locataires ne serait d'aucune pertinence, étant donné que ces informations seraient faciles à bisouiller même pour un profane.

PERSONNE1.) argue que les désordres allégués seraient peu crédibles, alors qu'il serait incompréhensible que - face notamment aux prétendues remontées d'eaux fécales et d'urine bihebdomadaires - les locataires persistent dans leur volonté de continuer à occuper les lieux loués.

A admettre que des dégâts soient apparus, ils seraient imputables aux locataires. PERSONNE1.) conteste l'existence de moisissures, leur dénonciation avant la requête en opposition et leur imputabilité au bailleur.

La facture de la société SOCIETE6.) du 4 septembre 2024 relative à une intervention du 2 septembre 2024 ne démontrerait aucun problème de chauffage ou de chaudière, mais simplement que le système ne fonctionne pas car le réservoir à mazout était vide.

Le bailleur se réfère à une photo produite par la partie adverse (pièce 3 dernière page) montrant un hygromètre indiquant une température de 9,9° C et un taux d'humidité de 67% pour en déduire que l'absence de chauffage contribuerait à une humidité élevée.

Le bailleur conclut au rejet des attestations testimoniales émanant de membres de la famille des locataires (pièces 27, 28 et 30 de Maître Cathy ARENDT) pour être imprécises et constituer des attestations de pure complaisance.

Le bailleur insiste que les locataires restent en défaut de prouver, pièces probantes à l'appui, tel qu'un constat d'huissier ou un rapport d'expertise, un désordre qui lui soit imputable et affectant la jouissance des lieux et conclut partant au rejet de l'exception d'inexécution.

Pour ce qui est des demandes reconventionnelles, PERSONNE1.) fait plaider que le tribunal n'est pas de pouvoir pour réduire le loyer fixé contractuellement et que la demande en réduction de loyer, requalifiée lors des plaidoiries, sur question du tribunal, en demande en indemnisation pour troubles de jouissance, serait une demande nouvelle, partant irrecevable.

PERSONNE1.) conclut encore à l'irrecevabilité de la demande adverse en remboursement de la garantie locative de 3.000.- euros pour s'agir d'une demande nouvelle non formulée dans la requête en opposition.

A titre subsidiaire, si la demande en indemnisation des troubles de jouissance était reconnue recevable, il y aurait lieu de la rejeter pour être non fondée.

Aucune preuve de nettoyage et de peinture ne serait versée (preuve de l'achat de pots de peinture, de pinceaux, etc.) et il n'existerait aucun lien causal entre la location d'un

garage par les locataires auprès d'un autre bailleur et les prétendus désordres invoqués, de sorte que les postes indemnitaires y relatifs seraient à rejeter.

Il réfute le remplacement des meubles, des vêtements et aliments salis, atteints de moisissures et/ou imprégnés de mauvaises odeurs, ainsi que toute indemnisation y relative.

PERSONNE1.) conteste le préjudice moral pour problèmes de santé, soucis et tracasseries à raison de 15.000.- euros pour chaque membre de famille, soit 60.000.- euros, tant en son principe qu'en son quantum.

Il conteste le remboursement du loyer sur la période de décembre 2023 à juin 2024 comme étant indu en raison du défaut de jouissance comme ces loyers ont été payés volontairement.

La demande en instauration d'une expertise serait à déclarer irrecevable, sinon à rejeter, sur base de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, au motif qu'une telle offre de preuve servirait à pallier la carence des locataires dans l'administration de la preuve, ces derniers ayant pu facilement faire constater les prétendus désordres au moyen d'une expertise ou d'un constat d'huissier. En plus, une telle expertise serait inimaginable en ce qu'elle « *tendrait à une exécution forcée du bail* ».

L'offre de preuve par audition de témoins serait à rejeter pour ne pas être pertinente pour l'issue du présent litige en ce qu'elle ne servirait pas à prouver une impossibilité de jouir du logement.

Pour conclure, le bailleur demande au tribunal :

- à voir dire l'opposition non fondée ;
- à voir constater le non-paiement des loyers et avances sur charges ;
- à voir constater l'impossibilité du tribunal pour réduire le loyer ;
- à voir constater l'absence de recherches de relogement des locataires ;
- à voir confirmer la résiliation du contrat de bail aux torts des locataires pour non-paiement des loyers et leur déguerpissement ; et
- à voir constater que les relations entre bailleur et locataires ne seraient plus tenables.

