

Assistance judiciaire pour la partie A.)
Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 117/2008

Audience publique du vendredi, vingt juin deux mille huit

Numéro du rôle : 114.373

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

A.), demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 8 avril 2008,

comparant par Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 114373 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 22 avril 2008, lors de laquelle elle fut fixée au 6 mai 2008, puis au 20 mai 2008 et finalement au 10 juin 2008 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Romain LANCIA, avocat, en remplacement de Maître Henri FRANK, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 20 juin 2008 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête du 22 octobre 2007, **A.)** fait convoquer la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. (ci-après : **SOC.1.)**) devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins d'entendre déclarer résolu le contrat de bail entre parties et de l'entendre condamner au paiement de dommages et intérêts pour perte de jouissance paisible sinon à titre de réduction de loyer de 435.- euros par mois, à partir du 1^{er} janvier 2005, sinon du 18 janvier 2007, sinon du 2 juillet 2007, sinon de la demande en justice, et de 15.000.- euros à titre de dommage pour atteinte à l'intégrité physique et de dommage matériel.

Elle demande encore à voir condamner **SOC.1.)** aux frais d'expertise par elle exposés.

A l'audience des plaidoiries, **SOC.1.)** demande reconventionnellement à entendre condamner **A.)** à lui payer les loyers échus et impayés depuis le mois d'octobre 2007 et des loyers à échoir jusqu'au 15 août 2008, ainsi qu'un décompte ISTA du 5 octobre 2007.

Par jugement contradictoire du 28 février 2008, le juge de paix dit les demandes principale et reconventionnelle partiellement fondées, prononce la résolution judiciaire du contrat de bail entre parties, condamne **SOC.1.)** à payer à **A.)** la somme de 2.936.- euros et condamne **A.)** à payer à **SOC.1.)** la somme de 4.559,40.- euros.

Pour statuer ainsi, il retient que **A.)** établit l'existence de problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau et que ces manquements sont suffisamment graves pour justifier la résolution du bail entre parties. Il fixe la perte de jouissance subie par la locataire à une somme correspondant à 20 % du loyer à partir du 18 janvier 2007.

Il retient encore que **A.)** reste tenue du paiement des loyers jusqu'à la date de la résolution judiciaire.

Par exploit d'huissier du 8 avril 2008, **A.)** interjette régulièrement appel de ce jugement.

L'appelante conclut, par réformation, à entendre fixer la perte de jouissance à une somme correspondant à 50 % du loyer à partir du 1^{er} janvier 2005, à entendre dire fondées ses demandes en allocation de dommages et intérêts pour atteinte à l'intégrité physique et pour préjudice matériel, ainsi qu'à entendre fixer la date de la résolution du contrat au 15 novembre 2007.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Par contrat de bail du 12 août 2002, prenant effet le 15 août 2002, **SOC.1.)** donne en location à **A.)** un immeuble sis à (...), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 870.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Le bail est conclu pour la durée d'un an, reconductible d'année en année.

A.) fait valoir que depuis 2005 les lieux loués se trouvent dans un état insalubre et inhabitable et réclame indemnisation de divers préjudices.

- La perte de jouissance :

Il est constant que les lieux loués présentent des problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau.

Dans son constat du 30 octobre 2007, l'expert Luciano BERALDIN constate une infiltration d'eau de l'extérieur vers l'intérieur par remontées capillaires ainsi que des infiltrations d'eau de pluie par les différentes fissures réparties dans les murs principaux.

A.) critique le jugement entrepris en ce qu'il a fixé la perte de jouissance subie par la locataire à une somme correspondant à 20 % du loyer à partir du 18 janvier 2007, soutenant au contraire que la perte de jouissance doit être fixée à une somme correspondant à 50 % du loyer et ce à partir du 1^{er} janvier 2005.

L'expert a examiné toutes les pièces de la maison, aussi bien au rez-de-chaussée qu'au premier étage, et a constaté un fort taux d'humidité, le décollement du plâtre et des carreaux muraux, de nombreuses fissures dans les murs et les plafonds, des taches noirâtres de moisissures et des traces d'infiltrations d'eau dans toute la maison.

