

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 3846/25  
L-BAIL-386/23, L-BAIL-261/25**

**Audience publique du 26 novembre 2025**

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

dans la cause

entre

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

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocate à la Cour, deux demeurant à Differdange

et

**1 ) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)**

**2 ) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)**

**parties défenderesses au principal**  
**parties demanderesses par reconvention**

comparant par Maître André MARMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

## **Faits**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 8 novembre 2023 (Répertoire No. 2863/23 ) nommant expert Pascal CRASSON.

Pascal CRASSON ayant décliné la mission, le tribunal nomma expert, par ordonnance No. 3351/23 du 20 décembre 2023, Eric ARBALESTRIER en remplacement de Pascal CRASSON.

En date du 3 mars 2025, l'expert déposa son rapport.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 mars 2025, PERSONNE1.) demanda la convocation d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.). L'affaire fut appelée à l'audience du 23 avril 2025 lors de laquelle ce rôle fut fixé, ensemble avec le rôle connexe, à l'audience du 16 juin 2025. Par la suite, les deux rôles furent fixés aux fins de plaidoiries au 20 octobre 2025.

Lors de cette dernière audience, Maître Hanan GANA-MOUDACHE et Maître André MARMANN furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

### **le jugement qui suit:**

#### **Fait et rétroactes**

Par requête déposée au greffe le 7 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- s'entendre condamner à procéder à toutes les réparations nécessaires et la mise en conformité des lieux loués, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard à partir de la demande en justice, sinon à partir de l'« ordonnance » à intervenir ;
- voir réduire et fixer le loyer mensuel à 500 euros rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;

- subsidiairement, voir nommer un expert avec la mission d'examiner les lieux loués afin de déterminer la cause et l'origine des moisissures et de l'humidité, ainsi que les moyens pour y remédier ;
- s'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à voir débouter le requérant de tous les chefs de sa demande, et ils demandent, reconventionnellement, à voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de PERSONNE1.), à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir et à leur rembourser la somme de 1.933,14 euros à titre de frais d'expertise avancés.

Ils sollicitent en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu en date du 23 août 2017, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> septembre 2017, il a pris en location auprès des défendeurs un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel initial de 1.200 euros, charges comprises.

A un moment donné, sans préjudice de la date exacte, des problèmes d'humidité auraient commencé à apparaître dans l'appartement, et subséquemment des problèmes de moisissures.

Un rapport d'expertise aurait été établi en date du 29 septembre 2022 par l'expert Riad BENELMIR, qui confirmerait la présence d'humidité et de moisissures dans toutes les pièces des lieux loués, et qui conclurait que ces problèmes seraient imputables à l'existence de ponts thermiques et à l'absence d'un système de ventilation adéquat, et il conclurait que le logement est insalubre et impropre à sa destination.

Par la suite, le ministère de la santé aurait nommé PERSONNE4.), inspecteur sanitaire, et PERSONNE5.), infirmière, pour faire constater la situation dans l'appartement et ils auraient conclu que si elles ne sont pas traitées, les moisissures sont potentiellement responsables d'allergies, de maladies respiratoires, d'infections pulmonaires, d'asthme et de toux.

Le 18 novembre 2022, le Bourgmestre de la commune de ADRESSE4.) aurait pris connaissance dudit rapport d'expertise et il aurait constaté le non-respect par les défendeurs de l'article 2 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, pour demander aux défendeurs de se conformer audit article

et de lui transmettre au plus tard pour le 31 décembre 2022 un rapport comprenant les mesures effectuées à cette date, ainsi que les mesures envisagées et les délais y relatifs afin de se conformer à ces prescriptions. Or, depuis lors, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient uniquement procédé au réglage de la porte-fenêtre de la cuisine et des fenêtres des chambres à coucher, suite à la condamnation en référé suivant ordonnance du 28 mars 2023, mais n'auraient entrepris aucune autre réparation.

PERSONNE1.) soutient qu'il se retrouverait avec sa famille, à savoir son épouse et ses trois enfants, dans une situation d'urgence, intenable et dangereuse pour leur santé, en particulier celle de son épouse et l'un de ses enfants, qui présenteraient des problèmes d'asthme.