PERSONNE2.) et **PERSONNE3.)** insistent pour dire qu'ils ne pouvaient et ne peuvent toujours pas jouir paisiblement des lieux loués.

Ils indiquent avoir déjà par courriel du 26 avril 2024 (pièce 8 de Maître Cathy ARENDT) attiré l'attention du bailleur sur la présence de moisissures sous le point 12) en ces termes : « *The balcony in the children's room should be looked at, water gets in somewhere and creates huge moisture in the bottom of the room, near the mouldings and parquet.* » Ils se réfèrent encore à leur message WhatsApp du 14 mars 2024 faisant état d'une forte humidité dans la cuisine et d'un message en retour d'PERSONNE1.) du 17 mars 2024 dans lequel ce dernier écrit : « *For the humidity, I'm very sorry, I think we'll need to remove all cabinets and make new isolation from inside that should definitely solve the issues for next winter.* » Ils se réfèrent encore à

la pièce 8 de Maître Laurent LIMPACH, 4^{ème} page, sur laquelle on verrait dans le coin gauche en bas, à côté du lit, des traces de moisissures.

La température de 9,9° C serait due au non-fonctionnement du chauffage en raison d'un manque d'étanchéité du réservoir à mazout.

PERSONNE1.) conteste un manque d'étanchéité du réservoir à mazout et explique que la pièce 8, 4^{ème} page, ne montrerait pas de taches de moisissures, mais une simple ombre.

Appréciation

1. Recevabilité de l'opposition

Le jugement du 13 septembre 2024, dont opposition, fut notifié à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en **date du 16 septembre 2024.**

L'opposition relevée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) suivant dépôt d'une requête en opposition au greffe le 26 septembre 2024 est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

L'article 91 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « *L'opposition remet en question, devant le même juge, les points jugés par défaut pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit.* »

Le jugement frappé d'opposition n'est anéanti que par le jugement qui le rétracte. »

Conformément à l'article 96 du même code : « *Dans l'instance qui recommence, la recevabilité des prétentions respectives du demandeur et de l'opposant s'apprécie, en fonction de la demande primitive, suivant les règles ordinaires* ».

2. Rejet de la farde V de pièces de Maître Cathy ARENDT

Maître Laurent LIMPACH conclut au rejet de la farde de pièces V de Maître Cathy ARENDT, soit les pièces 41 à 69 lui communiquées le jour des plaidoiries à 12.50 heures.

Il convient de rappeler que, conformément à l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les éléments de preuve qu'elles produisent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Aux termes de l'article 279 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, il est disposé que : « *La partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance* ».

L'article 282 du même code dispose que « *Le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile* ».

La communication des pièces a pour objectif de porter à la connaissance de l'adversaire les documents écrits préexistants invoqués par le demandeur pour fonder ses prétentions ou par le défendeur pour arguer du rejet de la demande. Toute pièce qui n'est pas communiquée en temps utile est écartée des débats. L'appréciation du caractère utile de communication incombe à la juridiction saisie du litige. Cette communication doit se faire suffisamment tôt (cf. Thierry Hoscheit, Le droit judiciaire privé, n^{os} 539, 540 et 541).

Le tribunal retient que la communication des pièces deux heures avant l'audience des plaidoiries empêche l'autre partie d'instruire correctement l'affaire et de prendre utilement position.

Une telle attitude, qui empêche le respect du principe de la contradiction, justifie le rejet des pièces tardivement communiquées (voir en ce sens CA Aix-en-Provence, 21 juin 2007, cité in JCL procédure civile, fasc. 114, principe de la contradiction, mise à jour).

Par conséquent, les pièces 41 à 69 de Maître Cathy ARENDT sont à écarter pour communication tardive et pour non-respect du principe du contradictoire.

3. Demandes principales d'PERSONNE1.)

3.1. Demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges

PERSONNE1.) conclut à la condamnation des parties défenderesses originaires à lui payer la somme de 12.600.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de juillet 2024 à décembre 2024 compris, à la résolution judiciaire du contrat de bail aux torts des locataires et à leur déguerpissement.

Les parties défenderesses originaires s'opposent au paiement du montant réclamé et à la résiliation judiciaire du contrat de bail. Elles reconnaissent ne pas avoir payé le montant réclamé en invoquant l'exception d'inexécution.

