

Texte pseudonymisé

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

Jugement N° 2024TADCOMM/0084 (bail à loyer)

Audience publique du vendredi, huit mars deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAD-2023-01116

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Magali GONNER,	juge,

Christiane BRITZ,	greffier.
-------------------	-----------

Entre:

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

comparant par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude duquel domicile est élu,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER, demeurant à Luxembourg, en date du 25 août 2023,

et:

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie intimée aux fins du prédit exploit GEIGER.

Le Tribunal :

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Laura GEIGER, demeurant à Luxembourg, en date du 25 août 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, a fait signifier à PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), qu'elle relève formellement appel du jugement n° 844/23 rendu contradictoirement et en premier ressort par le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, en son audience publique en date du 12 juillet 2023.

Par même exploit GEIGER, elle a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître à l'audience publique du mercredi, 20 septembre 2023, à 10.00 heures, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie appelante et inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-01116.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 20 septembre 2023, l'affaire fut fixée à l'audience du 10 janvier 2024, puis refixée à celle du 24 janvier 2024. A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître José LOPES GONCALVES, que Maître Carolyn LIBAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Nicky STOFFEL, 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 le

Jugement

qui suit :

Par jugement du 12 juillet 2023, le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande de PERSONNE2.) en la forme, a déclaré la demande partiellement fondée et a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 13.077,03 euros.

La société SOCIETE1.) a encore été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 300 euros et aux frais et dépens de la première instance.

De ce jugement, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 25 août 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande au tribunal de déclarer non fondée la demande PERSONNE2.) à voir condamner l'appelante au montant de 8.800 euros à titre de dommages et intérêts pour perte de jouissance et, à titre subsidiaire, de ramener le montant retenu à de plus justes proportions.

La partie appelante réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros pour la première instance et de 1.000 euros pour la deuxième instance ainsi que la condamnation de l'intimée aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience du 7 février 2024, PERSONNE2.) demande au tribunal de déclarer l'appel non fondé. Elle relève appel incident en ce que le premier juge n'a pas fait droit à sa demande en allocation de dommages et intérêts à hauteur de la somme de 15.400 euros du chef de perte de jouissance pour la période du mois de novembre 2020 au

mois d'août 2022 (22 x 700), à titre subsidiaire elle conclut à la confirmation du jugement entrepris. L'intimée conteste encore les indemnités de procédure réclamées par la partie appelante et elle demande au tribunal de lui allouer une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

Il est constant en cause que par contrat de bail prenant effet le 2 octobre 2020, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) une chambre meublée avec salle de bain sise à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700 euros, charges comprises. Le paiement d'une caution à hauteur de 1.400 euros est prévu au contrat de bail.

Faisant état de problèmes de moisissures, PERSONNE2.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) devant le juge de paix pour s'y entendre condamner à payer à l'intimée le montant de 15.400 euros à titre de dommages et intérêts pour perte de jouissance, le montant de 2.877,03 euros à titre de frais d'expertise et le montant de 1.400 euros à titre de remboursement de caution.

Dans son jugement du 12 juillet 2023, le juge de paix, en se référant entre autres au rapport du consultant Serge FABER nommé par ordonnance du juge de paix directeur en date du 3 février 2022 pour notamment « déterminer la cause et l'origine des moisissures et de l'humidité dont serait affectée la chambre louée par PERSONNE2.) », a retenu ex aequo et bono le montant de 8.800 euros à titre de dommages et intérêts pour perte de jouissance subie entre les mois de novembre 2020 et août 2022 et a fait droit tant à la demande en remboursement des frais de consultation qu'à la demande en remboursement de la caution locative d'un montant de 1.400 euros.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) fait valoir que ce serait à tort que le premier juge a retenu une perte de jouissance imputable au bailleur et qu'il s'est basé sur le rapport d'expertise FABER étant donné que l'expert aurait procédé à la visite des lieux seulement 19 mois après l'entrée en jouissance des lieux. Elle reproche encore au juge de paix d'avoir, quant à la présomption qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, les lieux sont censés avoir été en bon état, considéré qu' « il est concevable que les lieux aient été fraîchement repeints avant l'entrée de la partie requérante, de sorte que la conclusion du consultant n'est pas éternuée par le contrat de bail ».