A.) verse encore des photos et des attestations testimoniales.

Le témoin **T.3.)** déclare qu'il a pu voir de nombreuses moisissures, ressentir une forte humidité dans les parties intérieures des meubles. Le plâtre s'est décollé dans une des chambres à coucher et, dans la cuisine, divers ustensiles ont rouillé dans les tiroirs.

Les témoins **T.1.)** et **T.2.)** confirment qu'il y a de nombreuses fissures dans les murs et les plafonds ainsi qu'une forte humidité.

Les problèmes d'humidité affectant l'ensemble des lieux loués sont encore corroborés par les photos versées en cause.

Au vu de l'importance des troubles subis, il y a lieu de retenir que **A.)** a subi une perte de jouissance correspondant à 50 % du loyer.

Le jugement est dès lors à réformer en ce sens.

Quant au moment où les problèmes ont été dénoncés à **SOC.1.)**, **A.)** invoque une attestation testimoniale de sa fille **T.2.)**, de laquelle il ressort que les travaux dans les alentours des lieux loués ont commencé en 2003, que les lieux sont devenus de plus en plus humides et que le bailleur est venu sur place en 2005 suite à un appel de la part de la locataire.

Or, à défaut de plus de précision concernant les dates, cette seule attestation ne permet pas de déterminer avec certitude la date de dénonciation des problèmes au bailleur.

Il résulte d'un courrier adressé le 18 janvier 2007 par l'**X.)** à **SOC.1.)** que celle-ci a été informée des problèmes constatés au plus tard à ce moment.

L'indemnisation pour perte de jouissance est dès lors due à compter de cette date et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

Au vu des paiements de loyers intervenus par **A.)** pour les mois de janvier 2007 à septembre 2007, sa demande du chef de la perte de jouissance est fondée pour la somme de $(870 : 2 \times 9 =) 3.915.-$ euros.

- L'atteinte à l'intégrité physique :

A.) critique le jugement entrepris en ce qu'il a retenu qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre les maladies de ses fils **B.)** et **C.)** et l'état humide de la maison.

Il est constant que **B.)** et **C.)** ont présenté en novembre 2006 un rhume allergique nécessitant une prise en charge médicale et que **C.)** a présenté un tel rhume dès avril 2006 et qu'il a dû être hospitalisé du 15 au 18 décembre 2006 pour des problèmes de bronchite et d'allergie.

Le courrier précité de l'**X.)** du 18 janvier 2007 mentionne encore que les problèmes d'humidité « *ont occasionné la formation de moisissures très substantielles, ce qui crée également des problèmes de santé aux habitants* ».

Il ressort enfin de l'ordonnance médicale du docteur **DR.1.)** du 5 juillet 2007 qu'il demande que des prélèvements soient effectués au domicile des enfants, au motif que **C.)** présente un asthme respectivement une hyperréactivité bronchique, en relation avec des moisissures.

Les certificats versés en cause sont très généraux et ne permettent pas à eux seuls de conclure à une relation causale entre l'humidité constatée dans les lieux loués et l'état de santé des enfants de **A.)**.

Il n'y a pas eu d'analyses de moisissures effectuées par le service de l'hygiène du Ministère de la Santé, tel que préconisé dans le constat de l'expert Luciano BERALDIN, ni de prélèvements tels que demandés par le docteur **DR.1.)**.

A défaut d'autres éléments de preuve, une relation causale entre les problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau constatés et les problèmes de santé des enfants **B.)** et **C.)** laisse dès lors d'être établie.

Il s'ensuit que la demande de **A.)** n'est pas fondée de ce chef et il y a lieu à confirmation du jugement entrepris sur ce point.

- Le préjudice matériel :

A.) critique encore le jugement entrepris en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en indemnisation du préjudice matériel au motif qu'aucune pièce n'avait été versée.

Elle admet ne plus disposer de factures, mais soutient que le préjudice subi ressort à suffisance des photos et des attestations testimoniales versées en cause.

Il résulte, en effet, des photos versées que certains meubles se sont déformés et que certains habits et outils de cuisine sont devenus inutilisables suite à l'humidité importante des lieux loués.