PERSONNE1.) reproche aux défendeurs d'avoir contrevenu aux obligations d'entretien des lieux loués et de garantir aux locataires la jouissance paisible des lieux loués prévues par l'article 1719 du code civil et à celle de faire toutes les réparations nécessaires prévue par l'article 1720 du même code.

Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à procéder aux réparations nécessaires, et notamment à supprimer les taches et les sources de moisissures et à installer une ventilation mécanique centralisée afin que l'humidité puisse être évacuée correctement, ainsi qu'une grille de ventilation haute sur la porte du box de la cave afin de permettre une ventilation adéquate de cet espace.

Eu égard au préjudice subi et à l'impossibilité de jouir paisiblement des lieux loués, PERSONNE1.) demande encore la réduction du loyer à la somme de 500 euros rétroactivement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

A titre subsidiaire, il demande l'instauration d'une expertise judiciaire.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne contestent pas la présence de moisissures dans le logement donné en location à PERSONNE1.), mais ils soutiennent que le locataire ne les aurait jamais informés de l'existence de ce problème, et qu'ils n'en auraient pris connaissance que fin 2022 par une convocation de la Commune qui aurait abouti à la décision du 18 novembre 2022 dont le requérant fait état.

Ils font ensuite valoir que le rapport d'expertise Riad BENELMIR serait unilatéral et contiendrait des erreurs, à savoir notamment qu'il énoncerait qu'il n'y aurait pas de prises d'air, alors qu'il y aurait des fenêtres dans toutes les pièces, et que l'expert ne se serait pas non plus prononcé sur les mesures nécessaires pour remédier aux problèmes constatés, de sorte qu'ils auraient fait procéder à une contre-expertise, contradictoire, par le

bureau d'expertise CONVEX qui retiendrait dans son rapport du 6 mars 2023 que le problème de moisissures trouverait sa cause exclusive dans le défaut d'aération par les occupants des lieux loués et serait, partant, entièrement imputable à la faute du locataire, et qui préconiserait, en guise de remèdes, un traitement antibactérien des surfaces et éventuellement la remise en peinture.

Suite à ce rapport d'expertise, ils auraient contacté PERSONNE1.) et insisté auprès de lui afin de faire procéder aux mesures de remise en état préconisées par l'expertise CONVEX, ceci dans l'unique but de conserver leur logement et sans reconnaissance préjudiciable aucune, mais celui-ci aurait refusé l'intervention proposée et aurait exigé l'installation d'une ventilation mécanique dans toutes les pièces, ce qui serait absurde puisque toutes les pièces disposent d'une fenêtre, et ce qui ne serait d'ailleurs pas possible car il s'agirait d'un bâtiment classé par les Sites et Monuments. Ceci démontrerait en outre la mauvaise foi du requérant.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) précisent encore qu'il n'existerait pas de problème d'humidité et de moisissures dans les autres appartements de l'immeuble.

En se prévalant des conclusions de l'expertise CONVEX, ils demandent, reconventionnellement, la résiliation du bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.) pour faute grave dans son chef, et sa condamnation à leur rembourser les frais d'expertise déboursés par eux.

A titre très subsidiaire, les défendeurs ne s'opposent pas à l'instauration d'une expertise judiciaire.

PERSONNE1.) conteste le bien-fondé de la demande reconventionnelle en soutenant que contrairement à ce que retient l'expertise CONVEX, le problème de moisissures trouverait son origine dans des désordres structurels, et que son refus de faire procéder aux mesures de remise en état proposées par les bailleurs serait dûment justifié puisqu'il ne s'agirait pas des mesures adéquates pour remédier au problème de moisissures. Il conteste en outre que les bailleurs ne puissent pas installer de ventilation mécanique centralisée en raison de la circonstance qu'il s'agit d'un immeuble classé par les Sites et Monuments.