Avant d'analyser le bien-fondé des demandes principales d'PERSONNE1.), il convient en premier lieu d'analyser le bien-fondé des moyens de défense soulevés par PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

▪ Exception d'inexécution

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soulèvent l'exception d'inexécution.

Ils reconnaissent ne pas avoir payé les arriérés de loyer et d'avances sur charges entre les mains du bailleur car ce dernier n'aurait pas entrepris de démarches pour remédier aux désordres qui lui auraient été valablement dénoncés.

L'obligation de payer le prix du bail aux termes convenus édictée à l'article 1728 alinéa 2 du Code civil constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux

échéances convenues constitue en principe une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique et ne permet au contractant de suspendre l'exécution de son obligation de payer que si son cocontractant n'exécute pas ses propres obligations contractuelles.

Ainsi l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. La Haye et Vankerkhove, Le louage de choses, n^{os} 400 et 401).

Elle 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, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps.

Le moyen de l'exception d'inexécution permet donc, dans les contrats synallagmatiques, au contractant qui ne reçoit pas de son cocontractant l'exécution des obligations qui lui incombent, de différer l'exécution de ses propres obligations jusqu'au moment où l'autre partie exécutera, ou offrira d'exécuter les siennes. L'exception d'inexécution apparaît bien ainsi comme une véritable exception, c'est-à-dire comme un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, et ne subsistant que tant que cet obstacle subsiste (cf. Henri De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, T.II, 3^e éd., n^o 859, p. 823 ; JPL, 5 février 2004, n^o 68.634 du rôle). Il s'agit d'un moyen temporaire destiné à obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. Elle peut donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts et comporte, en puissance, une demande reconventionnelle, mais il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui.

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'exception d'inexécution n'est admise par la jurisprudence qu'avec prudence.

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou 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.

L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable (cf. JPL, 26 janvier 2011, n^o 377/11) et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

L'exception d'inexécution invoquée à tort par le preneur pourrait, selon les circonstances, justifier la résolution fautive du bail à ses propres torts.

▪ **Inexécution par le bailleur de son obligation de jouissance paisible**

Pour s'opposer au paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) invoquent en l'espèce une violation dans le chef du bailleur de ses obligations découlant des article 1719 et 1720 du Code civil.

L'article 1719 du Code civil dispose que 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 lequel elle a été louée ; 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Selon 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.

Il faut que le bailleur procède à tous les travaux qui s'imposent pour que le locataire puisse jouir d'une façon normale de l'objet loué.

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 comprend notamment celle des vices de la chose.

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. »

Par vice de la chose, 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. Il y a donc 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 vices ou défauts de la chose louée provenant de malfaçons, de vétusté ou d'un 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.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du Code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution du prix, la résolution du bail ou une demande en indemnisation.

PERSONNE1.) conteste la réalité des prétendus désordres allégués, le fait que ses locataires les lui aient dénoncés et l'ait invité à y remédier, ainsi que tout manquement à ses obligations contractuelles.

Pour justifier l'exception d'inexécution, il appartient à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) d'établir la réalité des griefs invoqués et de prouver qu'ils en ont informé leur bailleur avec demande d'y remédier.

En l'espèce, les locataires ont expliqué le défaut de paiement des loyers et avances sur charges de juillet 2024 à décembre 2024 compris par une inexécution contractuelle du bailleur, négligeant de prendre des mesures de nature à leur garantir une jouissance paisible des lieux loués.

A titre liminaire, le tribunal retient que le contrat de bail signé entre parties le 10 novembre 2023 avec effet au 1^{er} décembre 2023, l'objet du bail y est renseigné comme suit : « *Der Vermieter vermietet dem Mieter in seinem Haus gelegenen Räume in ADRESSE1.).* »

Les contestations du bailleur que le carport, encore désigné comme garage, ainsi que le jardin fassent partie des lieux loués est confirmé par les stipulations contractuelles, de sorte que les doléances y relatives formulées dans la requête en opposition par rapport au garage et au jardin ne sont pas à considérer.

L'incertitude et le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve doivent nécessairement être retenus au détriment de celui qui avait la charge de la preuve. Il n'est pas suffisant de retenir la vraisemblance d'un fait pour le tenir pour établi. Un jugement ne peut donc être fondé sur des preuves qui laissent subsister une incertitude (cf. CA, 21 décembre 2011, n° 31.982 du rôle ; cf. Cass. belge, 19 décembre 1963 ; cf. Cass. fr., ch. soc., 31 janvier 1962, et Cass. fr., ch. soc., 15 octobre 1964, cités dans Patrick Kinsch, Probabilité et certitude dans la preuve en justice, JTL, 2009, p. 42 et s., n° 18 et s.).