Le témoin **T.3.)** confirme que les meubles connaissent des moisissures et se déforment. Certaines portes d'armoire ne tiennent plus en place en raison de la déformation du bois et des ustensiles de cuisine ont rouillé dans les tiroirs. En raison de l'état des sols fortement déformés, l'armoire à vitrine s'est renversée, le verre s'étant cassé lors de cette chute.

La demande en indemnisation du préjudice matériel est dès lors fondée en principe.

A.) réclame le montant de 10.000.- euros du chef du dommage matériel subi.

Or, il ne résulte ni des explications fournies en quoi consistent exactement les meubles, vêtements et outils endommagés ni quelle est la valeur de ces derniers.

A.) ne fournit pas non plus de factures quant à des meubles, vêtements et autres objets de remplacement qu'elle aurait acquis entretemps.

A défaut d'indications plus précises, le tribunal évalue le préjudice matériel subi par A.) ex aequo et bono à 500.- euros.

Il y a dès lors lieu à réformation du jugement entrepris sur ce point.

- La date de résolution et les loyers redus :

A.) reproche enfin au premier juge d'avoir fixé la date de la résolution du contrat de bail au 28 février 2008, alors qu'elle a quitté les lieux le 15 novembre 2007.

La date de départ de la locataire n'est pas contestée par le bailleur.

L'exception d'inexécution autorise celui qui se croit victime de l'inexécution à refuser d'exécuter sa prestation tant que son cocontractant n'aura pas lui-même satisfait à ses propres engagements.

Or, il s'agit d'une situation essentiellement provisoire qui doit normalement prendre fin soit par l'exécution réciproque soit par la résolution de la convention.

Si, en cours de bail, un vice provient du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, le bailleur ne peut plus fournir la jouissance paisible par suite d'un fait qui ne lui est pas imputable, d'un cas de force majeure. Il est donc exonéré de son obligation et, partant, des dommages et intérêts ; mais par application du droit commun, le preneur est également dispensé d'exécuter ses propres obligations et peut demander une diminution proportionnelle du loyer ou la résiliation du bail (cf. Henri de PAGE : Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, éd. 1972, no 624).

En l'espèce, A.) a cessé de payer les loyers dès le mois d'octobre 2007 et a demandé la résolution du contrat conclu entre parties le 22 octobre 2007.

Au vu de l'importante perte de jouissance retenue ci-dessus et de la remise des clefs intervenue le 15 novembre 2007, il y a lieu de retenir cette date comme correspondant à la fin du bail et de le dire résolu à partir de cette même date.

Il s'ensuit que la demande de **SOC.1.)** en obtention du paiement des loyers est fondée pour le mois d'octobre 2007 et du 1^{er} au 15 novembre 2007.

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à réformer en ce sens.

Au vu de la perte de jouissance retenue et de la réduction corrélative de loyer, la demande de **SOC.1.)** est dès lors fondée pour la somme de $(870 : 2 + 870 \times 15/30 : 2 =) 652,50$.- euros et il y a lieu à réformation du jugement entrepris en ce sens.

La demande de **SOC.1.)** relative au décompte ISTA de 204,90.- euros n'étant pas litigieuse entre parties, c'est à bon droit que le premier juge y a fait droit.

La demande de **SOC.1.)** est dès lors fondée pour le montant total de $(652,50 + 204,90 =) 857,40$.- euros.

La demande de **A.)** relative aux frais d'expertise de 500.- euros n'étant pas litigieuse entre parties, c'est à bon droit que le premier juge y a fait droit.

La demande de **A.)** est dès lors fondée pour le montant total de $(3.915 + 500 + 500 =) 4.915$.- euros.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

par réformation :

prononce la résolution judiciaire du bail entre parties au 15 novembre 2007,

dit la demande principale fondée pour le montant de 4.915.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. à payer à **A.)** le montant de 4.915.- euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 500.- euros à partir du 20 novembre 2007 jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle fondée pour le montant de 857,40.- euros,

partant, condamne **A.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. le montant de 857,40.- euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour trois quart à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. et pour un quart à **A.)**.