L'affaire fût prise en délibéré et le tribunal rendit en date du 8 novembre 2023 le jugement n°2863 dont le dispositif est conçu comme suit :

***donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle ;***

***déclare les demandes principale et reconventionnelle recevables ;***

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et commet pour y procéder l'expert Pascal CRASSON, pour adresse : EXPERT EASE SARL, ADRESSE5.) à L-ADRESSE6.) ;

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :

- de décrire et de documenter l'humidité et les moisissures présentes dans l'appartement et la cave pris en location par PERSONNE1.) sis à L-ADRESSE3.),
- de déterminer la ou les causes à l'origine de cette humidité et de ces moisissures,
- dans l'hypothèse où il devrait y avoir plusieurs causes, de fixer la part contributive de chacune de ces causes au problème d'humidité et de moisissures,
- de déterminer les moyens aptes à y remédier ;

**dit** que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes ;

**ordonne** à PERSONNE1.) de consigner au plus tard pour le 22 novembre 2023 la somme de 400 (quatre cents) euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre les parties au litige et d'en justifier au greffe de la Justice de paix, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

**ordonne** à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de consigner au plus tard pour le 22 novembre 2023 la somme de 400 (quatre cents) euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre les parties au litige et d'en justifier au greffe de la Justice de paix, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

**dit** que l'expert devra en toute circonstance informer le magistrat qui a ordonné la mesure d'instruction de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

**dit** que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer les opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

**dit** que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Justice de paix le **22 janvier 2024** au plus tard ;

*dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par le magistrat qui a ordonné la mesure d'instruction par simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, l'autre partie dûment convoquée ;*

*réserve le surplus et les frais ;*

*tient l'affaire en suspens en attendant le dépôt du rapport d'expertise. »*

Par ordonnance du 20 décembre 2023, l'expert Pascal CRASSON est remplacé par l'expert Eric ARBALESTRIER exerçant au sein du bureau d'expertise ARBEX.

En date du 31 mars 2024, l'expert se rend en présence des parties sur les lieux.

Par courrier adressé à l'expert en date du 9 février 2024, le mandataire du requérant souleva différents points qui n'auraient pas été pris en compte lors de la visite des lieux, respectivement qui n'auraient pas été apparent.

Ainsi, la hotte de cuisine ne disposerait pas de filtre, présenterait un défaut d'extraction et ne possèderait pas de clapet anti-retour, ce qui entraînerait des infiltrations d'air froid aggravant le problème d'humidité du bâtiment.

Les fenêtres et la porte-fenêtre resteraient défectueuses malgré des réparations effectuées et les joints y apposés se décolleraient rapidement. Les coffres des volets extérieurs seraient fissurés et n'assureraient pas une isolation correcte.

Les parties communes souffriraient d'une ventilation insuffisante, aucune prise d'air n'étant prévue, hormis une fenêtre inaccessible. L'air resterait vicié par l'humidité, notamment sur la plateforme des escaliers. Les caves présenteraient également une humidité persistante malgré une aération permanente.

Enfin, il existerait une disparité entre les deux côtés de l'immeuble : le côté droit bénéficiant d'une ventilation efficace, contrairement au côté gauche où se situe l'appartement litigieux. Ces éléments expliqueraient en partie les problèmes d'humidité rencontrés par les requérants. Il y aurait dès lors lieu de procéder à une nouvelle visite des lieux ou, à défaut, de constater ces points lors de la récupération du capteur d'humidité.

Dans son rapport d'expertise du 3 mars 2025, l'expert Eric ARBALESTRIER conclut que : « *L'origine d'humidité dans l'appartement de M. PERSONNE6.), situé au 1<sup>er</sup> étage de la résidence sise ADRESSE7.)*

à ADRESSE8.) fait suite à la condensation de l'humidité intérieure de l'appartement sur les parties froides de l'enveloppe. Il n'y avait pas d'infiltration provenant de l'extérieur lors de notre visite.

La résidence est un bâtiment ancien (classé par les Sites et Monuments) qui fonctionne depuis de nombreuses années. La rénovation de celui-ci, du fait de sa classification ne pouvait pas résoudre tous les problèmes de faiblesses thermiques. C'est pour cette raison qu'il est indispensable que les occupants ventilent de manière régulière.

L'étude des graphiques reprenant les informations du data-loger montre qu'il est possible de faire baisser l'humidité relative de l'appartement en ouvrant de manière régulière et systématique les fenêtres des différentes pièces de l'appartement en position ouvrante.