Pour prouver les divers désordres, les locataires produisent notamment trois attestations testimoniales émanant de la mère et de deux frères de PERSONNE3.). A leur analyse, ces attestations sont imprécises notamment quant aux indications temporelles et sont dès lors à rejeter.

L'attestation testimoniale de PERSONNE4.) habitant la maison accolée au ADRESSE3.), versée pour établir un labyrinthe de canalisations en-dessous de la maison NUMERO2.) ainsi qu'un système de canalisation non installé de manière professionnelle n'est basé que sur des ouï-dire d'un employé d'une société et non sur

des constatations personnelles du testateur, de sorte que l'attestation est à écarter sur ce point.

Cette attestation ne contient aucune constatation personnelle du rédacteur quant à un non-fonctionnement du chauffage, quant à la présence d'une humidité excessive et quant à l'existence de moisissures dans la maison occupée par PERSONNE2.) et de PERSONNE3.).

Face aux contestations d'PERSONNE1.) déniaient toute valeur probante aux photos produites en cause par les locataires et relevant la facilité pour un profane de bidouiller les informations quant à l'endroit et la date de la prise des photos, le tribunal retient que l'incertitude quant à la date de leur prise ne permet pas de les prendre en compte. Quant au désordre tenant à l'apparition de « *fortes moisissures dans plusieurs pièces de la maison* », il ne ressort d'aucun élément du dossier que leur prétendue existence, à la supposer établie et imputable au bailleur, ait été dénoncée avant la requête en opposition au bailleur avec demande d'y remédier. En effet, il ne ressort d'aucun élément du dossier que des problèmes de moisissures aient été signalés au bailleur (moisissure = « *mould* » ou « *mold* » en anglais).

S'il ressort des pièces du dossier que le problème d'humidité dans le living de la maison a été dénoncé au bailleur par courriel du 31 décembre 2023 et qu'un excès d'humidité dans la cuisine fut dénoncé au bailleur par message WhatsApp du 14 mars 2024, toujours est-il que qu'aucune imputabilité d'une humidité excessive au bailleur ne saurait en être déduite. Le fait que le bailleur a promis d'intervenir, par message du 17 mars 2024, pour le problème d'humidité dans la cuisine et a évoqué l'idée d'enlever les meubles et de refaire l'isolation de la cuisine de l'intérieur ne saurait s'analyser *de facto* en une reconnaissance d'un problème d'humidité qui lui serait imputable.

Quant au prétendu moisissement des objets se trouvant dans la maison, aucun manquement du bailleur à ses obligations contractuelles ne saurait en être déduit, un tel moisissement pouvant notamment provenir d'une aération inadéquate des lieux par les locataires.

L'apparition de cafards de 2,5 cm ne ressort pas davantage de pièces probantes du dossier.

Pour ce qui est des problèmes de remontées d'eaux fécales et d'urine dans la toilette, il ressort du dossier que ce problème fut dénoncé au bailleur par courriel du 31 décembre 2023. Il est constant en cause que le conduit principal de canalisation était bloqué et que le bailleur a fait intervenir à ses frais une société spécialisée, la société SOCIETE5.), en date des 2 et 3 janvier 2024, laquelle a purgé ledit conduit à haute pression. Il ne ressort d'aucun élément probant du dossier que ce blocage se serait reproduit à une cadence de deux fois par semaine. La persistance du problème d'égout après début janvier 2024 avec remontées bihebdomadaires d'eaux fécales et d'urine ne ressort d'aucun élément probant du dossier.

De l'appréciation du tribunal, les pièces produites ne suffisent pas pour établir la réalité des désordres allégués, ni un manquement du bailleur à son obligation de garantir une jouissance paisible à ses locataires.