L'appelante reproche par ailleurs au juge de paix d'avoir retenu que PERSONNE2.) n'avait pas eu accès à la buanderie et à la cuisine alors qu'aucun élément du dossier ne laisserait douter que la locataires n'aurait pas eu accès aux infrastructures communes de l'immeuble.

En application de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir celle-ci en état de servir pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, le bailleur doit garantir 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 de la conclusion du contrat de bail.

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.

Le bailleur peut se décharger de la responsabilité pesant sur lui par application de l'article 1721 du code civil en rapportant la preuve que le vice est dû à la faute exclusive, imprévisible et inévitable du locataire.

Il résulte du courrier du Ministère de la Santé du 1^{er} juin 2021 que lors de la visite en date du 8 avril 2021 du logement occupé par PERSONNE2.), l'inspecteur sanitaire MÜLLESCH a constaté une importante présence de moisissures à de multiples endroits dans la chambre ainsi qu'une forte odeur de moisie dans toute la maison.

Dans son rapport du 11 octobre 2022, l'expert Serge FABER fait état de traces de moisissure au plafond, sur les murs et autour des fenêtres.

L'expert, qui avance que les traces de moisissure ne sont pas dues à des infiltrations ni aux habitudes de l'occupant de la chambre, retient clairement que la moisissure constatée dans la chambre et dans la salle de bains « est due à une ancienne contamination de moisissure qui n'a pas été éliminée correctement ».

En l'occurrence, d'une part le bailleur n'apporte aucun élément susceptible de contredire les constatations de l'expert FABER et rien ne permet de retenir que, contrairement aux conclusions de l'expert, le locataire soit à l'origine des désordres relevés. Comme l'expert est catégorique pour dire que les présentes moisissures sont dues à une élimination incorrecte d'une ancienne contamination, il importe peu que l'expert ait fait ses constatations que le 7 avril 2022.

D'autre part, la société appelante ne rapporte pas la preuve que PERSONNE2.) pouvait faire usage de la buanderie et de la cuisine, de sorte que les affirmations de la société SOCIETE1.) à cet égard restent à l'état de pures allégations et ne sauraient être prises en compte par le tribunal, le bailleur devant rapporter la preuve de la délivrance du bien loué, donc également de l'accès aux lieux communs.

Au vu de ce qui précède, et notamment à défaut de preuve que les moisissures sont dues à la faute du locataire, il y a lieu de retenir que le bailleur a contrevenu à l'article 1721 du code civil et qu'il a troublé la jouissance du locataire PERSONNE2.) .

Dans la mesure où la moisissure litigieuse a son origine dans une ancienne contamination, qu'elle était donc déjà présente, bien que non apparente, au moment de la prise des lieux, et qu'il ne ressort pas des éléments du dossier que le locataire aurait à un moment quelconque eu accès aux lieux communs, le tribunal constate que c'est à bon droit que le premier juge a allégué les dommages-intérêts à partir du mois de novembre 2020 jusqu'au mois d'août 2022, l'inspecteur sanitaire ayant d'ailleurs déjà au mois d'avril 2021 constaté une importante présence de moisissures.

En tenant compte, d'une part de l'envergure des troubles constatés et des conséquences néfastes pour la santé et d'autre part de ce que PERSONNE2.) a continué à occuper les lieux jusqu'au mois d'août 2022, le tribunal, à l'instar du premier juge, estime

adéquatement indemnisé par une réduction de loyer de 400 euros par mois la privation de jouissance du logement à partir du mois de novembre 2020.

En prenant en considération le remboursement de la caution locative à hauteur du montant de 1.400 euros ainsi que les frais d'expertise à hauteur du montant de 2.877,03 euros, il y a lieu de confirmer le juge de paix en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 13.077,03 euros.

Il résulte de ce qui précède que tant l'appel principal que l'appel incident sont à déclarer non fondés.

A l'appréciation du tribunal les faits de la cause ne justifient ni la condamnation de la société SOCIETE1.) ni la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

Au vu de l'issue de l'appel, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

les **dit** non fondés,

confirme le jugement entrepris,

dit non fondées les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure,

condamne la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président