Le taux élevé d'humidité relative de l'air intérieur est provoqué par une gestion inadaptée de la ventilation de l'appartement. Pour faire chuter le pourcentage d'humidité relative entre 55% et 65% il faut adopter une gestion efficace de la ventilation :

- La porte des locaux humides doit rester en permanence fermée pour éviter que l'humidité produite dans ces locaux ne se répande dans les autres pièces. Si le local est muni d'une fenêtre, il faut ouvrir cette fenêtre en grand quelques minutes après chaque utilisation des appareils sanitaires (baignoire, douche, machine à laver, sèche-linge, etc...) pour que l'humidité s'échappe vers l'extérieur et non vers l'intérieur.
- Si un local humide n'est pas muni d'une fenêtre, il faut utiliser le ventilateur pour évacuer l'humidité vers l'extérieur, il faut laisser fonctionner le ventilateur encore environ une heure après la production d'humidité (il est aussi possible de remplacer la ventilation par un modèle à hygrométrie réglable à qui déléguer la bonne gestion de l'évacuation de cet excès d'humidité).
- La hotte de la cuisine doit être employée à chaque utilisation de la cuisinière qui produira de la vapeur d'eau.
- Dans la mesure du possible, le linge doit sécher à l'extérieur de l'appartement (s'il existe une buanderie), sinon, le linge sera pendu dans un local humide où la fenêtre sera ouverte pour que l'humidité sorte vers l'extérieur de l'appartement.
- Les locaux où il y a un risque de condensation doivent être ventilés plusieurs fois dans la journée. En général, si le local n'est utilisé que du soir au matin tel que les chambres à coucher, il faudra ouvrir les fenêtres deux fois sur la journée en ouvrant en grand les fenêtres et s'ils existent, il faut également ouvrir les volets en grand.
- Attention, si vous ouvrez tes fenêtres en position tombante, durant de longues périodes, vous allez refroidir les pourtours des fenêtres. Lorsque vous refermerez les fenêtres, l'humidité intérieure se condensera sur ces parties refroidies.

- *Sur les schémas suivants, la courbe bleue correspond aux températures de la surface intérieure des murs, la courbe orange correspond au pourcentage d'humidité du local. »*

Par requête déposée au greffe le 20 mars 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 2.400.- EUR à titre de restitution de la garantie locative, avec les intérêts légaux à partir du 2 avril 2024, sinon à partir du 19 septembre 2019, sinon à partir de la demande en justice, le tout jusqu'à solde.

Il sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

#### Les prétentions et moyens des parties à l'audience du 20 octobre 2025

À l'audience des plaidoiries, la partie requérante a sollicité la jonction des deux rôles.

Elle a, en premier lieu, contesté les conclusions du bureau d'expertise ARBEX, en soutenant que l'expert judiciaire n'aurait pas pris en considération son courrier du 20 février 2024 qui lui avait été adressé. Elle a également fait valoir que le logement donné en location serait ancien, présenterait de nombreux vices, notamment l'absence d'une ventilation mécanique, et serait, de ce fait, impropre à la location.

La partie requérante a affirmé que le locataire aurait constamment aéré les locaux et n'aurait commis aucune faute d'entretien, de sorte que les désordres constatés seraient inhérents à la configuration des lieux. Elle a, en conséquence, maintenu sa demande en réduction de loyer.

Toutefois, la demande tendant à voir condamner les parties défenderesses à effectuer des travaux afin de remédier aux désordres, et notamment au problème d'humidité, serait devenue sans objet, le bail ayant été résilié d'un commun accord et le requérant ayant quitté les lieux en date du 31 mars 2024.

En réponse à la demande reconventionnelle des parties défenderesses, le requérant a exposé que le bail aurait duré sept années et que le locataire précédent aurait occupé les lieux pendant trois années. S'agissant des frais de remise en état réclamés pour les prétendus désordres, il convient de relever que la facture émise par la société SOCIETE1.) SARL en date

du 31 mars 2025 interviendrait un an après le départ des locataires, alors que les lieux ont été reloués un mois après le départ du requérant.

Le requérant a, en outre, contesté l'état des lieux de sortie, notamment en ce qui concerne l'état des murs, qu'il aurait repeints après les avoir désinfectés des moisissures. Ces travaux seraient attestés par des photographies prises par son mandataire le jour de la réalisation de l'état des lieux de sortie. Face aux contestations du mandataire de la partie adverse, le mandataire du requérant a déclaré verser lesdites photographies avec indication de leur date de prise.