▪ **Audition de témoins**

A noter encore que l'offre de preuve par audition de témoins est à rejeter pour être impertinente pour l'issue du litige pour les raisons suivantes :

- le point 1) de l'offre de preuve tendant à établir qu'en 2017/2018 la société SOCIETE1.) aurait constaté que « *les tuyaux en-dessous de la maison étaient endommagés* » ne permet pas de retenir notamment que ce problème aurait encore existé lors de la prise en bail par les actuels locataires ;
- le point 2) de l'offre de preuve visant à établir qu'PERSONNE1.) aurait refusé en septembre 2024 de faire intervenir l'entreprise SOCIETE3.) sur le chauffage ne permet pas de déceler un quelconque problème de chauffage ou de chaudière, en ce que le bailleur a le libre choix de la société de chauffage qu'il souhaite faire intervenir. A noter que c'est la société SOCIETE6.) qui est intervenue le 2 septembre 2024 pour un dysfonctionnement du chauffage, intervention lors de laquelle il fut constaté que le réservoir à mazout était vide et que le client devait le faire remplir ;
- le point 3) de l'offre de preuve pour démontrer que le lors de l'intervention de la société SOCIETE5.) en janvier 2024, Monsieur PERSONNE6.) leur aurait confirmé que le « *problème existait depuis longtemps et que la situation de la tuyauterie en-dessous de la maison était catastrophique* » manque de toute précision et n'est pas de nature à démontrer une dégradation du système de canalisation auquel le bailleur ne voudrait pas remédier.

▪ **Expertise**

La demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en institution d'une expertise est à rejeter conformément aux dispositions de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, qui ne permet pas de pallier la carence d'une partie dans l'administration de la preuve par l'institution d'une mesure d'instruction.

Il n'y a par conséquent pas lieu d'ordonner une expertise.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ayant pas rapporté la preuve d'un manquement contractuel de la part du bailleur, leur moyen tiré de l'exception d'inexécution laisse partant d'être fondé.

Comme l'opposition n'est pas fondée faute de preuve, il n'y a pas lieu de procéder à la rétractation du jugement répertoire n° 2789/24 du 13 septembre 2024.

▪ **Arriérés de loyers et d'avances sur charges**

PERSONNE1.) sollicite encore le paiement des loyers et avances sur charges des mois de juillet 2024 à décembre 2024 compris, soit la somme de 12.600.- euros.

Dans la mesure où l'opposition a été déclarée non fondée et que le jugement du 13 septembre 2024 sortira ses pleins effets (condamnation au titre des loyers et avances

sur charges couvrant la période de juillet 2024 à septembre 2024 compris), la demande en paiement des loyers et avances sur charges est fondée pour les mensualités d'octobre 2024 à décembre 2024 compris pour le montant de 6.300.- euros.

En absence de preuve de paiement et au vu de la reconnaissance expresse par les locataires, la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances mensuelles sur charges est dès lors fondée et justifiée pour le montant réclamé au principal de 6.300.- euros.

Il y a d'allouer les intérêts légaux sur cette somme à partir de l'augmentation de la demande, le 2 décembre 2024, jusqu'à solde.

4. Demandes reconventionnelles des locataires

Sur question du tribunal, les opposants ont requalifié leur demande reconventionnelle formulée à l'appui de leur requête en opposition en réduction du loyer au montant de 1.000.- euros par mois à partir de décembre 2023 jusqu'à réparation complète des défauts affectant les lieux loués et en condamnation d'PERSONNE1.) au paiement du montant des loyers trop payés depuis décembre 2023 en demande en indemnisation pour troubles de jouissance.

Suivant décompte écrit versé lors des plaidoiries et ci-avant reproduit, les opposants sollicitent :

- 1) le montant de 14.000.- euros au titre du remboursement des loyers indus en raison du défaut de jouissance de décembre 2023 à juin 2024 (7 mois x 2.000.- euros) ;
- 2) le montant de 3.000.- euros au titre du remboursement de la garantie locative ;
- 3) le montant de 36.000.- euros au titre de dommages et intérêts pour nettoyages effectués ;
- 4) le montant de 30.000.- euros au titre de dommages et intérêts pour la remise en peinture des murs ou parties de murs humides et/ou moisissures ;
- 5) le montant de 2.700.- euros au titre de frais de location d'un garage en raison de celui de la maison à ADRESSE5.) est inutilisable ;
- 6) le montant de 10.000.- euros au titre de dommages et intérêts pour le remplacement des meubles, vêtements et aliments salis, atteints de moisissures, imprégnés de mauvaises odeurs ;
- 7) le montant de 60.000.- euros au titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral pour problèmes de santé, soucis et tracas.

En termes de plaidoiries orales, les opposants précisent que le 1^{er} et 2^{ème} tiret de leur demande reconventionnelle dans la requête correspond au point 1) du préjudice

décompte et que le 3^{ème} tiret de sa demande reconventionnelle dans la requête correspond aux points 2) à 7) du prédit décompte.