S'agissant de la cuisine, celle-ci serait ancienne et aurait plus de vingt années, de sorte que les griffures constatées relèveraient de l'usure normale. À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal estimerait que le locataire devrait répondre de ces dégradations, il conviendrait d'appliquer un coefficient de vétusté de 90 %. Les factures produites apparaîtraient, par ailleurs, surfaites, alors que la panne de la lumière du réfrigérateur ne justifierait nullement son remplacement. Il conviendrait, en conséquence, de rejeter toute demande relative au remplacement du réfrigérateur ou, à défaut, d'y appliquer le même coefficient de vétusté.

Enfin, PERSONNE1.) a soutenu que les frais d'expertise unilatérale devraient être mis à la charge du bailleur.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

Les parties défenderesses ont, en premier lieu, soutenu qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, ce qui serait le cas en l'espèce, il y a lieu, conformément à la jurisprudence constante, de présumer que les lieux ont été donnés en location en bon état.

Elles ont fait valoir que le locataire ne les aurait, à aucun moment, informées de l'apparition d'un problème de moisissures dans l'appartement donné en location, alors que ce serait la commune qui les en aurait avisées.

Il conviendrait d'ajouter que l'expertise réalisée par la société CONVEX, laquelle s'est déroulée de manière contradictoire en présence de la partie défenderesse, aurait conclu que les moisissures étaient imputables à un défaut de ventilation des lieux par le locataire. Le bâtiment, étant ancien, ne serait pas équipé d'une ventilation mécanique, de sorte qu'il incombaît au locataire d'aérer régulièrement en ouvrant les fenêtres, d'autant plus que l'appartement aurait été occupé par cinq personnes. L'expertise judiciaire aurait abouti aux mêmes conclusions, ce qui impliquerait que l'entièvre responsabilité incomberait au locataire.

En outre, il serait établi que PERSONNE1.) se serait opposé à toute intervention du bailleur destinée à remédier aux désordres. Il y aurait, dès lors, lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en réduction de loyer.

À titre reconventionnel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont sollicité le remboursement des frais de l'expertise CONVEX à hauteur de 1.933,41.- EUR, ainsi que ceux avancés dans le cadre de l'expertise judiciaire à hauteur de 800.- EUR.

Ils ont également demandé la condamnation d'PERSONNE1.) aux frais de remise en état du logement consécutifs aux désordres constatés lors de l'état des lieux de sortie, et notamment aux frais de peinture et au remplacement du réfrigérateur, pour un montant total de 3.041,10.- EUR.

S'agissant de la date de la facture, celle-ci s'expliquerait par le fait qu'elle a été réglée en espèces. La remise en état des lieux effectuée par le locataire n'aurait pas été suffisante, alors qu'un nettoyage approfondi s'imposait et que les murs n'avaient été repeints que sommairement par le locataire.

Il y aurait, toutefois, lieu de procéder à une compensation avec la garantie locative.

### **Appréciation**

Aux fins d'une bonne administration de la justice, il convient, au vu de la connexité des deux affaires, de joindre les deux rôles et de statuer par un seul jugement.

Les requêtes introduites par PERSONNE1.), d'ailleurs non autrement querellées, sont recevables pour avoir été déposées dans les forme et délai de la loi.

#### **➤ Quant à la réduction de loyer et aux troubles de jouissances**

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.

Il est constant, au vu des expertises soumises au Tribunal et des pièces produites en cause, que toutes les pièces du logement pris en location par PERSONNE1.), y compris la cave, étaient affectées de problèmes d'humidité et de moisissures depuis au moins le courant de l'année 2022.

Les parties se rejettent mutuellement la responsabilité de ces désordres.

Le requérant soutient que l'apparition des moisissures résulte de défauts de conception inhérents à l'immeuble donné en location, notamment l'absence de VMC et une isolation défectueuse de la façade.

PERSONNE1.) s'appuie principalement sur le rapport d'expertise établi par Riad BENELMIR en date du 29 septembre 2022, lequel relève la présence de nombreux ponts thermiques dans les chambres occupées par les membres de la famille du requérant, ainsi que d'humidité dans les plafonds et les murs. L'expert aurait mis en avant l'existence de désordres structurels et conclut que l'immeuble serait affecté de malfaçons le rendant impropre à sa destination, en raison d'humidité généralisée dans les murs et plafonds, particulièrement au niveau des encadrements de menuiseries et des jonctions dalle/mur porteur, où des ponts thermiques sont observés, ainsi que de taches de moisissures. À ces problèmes s'ajouteraient l'absence de ventilation mécanique (VMC), hormis la hotte de cuisine, ce qui ne permettrait pas d'assurer un renouvellement d'air suffisant et favoriserait, en hiver, la condensation et la prolifération de moisissures.

Le requérant critique par ailleurs les conclusions des expertises CONVEX et ARBEX, faisant en outre valoir que l'expert judiciaire n'aurait pas répondu aux points soulevés dans son courrier.

Les parties défenderesses, pour leur part, se fondent sur les conclusions de l'expert judiciaire Eric ARBALESTRIER, qui attribuerait l'apparition des moisissures à un défaut d'aération correcte imputable au locataire. Cette conclusion rejoindrait celle de l'expertise extrajudiciaire contradictoire CONVEX effectuée à leur initiative.

En premier lieu, le Tribunal relève que l'expert Riad BENELMIR n'a pas mentionné, contrairement aux deux autres expertises, que le bâtiment est classé et ne peut, dès lors, être équipé d'une VMC ou d'un autre système de ventilation mécanique.

En outre, cet expert n'a pas procédé à des mesures d'humidité de longue durée à l'aide d'un hygromètre ni analysé leur évolution en fonction de l'aération des lieux.

S'il ressort de l'ensemble des expertises que le bâtiment ne répond pas aux standards modernes et présente certains défauts (joints, réglages des châssis, ponts thermiques), les mesures effectuées par hygromètre sur une période de deux semaines ont démontré qu'une aération correcte permettait de ramener l'humidité à un niveau acceptable.

Selon l'expert judiciaire, les locaux devraient être aérés brièvement trois à quatre fois par jour en ouvrant grand les fenêtres, notamment avant le

coucher, les mesures ayant révélé une forte production d'humidité le soir lorsque tous les occupants sont présents.

Le tribunal ignore en si les conseils et recommandation préconisés par l'expert dans son rapport quant à l'aération des lieux ont été adopté par le requérant et s'ils ont permis ou non de remédier ou non aux désordres.

Quant aux critiques formulées par le mandataire du requérant à l'égard du rapport de l'expert judiciaire, le Tribunal relève que l'expert Eric ARBALESTRIER a indiqué que l'absence de clapet anti-retour sur la hotte serait bénéfique pour l'immeuble. En outre, l'absence de filtre dans la hotte évoqué par le requérant n'est corroborée par aucun élément probant.

Enfin, les estimations du mandataire du requérant quant à la provenance et la propagation de l'humidité, sans élément probant à l'appui, ne sauraient se substituer aux conclusions de l'expert judiciaire.

D'ailleurs le tribunal ignore si les conseils et recommandations préconisés par l'expert dans son rapport quant à l'aération des lieux ont été adoptés.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient qu'en l'absence d'éléments probants venant contredire les conclusions de l'expert judiciaire, l'apparition des moisissures ne peut être imputée à des défauts structurels tels qu'allégués par le requérant et qu'au contraire ils trouvent leur origine dans un manque d'aération correcte et régulier de ce dernier. Certes, l'expert a relevé que la buanderie ne dispose pas d'un système d'évacuation ou d'aération suffisant, mais ce défaut n'est pas à l'origine des moisissures dans les parties destinées à l'habitation.

Il en découle que requérant ne saurait prospérer dans sa demande tendant à obtenir une réduction du loyer pour troubles de jouissance.

➤ Quant aux dégradations et dégâts locatifs réclamés à titre reconventionnel par les parties défenderesses

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Selon l'article 1732 du même Code, (le preneur) répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Conformément à l'article 1732 précité du Code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu

dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure. Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové, respectivement dans un état neuf. Il convient encore de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Suivant 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.

Au vu des principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chaque partie d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, un état des lieux de sortie contradictoire a été établi. Toutefois, le Tribunal constate que ce document indique, s'agissant notamment de la peinture de la salle de bains, qu'elle doit être refaite en raison d'une usure normale selon les observations du bailleur, tandis que le locataire conteste le mauvais état de cette pièce.

En outre, il n'est pas contesté que le locataire a à ses frais désinfecté et repeint les murs.

S'agissant du réfrigérateur, le bailleur affirme dans ledit document qu'il est endommagé, alors que le locataire soutient qu'il se trouve dans le même état qu'au début du contrat de bail. Aucun cliché n'a été joint à l'état des lieux.

Ainsi, bien que l'état des lieux ait été établi de manière contradictoire, il ne renseigne pas précisément sur l'état des peintures dans les différentes pièces ni sur celui du mobilier, notamment le réfrigérateur, les parties n'ayant pu s'accorder sur leur état.

Le bailleur, sur qui repose la charge de la preuve, n'établit donc pas les dégradations dont il réclame les frais de remise en état ou de remplacement.

Dès lors, il n'y a pas lieu d'analyser les clichés produits par le mandataire du requérant, qui sont encore contestés quant à leur date de prise et leur fiabilité par le bailleur.

Au vu de ce qui précède, les parties défenderesses doivent être déboutées de leur demande reconventionnelle.

➤ Remboursement de la garantie locative

Par requête déposée le 20 mars 2025, PERSONNE1.) a sollicité le remboursement de la garantie locative de 2.400.- EUR.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Dans la mesure où le Tribunal a retenu dans ses développements antérieurs que le locataire ne doit aucun montant au bailleur, la demande en restitution de la garantie locative est à déclarer fondée.

Il y a, partant, lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à restituer à PERSONNE1.) la somme de 2.400.- EUR.

En l'absence de mise en demeure en bonne et due forme, les intérêts légaux courront à partir de la demande en justice.

➤ Frais d'expertises CONVEX et ARBEX

Les parties requérantes sollicitent le remboursement de la facture émise par le bureau d'expertise CONVEX pour un montant total de 1.933,14.- EUR.

PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) n'ayant eu d'autre choix que de devoir recourir à l'aide d'un expert en vue d'assurer leur défense et dans la mesure où les constatations de l'expert unilatéral ont été utiles pour la solution du litige, la demande en remboursement des frais d'expertise –

documentés par une facture versée en cause - est à déclarer justifiée pour le montant réclamé.

La partie requérante doit encore, au vu de l'issue du litige, supporter les frais de l'expertise réalisé par l'expert judiciaire Eric ARBALESTRIER.

Au vu de l'absence de connexité entre les dettes résultant du présent litige et la restitution de la garantie locative trouvant son origine dans le contrat de bail, il n'y a pas lieu à compensation judiciaire.

➤ Quant aux accessoires

Au vu de l'issue du litige, les parties sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure, aucune d'entre elle n'ayant établi d'iniquité.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance en ce qui concerne le rôle L-Bail 386/23 et PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à ceux afférent au rôle L-Bail 261/25.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

**ordonne** la jonction des rôles L-BAIL-386/23 et L-BAIL-261/25 ;

**se déclare** compétent pour connaître des demandes ;

**déclare** les demandes principales et reconventionnels recevables ;

**déclare** la demande d'PERSONNE1.) en réduction du loyer non fondée et en déboute ;

**déclare** la demande d'PERSONNE1.) à titre de restitution de la garantie locative fondée pour la somme de 2.400.-EUR ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.400.-EUR avec les intérêts légaux à partir du 20 mars 2025, date de la demande en justice, le tout jusqu'à solde ;

**constate** que les autres demandes d'PERSONNE1.) sont devenues sans objet ;

**déclare** la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à titre de remboursement de frais de remise en état non fondée et en déboute :

**déclare** la demande en remboursement des frais d'expertise CONVEX fondée pour le montant de 1.933,14.-EUR ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) la somme de 1.933,14.-EUR ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à compensation judiciaire ;

**constate** que les autres demandes sont devenues sans objet ;

**déboute** l'ensemble des parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens, dont ceux pour l'expertise judiciaire, pour le rôle L-BAIL-386/23 ;

**condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens pour le rôle L-BAIL-261/25.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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