Maître Cathy ARENDT indique encore que le poste 1) du décompte écrit pour le montant de 14.000.- euros est à remplacer par une « *demande en dommages et intérêts pour troubles de jouissance* » d'un montant total de 26.000.- euros pour le mois de décembre 2023 au mois de décembre 2024 compris (13 mois x 2.000.- euros).

4.1. Recevabilité des demandes en indemnisation pour troubles de jouissance

Par application de l'article 96 précité du Nouveau Code de procédure civile, dans le cadre de l'instance d'opposition, la recevabilité des prétentions des opposants s'apprécie, en fonction de leur demande en opposition, suivant les règles ordinaires.

PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande en remboursement de la garantie locative pour s'agir d'une demande nouvelle non formulée dans la requête en opposition.

La demande nouvelle en première instance est celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial (cf. Thierry Hoscheit, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, éd. Bauler, 2012, n° 1004, p. 506).

La demande en restitution de la garantie locative n'a pas été formulée dans la requête d'opposition. S'agissant d'une demande nouvelle par son objet, il y a lieu d'accueillir le moyen d'irrecevabilité tiré d'une demande nouvelle.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité, pour constituer une demande nouvelle, de la demande requalifiée par les opposants, sur demande du tribunal, en indemnisation pour troubles de jouissance à hauteur de 26.000.- euros en lieu et place des demandes formulées dans l'opposition en réduction de loyer et en remboursement des loyers indûment/trop payés.

Le juge ayant l'obligation de restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, le juge peut requalifier d'office le caractère des sommes réclamées.

En l'espèce, il convient de rappeler qu'il n'appartient pas au tribunal de réduire un loyer fixé contractuellement entre parties, mais le tribunal peut allouer, le cas échéant, une indemnisation pour troubles de jouissance aux locataires.

La demande initialement formulée dans l'opposition en réduction de loyer et en remboursement des loyers et celle en indemnisation pour troubles de jouissance dans la mesure où les faits restent identiques et les demandes tendent aux mêmes fins et mettent en jeu le même droit du créancier.

Le moyen d'irrecevabilité tiré d'une demande nouvelle est dès lors à rejeter.

4.2. Bien-fondé des demandes en indemnisation pour troubles de jouissance

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent des dommages et intérêts en invoquant une violation par le bailleur de ses obligations contractuelles découlant des articles 1719 et 1720 du Code civil.

Etant donné que le garage/carport ne fait pas partie des lieux pris en bail, la demande en dommages et intérêts relative aux frais de location d'un garage auprès d'un autre bailleur pour un montant mensuel de 225.- euros prétendument loué en raison de l'impossibilité de jouir du garage/carport pour le montant de 2.700.- euros encourt le rejet.

Au vu de l'ensemble des développements ci-avant faits, il échet de constater que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'établissent point l'existence d'un trouble de jouissance, de sorte que l'ensemble de leurs demandes en indemnisation formulées par eux au titre de leurs prétendus troubles de jouissance sont à rejeter.

▪ Indemnités de procédure

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

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

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant succombé au litige, il y a lieu de les condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

déclare l'opposition du 26 septembre 2024 recevable en la forme ;

écarte les pièces 41 à 69 de Maître Cathy ARENDT des débats pour communication tardive ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande reconventionnelle en restitution de la garantie locative irrecevable pour être nouvelle ;

déclare les demandes reconventionnelles recevables pour le surplus ;

rejette l'exception d'inexécution contractuelle ;

dit l'opposition non fondée ;

partant, **dit** qu'il n'y a pas lieu de procéder à la rétractation du jugement répertoire n° 2789/24 du 13 septembre 2024 ;

dit la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois d'octobre 2024 à décembre 2024 comprise fondée ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.300.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 décembre 2024, jusqu'à solde ;

pour le surplus, **dit** que le jugement répertoire n° 2789/24 rendu le 13 septembre 2024 par le tribunal de paix de et à Luxembourg sortira ses pleins et entiers effets **sauf à préciser** que le délai de déguerpissement de 40 jours retenu dans le prédit jugement court à partir de la notification du présent jugement rendu sur opposition ;

déclare la demande reconventionnelle en institution d'une expertise non fondée et en **déboute** ;

dit la demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour prétendus troubles de jouissance non fondée et en **déboute** ;

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'opposition.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier